

Le fermage solaire: un modèle financier innovant et avantageux pour les propriétaires immobiliers

Dans un contexte où la transition énergétique offre de multiples opportunités, de nombreux propriétaires d'immeubles s'interrogent sur les moyens d'y participer tout en optimisant la rentabilité de leurs actifs. Local Energy, filiale du groupe immobilier Realstone, a imaginé pour eux le concept de fermage solaire, alliant impact environnemental et opportunité financière. En permettant aux propriétaires de bâtiments de tirer parti de leur surface de toiture inutilisée, cette solution offre une source de revenus stable tout en minimisant les risques et les efforts associés à la réalisation et l'exploitation des infrastructures énergétiques.

Contrairement au «contracting énergétique», qui impose que l'installation soit financée par un opérateur tiers, le fermage solaire repose sur un modèle qui laisse le propriétaire du bâtiment payer lui-même l'installation photovoltaïque. Cette distinction est fondamentale, car elle modifie les termes de l'investissement et de la rentabilité. Avec ce modèle, le propriétaire conserve



**Richard
Mesple**

•
CEO
•

**Local Energy
SA**

la pleine propriété de l'infrastructure photovoltaïque, ce qui évite les servitudes au registre foncier et les problématiques qui en découlent en cas de revente du bâtiment. Cela permet aussi au propriétaire de rester maître de l'actif tout en déléguant la conception, la réalisation, l'exploitation commerciale et la maintenance.

En contrepartie de l'exploitation des panneaux, une rente annuelle fixe est versée au propriétaire du bâtiment, pendant une durée pouvant atteindre trente ans.

Une stabilité de revenus à long terme

Cette rente, appelée «fermage», est définie dès la signature du contrat et assure au propriétaire un revenu stable et sécurisé, indépendamment des fluctuations du marché de l'énergie. Dans un contexte économique imprévisible, le fermage solaire présente ainsi un avantage financier majeur pour les propriétaires immobiliers: la prévisibilité des flux de trésorerie. Cet aspect est particulièrement intéressant pour les fonds immobiliers, les caisses de pension

fermage solaire

ou encore les family offices, qui ont besoin de revenus stables pour sécuriser leur rentabilité à long terme.

Un coût initial compensé par un rendement attractif

Si le fermage solaire implique que le propriétaire finance lui-même l'installation photovoltaïque, l'investissement initial est largement compensé par les rendements générés au fil du temps. Le fermage solaire promet un taux de retour annuel de 4% à 8%. Il est défini en fonction de la typologie du bâtiment, de sa localisation et de son taux d'autoconsommation. À ce titre, il constitue une opportunité attractive pour les propriétaires immobiliers disposant de liquidités à investir dans des infrastructures durables. Une fois son investissement amorti, le propriétaire continue de percevoir des revenus sous forme de fermage pendant la durée restante du contrat.

Une «régie énergétique» pour réduire les risques et les coûts opérationnels

L'un des autres avantages majeurs du fermage solaire est la réduction des risques pour le propriétaire. En déléguant la conception, la gestion technique et l'exploitation commerciale à un spécialiste du domaine, le propriétaire se décharge des responsabilités liées à la maintenance des équipements, à l'optimisation de la production ou encore à la commercialisation de l'énergie et la gestion des impayés. Local Energy s'occupe de tous ces aspects et prend en charge les réparations, remplacements ou modernisations nécessaires à l'installation. Au même titre qu'il confie l'exploitation de ses surfaces locatives à une gérance immobilière, le propriétaire

Au même titre qu'il confie l'exploitation de ses surfaces locatives à une gérance immobilière, le propriétaire peut désormais confier l'exploitation de ses infrastructures à une «régie énergétique».

peut désormais confier l'exploitation de ses infrastructures à une «régie énergétique».

Ce modèle permet donc au propriétaire de bénéficier des revenus provenant de l'énergie solaire sans avoir à se soucier des contraintes techniques. Par ailleurs, le versement d'un fermage fixe limite l'exposition du propriétaire aux variations des prix de l'énergie sur le marché. Contrairement à un modèle d'autoconsommation ou de vente directe de l'électricité, où les revenus sont dépendants des prix de l'énergie, le fermage offre une protection contre la volatilité des prix.

Une valorisation immobilière accrue et des locataires satisfaits

Le fermage solaire permet en outre de renforcer la valeur patrimoniale du bien immobilier. Une installation photovoltaïque est un atout qui peut attirer des investisseurs ou des locataires sensibles aux questions environnementales. À l'heure où la durabilité et la performance énergétique des bâtiments deviennent des critères déterminants, la présence de panneaux solaires bien entretenus et en production peut augmenter la valeur de revente du bien.

De plus, en investissant dans des solutions photovoltaïques, les propriétaires anticipent certaines réglementations futures et s'épargnent des frais élevés liés à la mise aux normes de leurs bâtiments.

Enfin, la distribution de l'énergie photovoltaïque produite sur le toit d'un immeuble sera automatiquement et en priorité autoconsommée par les locataires et les installations communes du bâtiment. Le cadre légal en Suisse oblige les producteurs d'énergie à vendre cette production locale à un tarif inférieur à ce que les locataires payaient avant que le toit soit équipé de panneaux solaires, ce qui est avantageux pour les locataires.