

Richard Mesple, spécialiste en investissements verts

Pourquoi se compliquer la vie avec une installation solaire ?

Nouvelle venue dans le monde de l'énergie solaire en Suisse, Local Energy SA propose une solution clé en mains aux propriétaires désireux d'avoir un bâtiment énergétiquement durable, efficace et surtout à la rentabilité garantie. La société sise à Lausanne veut jouer le rôle de régie énergétique et garantit un rendement entre 4 et 8 % annuel. A quelques conditions près ...

Propos recueillis par Jean-A. Luque

Impossible d'y échapper. Depuis une demi-douzaine d'années, les toits des habitations se recouvrent de panneaux photovoltaïques. Conséquence d'une prise de conscience généralisée. Mais aussi et surtout de la loi sur l'énergie, votée en 2017, qui vise à améliorer l'efficacité énergétique et à promouvoir les énergies renouvelables. Logiquement, les propriétaires immobiliers plébiscitent le solaire. Mais le marché est une jungle difficile à défricher. Quel matériel choisir ? A quelle entreprise faire confiance pour l'installation ? Comment valoriser au mieux son retour sur investissement ?

Local Energy, une société créée fin 2020 à Lausanne, propose une solution clé en main intéressante. Sur le même principe que le fermage agricole, elle propose de s'occuper de tout : de la conception du projet, jusqu'à la facturation, en passant par l'installation de l'équipement et sa maintenance.

Fondateur et directeur de la société qui compte une dizaine de collaborateurs, Richard Mesple a une très longue expérience des investissements verts et tout particulièrement de l'énergie solaire. Avec la société MW-Line, il a fabriqué des bateaux solaires ; il a aussi grâce au savoir-faire de son équipe réalisé le premier navire qui a traversé l'océan Atlantique à l'énergie solaire ce qui a permis de réaliser par la suite le premier tour du monde avec le catamaran MS PlanetSolar. ; il a également dirigé SI-REN, la société propriété de la Ville de Lausanne, dont l'objectif est de développer les énergies renouvelables.

Il y a pléthore d'entreprises qui proposent du photovoltaïque, dessinent un projet en fonction de la toiture et montent les installations. Qu'est-ce que vous apportez de différent avec votre fermage solaire ?



Fondateur et directeur de Local Energy SA, Richard Mesple a une très longue expérience des investissements verts et tout particulièrement de l'énergie solaire.

Notre expérience et savoir-faire dans le domaine sont un atout qui peut faire gagner du temps et de l'argent au maître d'ouvrage qui est libéré de tout tracas. On peut faire une analogie avec le fermage agricole où une commune loue ses terrains à un exploitant. De même, nous proposons aux propriétaires de les rémunérer sur la base de l'investissement consenti sur leur toiture pour l'acquisition de la centrale photovoltaïque. Nous concevons, faisons réaliser l'installation

PV et nous la leur vendons. Après, charge à nous de gérer tout le reste : la production et la vente de l'électricité PV, le service après-vente, l'entretien, la surveillance, la facturation... Et nous rémunérons annuellement le possesseur avec un montant fixe ; le fermage.

Dans tous les cas de figure, le propriétaire doit acheter son installation PV. Pourquoi passer par un intermédiaire comme vous ?



DR Pour que le fermage solaire soit intéressant financièrement, deux conditions sont requises. Il faut au moins 400 m² de toiture disponible. Et, pour rentabiliser au mieux l'énergie produite, il est impératif de compter sur un taux d'autoconsommation maximal.

Les installateurs promettent des retours sur investissement de moins de 10 ans. Mais ils oublient de parler des pannes, de la maintenance, des réparations, des pièces à remplacer, du comptage et de la facturation de l'électricité consommée. Les panneaux photovoltaïques (PV) ne sont qu'une petite partie du prix. Mandater une bonne équipe de monteurs, c'est le plus important pour éviter des problèmes d'isolation ou de branchements. Notre intérêt, c'est que le fonctionnement de l'installation PV soit optimal, sinon nous perdons de l'argent. Grâce à nos outils de gestion, nous faisons du monitoring préventif en temps réel pour détecter les pannes avant qu'elles ne surviennent. Nous assurons la maintenance, réparation ou remplacement des onduleurs ou connecteurs par exemple.

Ce n'est pas déjà le cas avec le contracting ?

Local Energy fait partie de la même holding que Realstone SA et nous nous occupons des infrastructures énergétiques pour leur parc immobilier. Au début, nous sommes partis sur du contracting PV. Mais très vite, nous avons réalisé que pour les fonds immobiliers, les servitudes inscrites au registre foncier compliquent la revente des immeubles. Avec notre proposition, il n'y a qu'un seul propriétaire, celui de l'immeuble.

A qui plus particulièrement s'adresse votre service ?

Notre société accompagne les propriétaires, caisses de pension, fonds privés, banques, assurances dans toute la Suisse. Tous ont conscience de l'importance de la question énergétique. Mais l'acquisition et la gestion d'un parc photovoltaïque, c'est autre chose! C'est pourquoi nous endossons le rôle d'une régie énergétique. Avec notre solution, on peut parler aux financiers qui ont des objectifs de rentabilité et de sécurité. Nous proposons une rémunération fixe, un retour sur investissements qui offre l'avantage d'avoir une vision à long terme. Notre produit est parfait pour les fonds immobiliers.

Le marché de l'énergie n'est pas de tout repos. Les prix fluctuent, le prix de rachat de la production dite décentralisée n'est pas toujours rentable. Vous prenez des risques.

Les propriétaires apprécient que nous prenions à notre charge ce risque sur l'avenir. Et nous pouvons l'absorber grâce à notre expérience. Notre connaissance du secteur est notre valeur ajoutée. Nous suivons le marché, les nouveautés. Nous leur remettons une installation au meilleur rapport qualité-prix.

Dans notre système, nous avons deux sources de revenus. Quand nous faisons le projet, nous valorisons notre direction des travaux. Et ensuite, à nous de rentabiliser au mieux la production d'électricité. Bien sûr, plusieurs facteurs entrent en ligne de compte pour qu'elle soit rentable.

Quels sont ces facteurs ?

Soyons clairs : mettre du solaire vaut toujours la peine, mais pas tous les cas de figure nécessitent une solution de fermage comme la nôtre. Nous nous adressons principalement à des propriétaires immobiliers qui ont des immeubles ou des halles industrielles. Nous sommes obligés de refuser des projets si la toiture n'est pas adaptée. Il y a notamment une surface critique : à moins de 400 m² de toiture disponible, nous estimons en général ne pas être rentables en tant que régie énergétique. L'autre critère important est bien sûr le taux d'autoconsommation pour rentabiliser au mieux l'énergie produite.

Nous entrons là aussi dans la problématique de la facturation...

Jusqu'à présent, l'énergie était directement à la charge du locataire. Désormais, avec les contraintes légales liées aux nouvelles constructions, et selon les cas aussi aux transformations, rénovations et surélévations, le propriétaire doit gérer la production et facturation de l'électricité produite sur son bâtiment.

Pour la gestion des loyers, il y a des régies immobilières. Par analogie, Local Energy veut se positionner comme une régie énergétique. Nos outils de suivi permanent – à disposition également des locataires – nous permettent de faire face à toute la complexité de la facturation. Sans oublier la gestion toujours désagréable des mauvais payeurs.

Vous promettez des retours d'investissements entre 4 et 8%.

Nous avons actuellement sous gestion 109 centrales, 11708 panneaux PV, 133 onduleurs, ce qui représente 22 900 m² de surface solaire installé sur le territoire suisse. Chaque cas est différent en fonction de la situation géographique du bâtiment, du taux d'autoconsommation et de la surface à disposition, mais effectivement les taux garantis oscillent entre 4 et 8%.

Si je prends un cas concret, nous avons pris en charge à Fribourg un fermage de 120,8 kW. Le maître d'ouvrage a investi (net) 156 000 fr. Nous sommes allés chercher toutes les subventions étatiques disponibles et mis sur pied une communauté d'autoconsommation. A l'arrivée, nous avons garanti un retour de 5 %, ce qui représente 7835 fr. par an. Sur 30 ans, le propriétaire va recevoir 235 050 fr.

Pour info, nos contrats portent jusqu'à 30 ans, avec possibilité de résiliation sans indemnité après 10 ans. ■