

# Contracting et Fermage

## Génération/LMNT



*Anomalie de température moyenne annuelle 1850 - 2021*

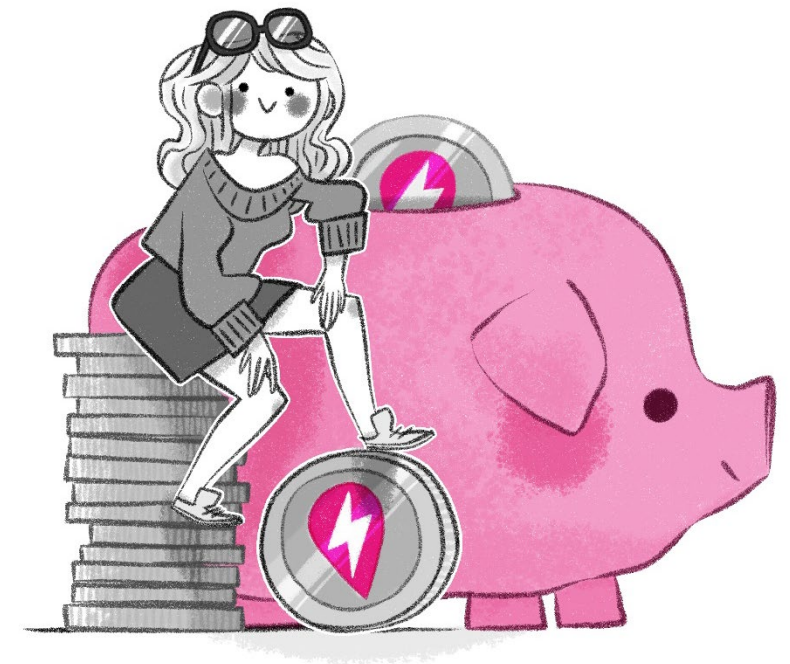
Richard Mesple, CEO  
Neuchâtel, 12 mars 2025

*«Tant qu'ils ne sortent pas leurs  
portables, c'est que j'ai leur attention 😊»*

# Le solaire en une réponse

Vous avez une toiture?

Nous vous apportons un rendement financier!



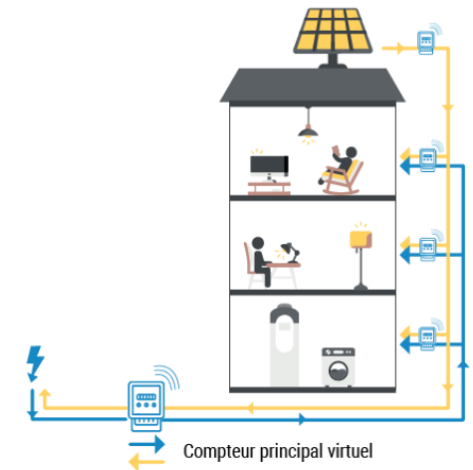
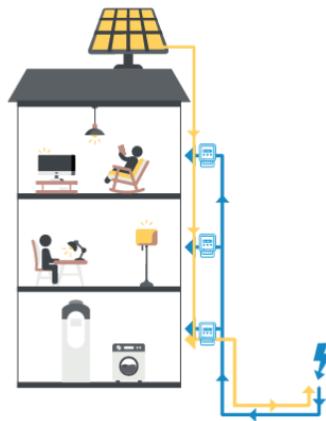
# Comment valoriser la production ?

Injection dans les  
communs  
(IC)



Regroupement pour la  
consommation propre  
(RCP)

Communauté  
d'autoconsommation  
(CA)

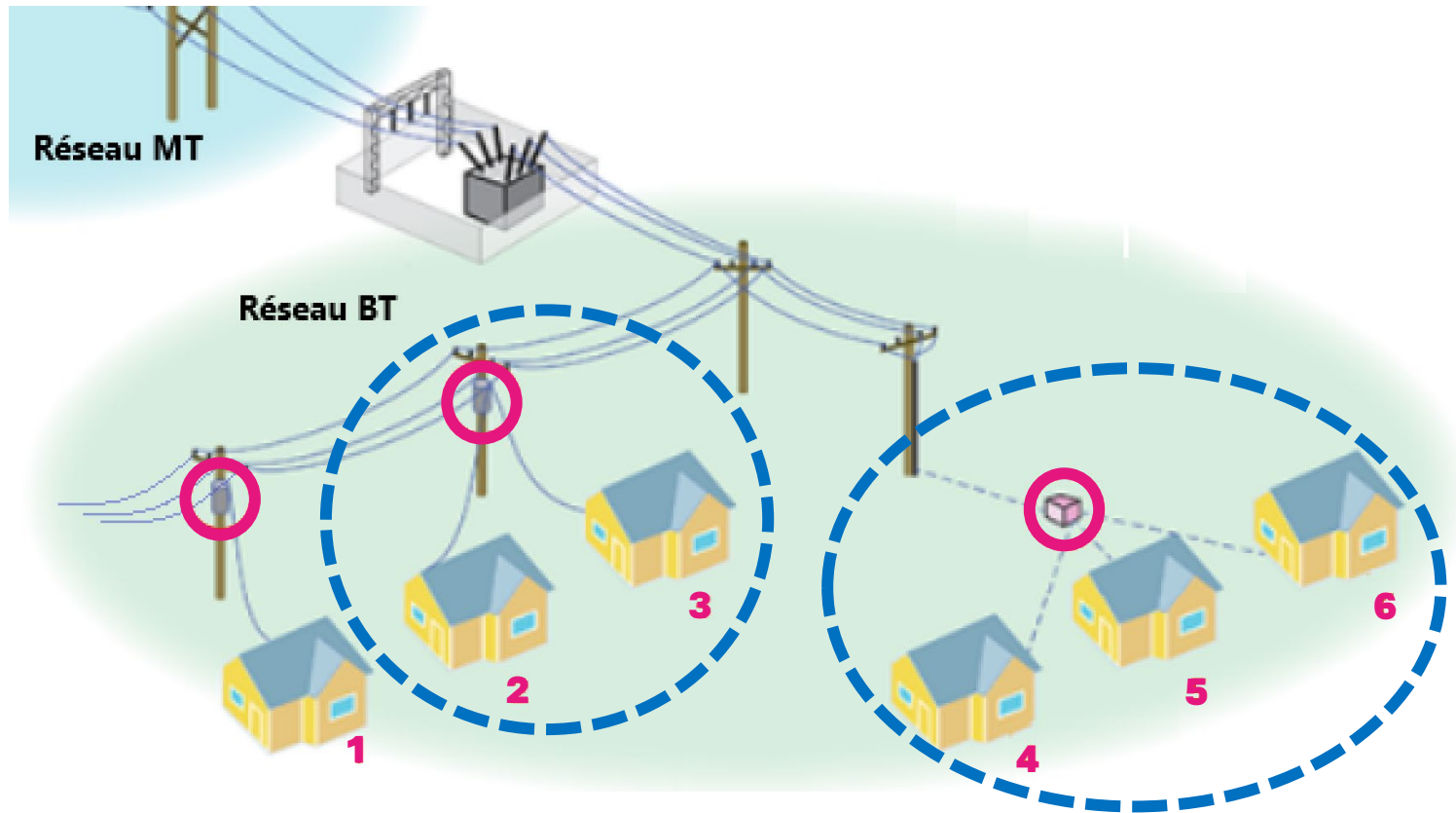


 Flux d'électricité soutirée du réseau de distribution  
 Compteur du GRD, gestionnaire du réseau de distribution

 Je peux suivre ma consommation solaire

 Flux d'électricité solaire produite sur place  
 Sous-compteur du regroupement

# Nouvelles approches



RCP virtuels

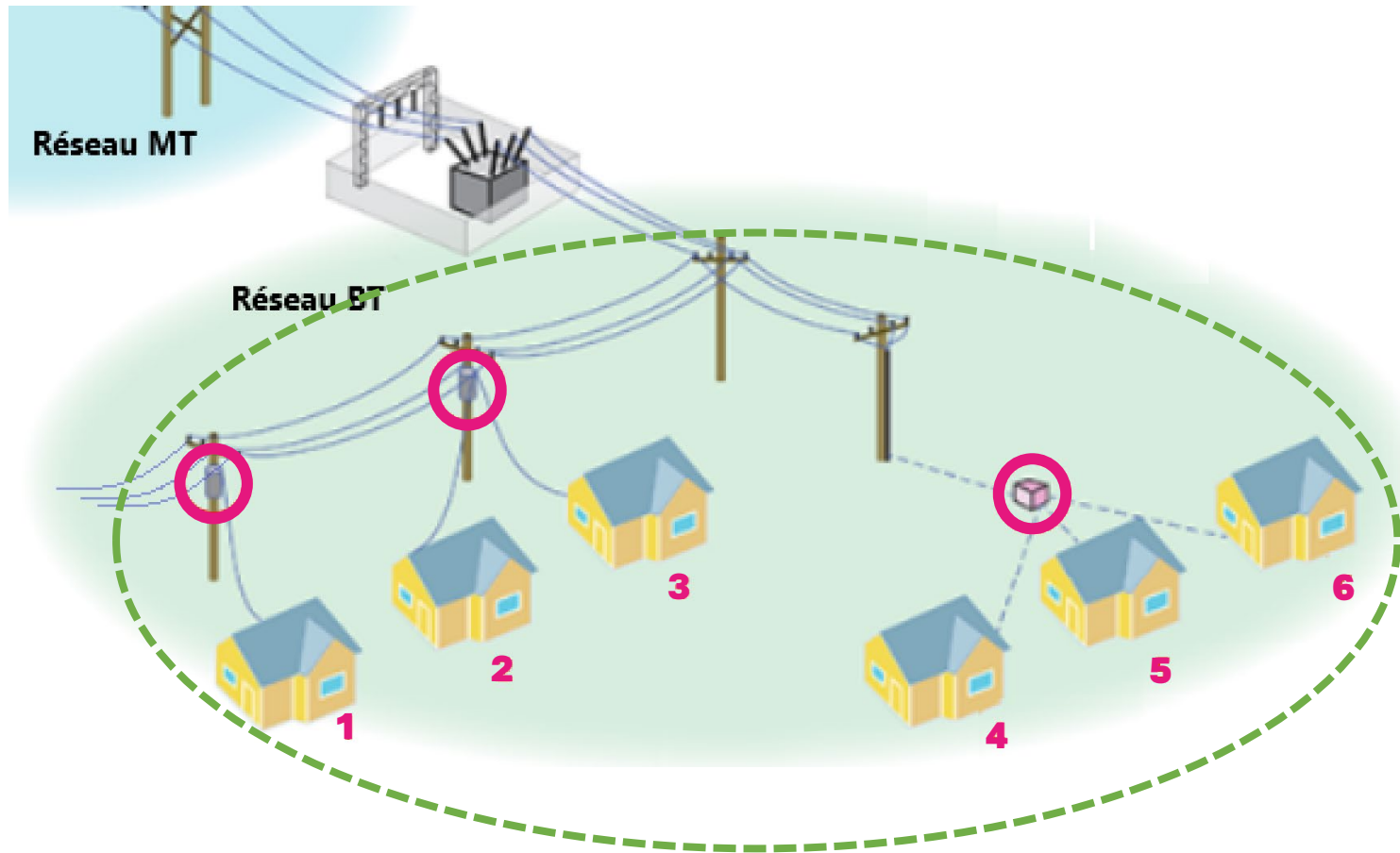
--- 2-3

--- 4-5-6

⚡ Raccordement à l'armoire de distribution de quartier

⚡ Comptage via compteurs GRD ou privés

# Nouvelles approches



## Communauté Electrique Locale (CEL)

--- 1-2-3-4-5-6

- ⚡ Limitée à la commune et au réseau du GRD
- ⚡ Rabais sur le tarif d'utilisation du réseau GRD

# Présentation des solutions:

| Etapes                                              | Autofinancement | Contracting avec achat d'électricité | Contracting sans achat d'électricité («location») | Régie énergétique (fermage) |
|-----------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------|
| Financement (et propriété de la centrale)           | Propriétaire    | Contracteur                          | Contracteur                                       | Propriétaire                |
| Construction                                        |                 |                                      |                                                   | Fermier                     |
| Exploitation technique et maintenance               |                 |                                      |                                                   |                             |
| Exploitation administrative (comptage/facturation)* |                 |                                      |                                                   |                             |

## Du point de vue du propriétaire :

|              |                                    |                                                                                            |                          |                                                                                        |
|--------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Electricité  | Consommation propre et réinjection | Propriété du contracteur avec achat de l'énergie PV à un prix inférieur au tarif de marché | Propriété du contracteur | Propriété du fermier avec achat de l'énergie PV à un prix inférieur au tarif de marché |
| Revenus cash | Oui, après payback                 | Non                                                                                        | Oui, dès l'année 1       | Oui, dès l'année 1                                                                     |

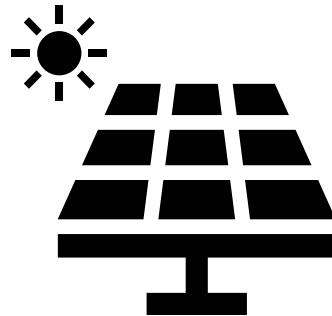
Source: Planaire/Genèvoltaïque

# Contracting solaire

## Propriétaire foncier

- Servitude
- Propriétaire du PV après le contracting

[ Loyer d'utilisation toiture ]



## Propriétaire PV et contracteur

- Investit
- Propriétaire PV durant le contracting
- Vend l'électricité
- Gestionnaire de l'installation

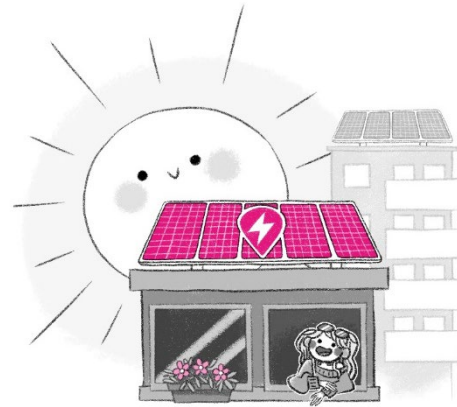
↓ Electricité PV meilleure  
marché que celle du réseau

## Locataires

# Fermage solaire : jusqu'à 30 ans

## Propriétaire Foncier

- Investit CAPEX
- Reste propriétaire de l'installation
- Reçoit les subventions (Pronovo)
- Reçoit les informations énergétiques
- Reçoit le fermage en CHF



## Local Energy – Régie énergétique

- Analyse, planifie, réalise (DT)
- Obtient les autorisations
- Demande les subventions
- Est propriétaire de l'énergie
- Monitore et fait la maintenance
- Facture l'énergie et fait le suivi
- Transmet les informations énergétiques

**Fermage annuel** =  $X\% \times \text{Coût net total de l'installation}$

*X% dépend de la consommation du site et de la surface de la toiture (4% à 8% en général)*

**Pour les locataires:** Prix du kWh solaire = de 80% à 90% du prix du kWh du GRD

# Fermage solaire – Régie énergétique

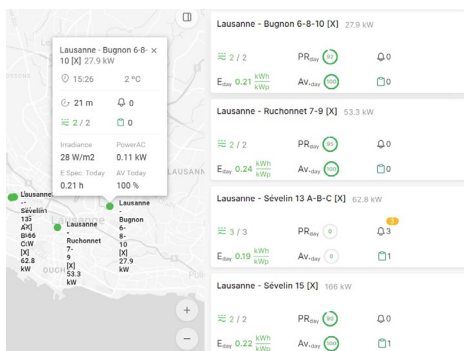
Analyses

Planification - Appels d'offres

Réalisation - DT

Exploitation (jusqu'à 30 ans)

Monitoring



Maintenance



Facturation



Suivi



Reporting



Rétribution annuelle fixe au propriétaire

# Use case : fermage solaire

Avant



Après



- ⚡ Installation photovoltaïque : 120.8 kW dès 2022
- ⚡ Modèle de revente : Communauté d'autoconsommateurs (CA)
- ⚡ Coût net du projet : CHF 156'678.- (projet, installation PV, monitoring inclus)
- ⚡ Fermage annuel en faveur du propriétaire : 5% = 7'834.-
- ⚡ Revenu du propriétaire sur 30 ans = CHF 235'017.-
- ⚡ Energie photovoltaïque locale meilleure marché que celle du réseau

# Analyse du point de vue du propriétaire:

|                                | Autofinancement                                                                                     | Contracting                                                                 | Contracting avec location                                                   | Régie énergétique (fermage)                                                 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prédictabilité des flux</b> | Faible – soumis aux variations des tarifs de reprise                                                | Fixé sur plusieurs années (25/30 ans), mais dépendance forte au contracteur | Fixé sur plusieurs années (25/30 ans), mais dépendance forte au contracteur | Fixé sur plusieurs années (25/30 ans), moins de risque pour le propriétaire |
| <b>Sorti de cash/propriété</b> | Oui                                                                                                 | Non                                                                         | Non                                                                         | Oui                                                                         |
| <b>Gestion/suivi</b>           | Tout à faire                                                                                        | Aucun                                                                       | Aucun                                                                       | Aucun                                                                       |
| <b>Coût électricité</b>        | 9-13 cts/kWh selon moyenne des études de faisabilité réalisées                                      | +80% tarif réseau pour énergie autoconsommée                                | NA                                                                          | +80% tarif réseau pour énergie autoconsommée                                |
| <b>Rentabilité financière</b>  | 4-12% de TRI et Payback 8-15 ans selon évolution tarifs de reprise (5 et 12 cts/kWh respectivement) | Aucun                                                                       | 10 CHF/kW soit 50 CHF/m2                                                    | 4-8% /an de l'investissement net                                            |

Source: Planaire/Genèvoltaïque

# Qui sommes-nous ?

---



- ⚡ Régie énergétique
- ⚡ Société anonyme créée fin 2020
- ⚡ Liée au Groupe Realstone, avec une gestion et une gouvernance indépendante
- ⚡ 7 collaborateurs, dont 5 techniciens-ingénieurs (électricité, thermique, expert CECB)
- ⚡ Située à Lausanne, active sur toute la Suisse
- ⚡ Membre Swissolar

Local Energy SA œuvre en faveur d'un parc immobilier énergétiquement efficient et économiquement performant

# Merci pour votre attention !

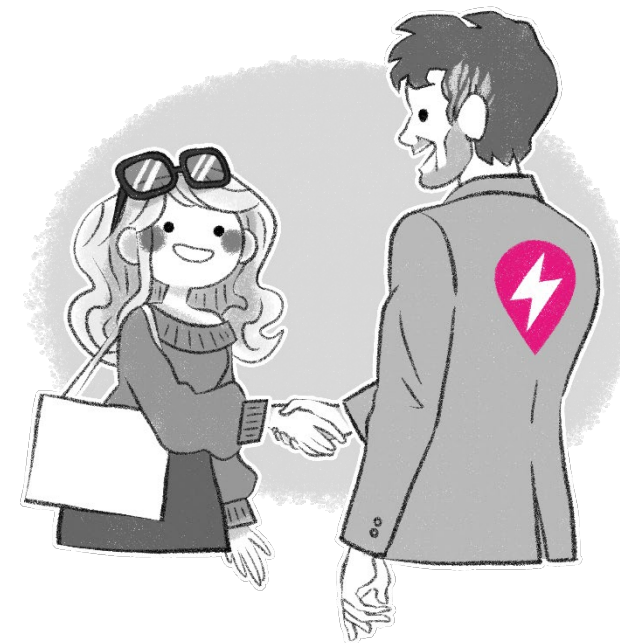
## Votre régie énergétique:

Richard Mesple

CEO

[richard.mesple@local-energy.ch](mailto:richard.mesple@local-energy.ch)

+41 58 262 00 91



Ils nous font confiance:



**REALSTONE**

**publica**  
LA PRÉVOYANCE

 **PATRIMONIA**

 **CPEG**



**CYDONIA**  
Imaginer. Construire. Aimer.

**deRham**