

L'Office fédéral de l'énergie estime que si tous les bâtiments existants étaient rénovés de manière optimale, l'installation de capteurs solaires permettrait de couvrir l'ensemble des besoins thermiques des ménages suisses.



Local Energy

À la conquête des toits d'immeubles

L'entreprise lausannoise souhaite participer à la décarbonisation du parc immobilier suisse en proposant une nouvelle solution: le fermage solaire. Par Ghislaine Bloch

LE

« Il est relativement aisé de déployer des panneaux solaires sur le toit d'une maison individuelle. En revanche, c'est plus délicat lorsqu'il s'agit d'un immeuble locatif. Les propriétaires n'y voient pas de rentabilité, ni l'obligation de le faire. Les toits des immeubles restent ainsi majoritairement vierges de toutes installations photovoltaïques », constate Richard Mesple,

directeur de Local Energy, une société fondée il y a quatre ans.

L'entreprise lausannoise, qui souhaite participer à la décarbonisation du parc immobilier suisse, aimerait mieux exploiter les toits des immeubles locatifs en proposant une nouvelle solution: le fermage solaire. Comment cela fonctionne-t-il? La PME propose aux propriétaires d'investir eux-mêmes dans

une installation photovoltaïque dont ils sont intégralement propriétaires. En contrepartie, ils perçoivent des revenus fixes (fermage) durant au maximum trente ans, le contrat étant reconductible. Le montant est calculé en fonction du rendement estimé du projet mis en place. «Nous vendons l'énergie produite et rémunérons le propriétaire qui touche ainsi entre 4 à 8% d'intérêt sur son investissement. C'est comme si on ajoutait un appartement à son immeuble», compare Richard Mesple.

De son côté, Local Energy prend en charge la planification du projet, le suivi de chantier, l'appel d'offres, l'obtention des subventions, la réalisation, l'exploitation et l'entretien de l'installation. La PME se rémunère sur la vente d'énergie. «Un petit immeuble peut rapporter environ 1000 francs par année. Nous devons atteindre une certaine masse critique de centaines d'immeubles de toutes tailles pour que notre modèle fonctionne», souligne Richard Mesple qui travaille avec une équipe de huit collaborateurs, tous spécialisés dans l'énergie.

UN MILLION D'IMMEUBLES CONCERNÉS

Pour que Local Energy s'y retrouve financièrement, la PME recherche des installations couvrant une certaine surface. Une exploitation rentable commence à partir d'environ 400 m² de surface exploitable. «En Suisse, nous pensons qu'un million d'immeubles pourraient être concernés. Si l'on équipait tous les toits de la ville de Lausanne, nos installations produiraient 200 mégawatts, ce qui couvrirait en été presque tout le besoin en puissance de la ville, qui s'élève actuellement à environ 250 mégawatts», note Richard Mesple qui a dirigé pendant dix ans SI-REN, une société d'investissement énergétique appartenant à la Ville de Lausanne, active dans le solaire, l'éolien, la biomasse et la géothermie profonde. Sa carrière dans le solaire a démarré en fondant MW-Line, une société fabriquant des bateaux électriques de transport de passagers.

La solution de Local Energy se démarque du contracting solaire classique où le propriétaire d'un bâtiment met son toit à disposition d'une société tierce qui finance, construit et exploite une installation solaire. «Dans ce modèle, il y a deux propriétaires: celui de l'immeuble et celui des installations solaires. La création de servitudes est souvent nécessaire pour garantir la propriété de chacun en cas de vente de l'immeuble,



«Nous devons atteindre une certaine masse critique.»

Richard Mesple, directeur de Local Energy

par exemple. Cette complication dissuade souvent de passer à l'acte», ajoute le directeur de Local Energy qui s'est, de son côté, inspiré du fermage agricole où les communes permettent aux agriculteurs d'exploiter un terrain en échange d'une rémunération fixe.

TROUVER DES CLIENTS HORS DU GIRON DE REALSTONE HOLDING

La PME, qui appartient à Realstone Holding, a développé des outils spécifiques à la gestion de centrales solaires sur les bâtiments collectifs et a déjà équipé 45 immeubles dans toute la Suisse. Jusqu'à présent, il s'agissait essentiellement de biens appartenant au groupe immobilier Realstone, même si la société collabore déjà avec plusieurs clients externes. Désormais, Local Energy compte continuer sur cette dynamique et trouver de nouveaux clients hors du giron de Realstone. Elle vise notamment des caisses de pension et des fonds immobiliers.

En tant que régie énergétique, Local Energy permet d'offrir de l'électricité renouvelable à tarif préférentiel aux locataires, celle-ci étant d'environ 20% moins chère que l'énergie du réseau. «Un locataire peut réaliser une économie d'environ 200 francs par année sur sa facture d'électricité, affirme Richard Mesple. De plus en plus de locataires demandent à leur régie de passer aux renouvelables.» Prochainement, les immeubles seront aussi équipés de batteries afin de stocker l'énergie solaire excédentaire de la période diurne, aidant ainsi à équilibrer la demande et l'offre d'électricité. ■

CHALEUR ET ÉLECTRICITÉ

L'énergie solaire, que l'on trouve à la surface de la terre sous forme de lumière et de chaleur, peut être exploitée de diverses manières: au moyen d'installations photovoltaïques (PV) pour générer de l'électricité, au moyen de capteurs solaires thermiques pour produire de la chaleur, ou au moyen de concentrateurs pour activer des processus chimiques et produire de l'électricité. D'ici à 2050, plus de 40% des besoins futurs en électricité devraient être couverts par le photovoltaïque.

Actuellement, 10% de l'énergie consommée provient de l'énergie solaire. L'utilisation de la chaleur solaire au moyen d'une installation solaire thermique est quant à elle une option pour la production d'eau chaude et le chauffage d'appoint. Représentant une part encore relativement faible à l'heure actuelle de la consommation totale de la Suisse, la chaleur solaire présente néanmoins un large potentiel. Si tous les bâtiments existants étaient rénovés de manière optimale sur le plan énergétique, l'installation de capteurs solaires permettrait de couvrir l'ensemble des besoins thermiques des ménages suisses, estime l'Office fédéral de l'énergie.