

⚠ Analyse réalisée par une IA — pas un conseil en investissement

Voici une analyse indépendante réalisée par une IA. Elle est fournie à titre pédagogique et ne constitue pas un conseil en investissement. Elle peut comporter des erreurs ou des omissions. L'investissement en crowdfunding ENR comporte des risques élevés (perte en capital, défaut, illiquidité, retards). Vous devez mener vos propres vérifications ou consulter un professionnel qualifié avant toute décision.

Projet PV toiture — analyse anonymisée

Dossier + OSINT publique

Lecture critique • stress tests • grille de risque

Résumé exécutif

 **842 kWc**

puissance indiquée au dossier

 **859 MWh/an**

production P90 annoncée

 **Exploitation**

mise en service indiquée : 03/2026

Lecture globale : actif PV de petite taille, déjà raccordé / mis en service selon le dossier, avec visibilité de revenus longue. Le risque principal se déplace donc de la construction vers la structure de dette, la subordination et l'absence de sûretés.

- Atouts : actif réel, productible P90 documenté, bail et autorisations datés, tarif de vente long terme.
- Points à clarifier : périmètre 842 kWc vs 0,923 MWc, statut “construction” vs “exploitation”, DSCR/LLCR non fournis.
- Risque dominant : obligations junior, remboursement in fine, aucune sûreté dédiée.

Risque global : moyen

Analyse non prescriptive



Projet & périmètre

Carte d'identité

Technologie
Photovoltaïque en toiture

Zone
Landes (40), Sud-Ouest

Stade
Mis en service selon dossier

Support
Toiture louée par bail long

 **1 922**

modules

 **6**

onduleurs

 **MT**

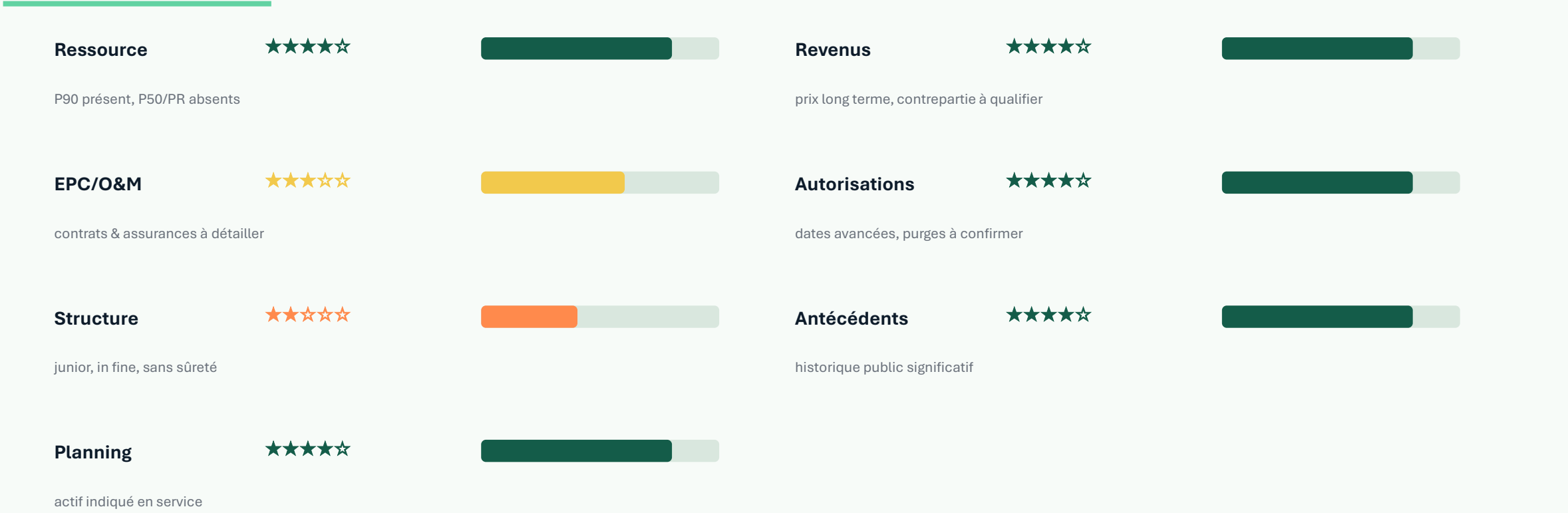
raccordement moyenne tension

Écart documentaire : la fiche d'information mentionne 0,923 MWc tandis que la note d'analyse retient 842 kWc. L'écart est faible mais doit être rapproché des plans "as-built" et du contrat de raccordement.



- Contrats clés évoqués : bail, raccordement, vente d'électricité long terme, exploitation/maintenance intégrées.
- Contrats et assurances non suffisamment détaillés dans les pièces disponibles.

Radar des risques



Lecture : le profil technique paraît plutôt robuste grâce à l’avancement du projet. Le point faible est financier/juridique : rang subordonné, absence de sûreté et manque de ratios de couverture calculables.

Ressource & production

P90 **980**

kWh/kWc/an — productible P90

Σ **859**

MWh/an — énergie attendue P90

f **≈11,6 %**

facteur de charge implicite

! **n.c.**

P50, PR, dégradation

Cohérence externe : le productible annoncé semble prudent au regard du potentiel solaire régional public. Cette prudence ne remplace pas une étude de productible indépendante et les paramètres d'orientation/ombrage.



Sensibilités techniques à demander

- P50/P90 complet et hypothèses météo
- Performance ratio de référence
- Disponibilité garantie onduleurs / modules
- Courbe de dégradation et garanties fabricant
- Risque d'écèlement réseau

Revenus & offtake

Schéma annoncé : vente d'électricité avec prix sécurisé sur 20 ans

€ **≈77,7 k€**

chiffre d'affaires annuel théorique P90

 **20 ans**

durée de visibilité annoncée

≈ **Fixe**

exposition prix marché limitée

? **n.c.**

frais d'équilibrage / clauses

Risque contrepartie

- Profil a priori plus stable qu'une exposition 100 % marché.
- Vérifier la contrepartie de paiement, les clauses de résiliation, l'indexation éventuelle et le traitement des indisponibilités.
- Les garanties d'origine et primes éventuelles ne sont pas détaillées.

Point de vigilance : un prix long terme réduit la volatilité, mais le risque de paiement et les clauses contractuelles restent essentiels.

Coûts, O&M & assurances

CA
PE **≈1,08 M€**

X
CAPEX total déduit du ratio de financement

€/k
Wc **≈1 282 €/kWc**

coût installé implicite

■ **10 %**

part réglementaire mentionnée

! **n.c.**

OPEX & assurances projet

Contrats / exploitation

- Organisation intégrée développement / construction / maintenance.
- Sous-traitance de lots techniques évoquée.
- Certifications qualité/environnement mentionnées dans le dossier.

Pièces à demander

- Contrat O&M signé, niveau de disponibilité, pénalités.
- Assurances TRC/DO/RC/perte d'exploitation.
- Hypothèses OPEX : loyers, taxes locales, monitoring, remplacements.

Le plan d'affaires annexé semble présenter un périmètre plus large que l'actif analysé. Les charges propres au projet doivent être isolées pour recalculer la couverture de dette.

Autorisations & raccordement

Urbanisme

dépôt 08/2022
accord 11/2022

Foncier

bail long terme
signé 12/2022

Réseau

proposition acceptée
acompte payé 03/2025

Mise en service

indiquée 31/03/2026
à rapprocher des PV

Analyse

- L'actif étant indiqué raccordé et opérationnel, les risques de recours ou de raccordement sont a priori plus faibles qu'en phase développement.
- La contradiction documentaire "construction" / "exploitation" doit être levée par procès-verbal de réception, convention d'exploitation et facture de première injection.
- Le risque réseau résiduel porte surtout sur l'écèlement, la qualité de raccordement et les indisponibilités.

Structure d'investissement & sûretés

Structure simplifiée

Holding
de portefeuille

Émetteur
obligataire

Projet PV
842 kWc

↓ **Junior**

rang indiqué pour les obligations

🕒 **In fine**

capital remboursé à l'échéance

🛡️ **0**

sûreté / garantie dédiée

Conséquence : en cas de tension de trésorerie, les porteurs d'obligations passent après la dette senior. L'absence de nantissement, gage, fiducie ou délégation d'assurance limite le levier de recouvrement.

Ratios

- DSCR, LLCR, PLCR : non recalculables avec les pièces disponibles.
- Dette senior indiquée dans les conditions, mais échéancier et covenants non communiqués.
- LTV/LTC : approximable uniquement à partir du CAPEX déduit, à confirmer.

Planning & cohérence documentaire

Chemin critique déjà largement franchi



Bail et urbanisme datés



Raccordement accepté



Actif indiqué en service



Statut “construction” dans une pièce



Puissance non parfaitement homogène

Pour réduire l’incertitude : demander PV de réception, date d’effet du contrat de vente, preuve de première facture, dossier de conformité électrique, convention d’exploitation et attestation d’assurance en vigueur.

Risque de délai résiduel : modéré

L’actif opérationnel réduit le risque chantier ; le risque devient un risque de documentation, performance initiale et trésorerie à l’échéance.

Marché local & acceptabilité

PV **+1,2 GW**

croissance régionale du parc PV en 2025

 **7,5 TWh**

production solaire régionale 2025

 **Toiture**

faible emprise foncière nouvelle

? **n.c.**

concertation / opposition locale

Cohérence gisement

- Productible P90 annoncé plutôt prudent.
- À vérifier : orientation exacte, masques, salissure, ombrages toiture, disponibilité réelle.

Acceptabilité

- Toiture existante : impact visuel et foncier a priori inférieur à une centrale au sol.
- Pas d'éléments fournis sur concertation, biodiversité ou retombées locales.

Sources externes publiques utilisées pour le contexte régional : voir dernière slide.

Antécédents du porteur

Projet	Année	Techno	~Puissance	Statut	Lecture
#1	2021	mix ENR	multi-MW	remboursé	historique favorable
#2	2024	PV toiture	~32 MWc	financé	portefeuille significatif
#3	2024	PV toiture/ombrière	~62 MWc	en cours	RTB/chantier
#4	2025	PV foncier	9 projets	collecte close	développement
#5	2026	PV + stockage	large pipeline	en cours	croissance rapide

Lecture OSINT : l'historique public fait ressortir plusieurs campagnes et portefeuilles ENR. Aucun incident majeur n'a été retenu dans les sources consultées, mais le niveau de preuve dépend des informations publiées et de leur mise à jour.

Stress tests & sensibilité

Scénario	Énergie	Recettes	Impact	Lecture
Base P90	859 MWh	≈77,7 k€	Référence dossier	
Production -10 %	773 MWh	≈69,9 k€	-7,8 k€ / an	
Prix -15 %	859 MWh	≈66,1 k€	-11,7 k€ / an	
Prix -30 %	859 MWh	≈54,4 k€	-23,3 k€ / an	
Écrêtement 5 %	816 MWh	≈73,9 k€	-3,9 k€ / an	
Retard 6 mois	n/a	≈-38,9 k€	si recettes reportées	

DSCR / LLCR / trésorerie : non recalculables sans échéancier senior, OPEX projet isolé, covenants et comptes de réserve. Le test ci-dessus quantifie uniquement la variation de recettes brutes.

Point mort à demander
MWh/an et €/MWh nécessaires au service complet de la dette

Points forts & points d'attention

Points forts

- Actif indiqué déjà opérationnel.
- Productible P90 et production annuelle communiqués.
- Bail, autorisation et raccordement datés.
- Visibilité de revenus long terme.
- Porteur avec historique multi-projets et organisation intégrée.

Points d'attention

- Obligations junior, remboursement in fine, aucune sûreté.
- DSCR/LLCR non disponibles.
- OPEX projet, assurances et garanties O&M à documenter.
- Périmètre puissance et statut non totalement homogènes.
- Refinancement de coûts déjà avancés : vérifier affectation finale.

Grille d'évaluation & conclusion

Ressource & production	★★★★☆	Modéré
Revenus & offtake	★★★★☆	Modéré
EPC/O&M & assurances	★★★☆☆	Moyen
Autorisations & raccordement	★★★★☆	Modéré
Structure & sûretés	★★★☆☆	Élevé
Antécédents porteur	★★★★☆	Modéré
Planning & risques	★★★★☆	Modéré

Conclusion récapitulative : le projet présente un socle technique plutôt avancé et une visibilité de revenus appréciable. Les incertitudes majeures portent sur la structure junior sans sûreté, l'absence de ratios de couverture, le manque de détail OPEX/assurances et quelques écarts documentaires. Des vérifications complémentaires sont nécessaires avant toute décision personnelle.

Lecture finale

Profil
technique
plutôt favorable

Profil
juridique & dette
à renforcer

Décision
à documenter
par vérifications

Sources consultées

Dossier fourni

- Note d'analyse : pages 5–7, 9, 11, 13, 17–19, 21.
- Fiche d'informations : pages 1–6.
- Annexes : organigramme, états financiers, plan d'affaires, termes et conditions.

Sources externes publiques

https://re.jrc.ec.europa.eu/pvg_tools/fr/

<https://www.rte-france.com/donnees-publications/publications/panorama-electricite-renouvelable>

<https://www.rte-france.com/actualites/presse-2026-05-05-bilan-electrique-nouvelle-aquitaine-2025>

<https://oreges.arec-nouvelleaquitaine.com/energies-renouvelables/photovoltaique>

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=CELEX:32020R1503>

<https://www.pappers.fr/>

Certaines sources OSINT relatives aux campagnes historiques ont été utilisées uniquement pour croiser les statuts et les ordres de grandeur ; les noms propres ne sont pas repris dans l'analyse.