



**solstice**    
Solutions Écologiques



# ENVIRONNEMENT

- ▶ Gaz à effet de serre
- ▶ Réchauffement de la planète
- ▶ Changements climatiques importants



- ▶ Trouver des alternatives aux énergies fossiles
- ▶ Production d'énergies non émettrices en CO<sup>2</sup>
- ▶ Diminuer la consommation

## PROTOCOLE DE KYOTO

Diminuer la production mondiale de gaz à effet de serre



**- 50%**  
de GES d'ici 2050

**Quotas  
d'électricité  
renouvelable**

## POLITIQUE EUROPÉENNE

PAQUET CLIMAT ENERGIE adopté le 23 Janvier 2008

Projet 3x20 - A l'horizon 2030



**- 20%**  
part de CO2



**- 20%**  
Consommation  
d'énergie



**+ 20%**  
part des énergies  
renouvelables



# Quelles solutions ?

## Construction d'écoparc

### NORME BBC

A partir du 1er Janvier 2013, tous les bâtiments neufs à usage d'habitation sont soumis à la RT 2012

$\leq 50$  kWh\* A  
\* Par m<sup>2</sup> et par an.

### NORME BEPOS

Au 1er Janvier 2021, tous les permis de construire des bâtiments industriels devront être déposés en respectant la RT 2020

Production d'énergie  
supérieure à celle  
consommée !



# Mise en oeuvre

► Construction d'**écoparc**s : Prenons de l'avance!  
(Norme BEPOS obligatoire en 2020)

- Bâtiments aux normes BEPOS\*
- Centrale photovoltaïque en toiture
- Ombrières photovoltaïques sur les parkings
- Bornes de rechargement des véhicules électriques
- Filtrage des eaux usées
- Récupération des eaux de pluie pour arrosage des espaces verts

► Des bâtiments aménagés « prêts à l'emploi » correspondant à la demande des pouvoirs publics.

Un coût de  
construction  
**optimisé**



Des locations  
**10 à 20%** en dessous  
des prix du marché

# BATIMENTS SOLAIRES

comme investissement responsable

BATISUN



# Notre concept

## NOTRE PRODUIT :

- ▶ Une alternative aux placements traditionnels, financièrement rentable.
- ▶ Un nouveau type d'investissement non soumis aux aléas.
- ▶ Une opportunité de réaliser des projets environnementaux, résolument tournés vers l'écocitoyenneté.

## NOS OBJECTIFS :

- ▶ Générer des revenus garantis,
- ▶ Constituer un complément de retraite,
- ▶ Diversifier son patrimoine.





# Fonctionnement : La Société Civile

## DEFINITION : La Société Civile.

- ▶ La Société Civile est régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil.
- ▶ Elle regroupe en qualité d'associés tant des personnes physiques que morales.
- ▶ Elle obtient la personnalité juridique qui lui est propre, compte-tenu de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

## AVANTAGES :

- ▶ Les associés d'une Société Civile ne sont pas assujettis aux cotisations sociales.
- ▶ Assujettissement au régime fiscal des BIC non professionnels, à savoir une fiscalité très limitée compte-tenu des amortissements pouvant être effectués sur les actifs.
- ▶ La société est administrée par un gérant, lequel prend en charge toute la gestion courante.



# Principe et Obligations

## PRINCIPE :

- ▶ La souscription s'effectue par tranche de 6.000 € (*dont 1.000 € pour couvrir les besoins de TVA au départ, lesquels sont remboursés rapidement sans rémunération*).
- ▶ Les actifs de la Société Civile comprennent un bâtiment aménagé BEPOS et une centrale photovoltaïque.
- ▶ Les revenus sont constitués de la mise en location de ces biens à un gestionnaire unique.

## OBLIGATIONS :

- ▶ Achat des actifs immobiliers et mobiliers lorsque les fonds sont réunis.  
PAS D'APPEL à CREDIT. (*Limitation évidente de la responsabilité des associés dans une Société Civile*)
- ▶ Les apports sont intégralement incorporés au capital de la société (*sauf les 20% couvrant les besoins de TVA*).



# Schéma de l'opération

- ▶ Les investisseurs sont associés d'une Société Civile dont les actifs sont constitués d'un immeuble et de son mobilier.
  - ▶ Les biens figurant à l'actif de la Société Civile génère pour ses associés :
    - 5% grâce à la production d'électricité des centrales photovoltaïques installées sur la toiture,
    - Un revenu variable de 0 à 3% supplémentaire, lié à la location des locaux aménagés.
- Soit la possibilité d'arriver à un rendement de 8% l'an pour chaque associé.
- ▶ Faculté de céder ses parts après un délai de 12 ans.

# Le principe d'investissement mutualisé



Souscription de parts et apports

**INVESTISSEURS**



Achat d'un bâtiment écologique

**SOCIÉTÉ CIVILE**



Revenu locatif de 5 à 8% par an

**CONTRAT DE LOCATION**



Recherche les meilleurs emplacements

Construit le bâtiment à énergie positive

**OPÉRATEUR AGRÉÉ**

**SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION**

Gestion de la production, Location des Bâtiments, Entretien, Dépannage, Assurances, Comptabilité de la SEP, Règlement des frais de gestion.

**IMMOPARC**



Contrat de rachat d'électricité sur 20 ans



Contrat de location des Espaces aménagés



# Les caractéristiques de l'investissement

- ▶ Revenu minimum garanti de 5% avec une très faible fiscalité pendant 30 ans.
- ▶ Possibilité d'obtenir un rendement pouvant aller jusqu'à 8%.
- ▶ Peu de charges d'exploitation, les actifs étant récents.
- ▶ Le revenu est distribué semestriellement, net de charges.
- ▶ Existence d'une promesse d'achat après une période de 12 ans.
- ▶ Un sous-jacent sécurisant (immobilier aux normes BEPOS 2020).
- ▶ Une offre correspondant à une réelle demande des pouvoirs publics.

# Des questions ?

Pour plus d'informations,  
nous contacter par téléphone au **0820.31.80.90**  
ou par e-mail à l'adresse suivante : **[contact@solstice-groupe.com](mailto:contact@solstice-groupe.com)**