

FAQ



Plateforme de médiation

Responsable du projet	Plateforme solaire Seeland Christoph Giger Rue Centrale 49 2501 Bienne christoph.giger@solarplattformseeland.ch
État	10.07.2023
Version	3

Sommaire

Sommaire	2
1 Explication des termes	3
1.1 Région solaire Seeland	3
1.2 Plateforme solaire Seeland	3
1.3 Plateforme de médiation	3
1.4 Propriétaires de biens	3
1.5 Investisseurs	3
1.6 Exploitants du système	3
1.7 Entreprises d’approvisionnement en énergie - EAE	4
1.8 Installation solaire.....	4
1.9 Installation solaire photovoltaïque (ISP).....	4
1.10 Puissance.....	4
1.11 Énergie.....	4
1.12 Consommation propre.....	4
1.13 Regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP).....	4
1.14 Alimentation.....	5
1.15 Garantie d'origine (GO).....	5
1.16 Autarcie	6
2 Quelles dispositions doivent être incluses dans le contrat de location du toit ?	6
3 Qu'est-ce qui fait partie intégrante du contrat de location de toiture ?.....	7
4 Combien de temps mon toit sera-t-il loué ?	7
5 Quelle est la valeur de mon toit ?.....	7
6 Quel tarif d’électricité solaire peut-on espérer pour l'autoconsommation ?	7
7 Que se passe-t-il si la propriété est vendue ?.....	8
8 Que se passe-t-il si le toit doit être rénové ?.....	8
9 Autres questions.....	8
10 Contrôle des versions.....	9

1 Explication des termes

1.1 Région solaire Seeland

La région solaire Seeland est une initiative de l'association seeland.biel/bienne, mise en œuvre par l'association Plateforme solaire Seeland. L'objectif est de regrouper les intérêts et les activités, de promouvoir l'industrie solaire locale et de renforcer la région Bienne-Seeland en tant que région solaire.

1.2 Plateforme solaire Seeland

L'association Plateforme solaire Seeland promeut depuis juillet 2013 la production régionale, propre et durable d'énergie à partir d'installations solaires dans la région du Bienne-Seeland. Plateforme solaire Seeland soutient les maîtres d'ouvrages tout au long du processus de développement du projet, depuis la planification stratégique, l'avant-projet, l'appel d'offres jusqu'à la représentation du maître d'ouvrage. Ces services sont à la disposition des communautés, organisations et particuliers intéressés.

1.3 Plateforme de médiation

La plateforme de médiation a pour but de négocier des offres relatives à l'énergie solaire. Elle constitue une mesure du programme de promotion de la région solaire Seeland, que la plateforme solaire Seeland met en œuvre pour seeland.biel/bienne.

L'association Plateforme solaire Seeland fournit aux parties intéressées des conseils et une assistance et propose différents services. Elle veille notamment au bon déroulement de la procédure de médiation et contribue à clarifier dans quelle mesure l'installation d'un système solaire sur un toit approprié est judicieuse.

Dans le cas d'annonces de location de toit, l'exhaustivité des informations est vérifiée et le potentiel de la future installation est déterminé.

L'association Plateforme solaire Seeland ne participe ni financièrement ni juridiquement à une installation et ne fait partie d'aucun contrat d'utilisation de toiture.

1.4 Propriétaires de biens

Les propriétaires sont les propriétaires de l'immeuble. Avant la construction d'une installation photovoltaïque, les droits et obligations doivent être réglés contractuellement avec les investisseurs.

1.5 Investisseurs

Les investisseurs sont des personnes physiques ou morales qui louent la surface du toit pour l'utiliser. Ils sont les propriétaires de l'installation photovoltaïque et des autres composants de l'installation. Avant la construction d'une installation photovoltaïque, les droits et obligations doivent être réglés par contrat avec les propriétaires des biens.

1.6 Exploitants du système

Les exploitants de l'installation sont les investisseurs. Ils sont les propriétaires de l'installation photovoltaïque et des autres composants de l'installation. Les exploitants de l'installation sont les locataires et utilisateurs de la toiture du propriétaire.

1.7 Entreprises d’approvisionnement en énergie (EAE)

Les entreprises d’approvisionnement en énergie (EAE) sont les exploitants du réseau et fournissent l’électricité, également appelés gestionnaires de réseau. Les EAE sont responsables de la sécurité d’approvisionnement. Le raccordement au réseau de l’EAE reste en tout cas assuré.

1.8 Installation solaire

Selon le terme technique, une installation solaire est un système comportant des capteurs thermiques et produisant de la chaleur grâce au rayonnement solaire. Dans le langage courant, le terme «Installation solaire» est souvent assimilé à une installation solaire photovoltaïque, car c’est la méthode de construction privilégiée de nos jours.

1.9 Installation solaire photovoltaïque (ISP)

Une installation solaire photovoltaïque (ISP) produit de l’énergie électrique grâce au rayonnement solaire. Les tailles des installations sont indiquées en «kWp», ce qui signifie kilowatt-crête et donne une valeur pour la production maximale possible de l’installation.

1.10 Puissance

Dans le cas d’une installation solaire photovoltaïque, la puissance produite est commodément exprimée en «kW», ce qui signifie kilowatt et équivaut à mille watts.

1.11 Énergie

Dans le cas de l’énergie électrique, l’énergie est souvent appelée électricité et est indiquée par l’unité «kWh». Cela signifie kilowattheures et correspond à la puissance sur une certaine période.

1.12 Consommation propre

L’électricité produite par l’ISP et consommée par les propriétaires est appelée autoconsommation. La consommation propre est toujours calculée par rapport à la production totale de l’ISP.

1.13 Regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP)

Le regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP) est réglementé dans la Loi sur l’énergie (art. 16-18 LEn) est en vigueur depuis le 01.01.2018.

Art. 16 Consommation propre

¹ Tout exploitant d’installation peut consommer, sur le lieu de production, tout ou partie de l’énergie qu’il a lui-même produite. Il peut aussi vendre tout ou partie de cette énergie pour qu’elle soit consommée sur le lieu de production. Ces deux types d’affectation de l’énergie sont considérés comme consommation propre. Le Conseil fédéral édicte les dispositions visant à définir et à délimiter le lieu de production.

L’alinéa 1 s’applique aussi aux exploitants d’installations qui participent au système de rétribution de l’injection (art. 19) et à ceux qui bénéficient d’une rétribution unique (art. 25) ou d’une contribution d’investissement au sens de l’art. 26 ou de l’art. 27.

Art. 17 Regroupement dans le cadre de la consommation propre

¹ Si plusieurs propriétaires fonciers ayant qualité de consommateur final se partagent un même lieu de production, ils peuvent se regrouper dans la perspective d’une consommation propre commune,

pour autant que la puissance totale de production soit considérable par rapport à la puissance de raccordement au point de mesure (art. 18, al. 1). Pour ce faire, ils concluent une convention entre eux ainsi qu'avec l'exploitant de l'installation.

² Les propriétaires fonciers peuvent prévoir que la consommation propre commune sur le lieu de production s'étende aux utilisateurs finaux avec qui ils ont conclu un bail à loyer ou à ferme. Ils sont responsables de l'approvisionnement des locataires et fermiers participant au regroupement. Les art. 6 et 7 de la loi du 23 mars 2007 sur l'approvisionnement en électricité (LApEI) s'appliquent par analogie. Le Conseil fédéral peut prévoir des exceptions aux droits et obligations énoncés aux art. 6 et 7 LApEI.

³ Lorsque le propriétaire foncier met en place une consommation propre commune, les locataires ou les fermiers ont la possibilité de demander que l'approvisionnement de base soit assuré par le gestionnaire de réseau, comme le prévoient les art. 6 et 7 LApEI. Ils peuvent faire valoir ce droit à un stade ultérieur uniquement si le propriétaire foncier n'honore pas les obligations qui lui sont faites à l'al. 2. Les locataires et les fermiers conservent en principe leur droit à l'accès au réseau en vertu de l'art. 13 LApEI.

⁴ Les propriétaires fonciers prennent eux-mêmes en charge les coûts liés à l'introduction de la consommation propre commune, dans la mesure où ils ne sont pas couverts par la rémunération pour l'utilisation du réseau (art. 14 LApEI). Ils ne peuvent pas les répercuter sur les locataires ou les fermiers.

Art. 18 Relation avec le gestionnaire de réseau et autres précisions

¹ Après leur regroupement, les consommateurs finaux disposent ensemble, par rapport au gestionnaire de réseau, d'un point de mesure unique, au même titre qu'un consommateur final. Ils doivent être traités comme un consommateur final unique, également pour ce qui est de l'installation de mesure, de la mesure ou du droit d'accès au réseau visé aux art. 6 et 13 LApEI.

² Le Conseil fédéral peut édicter des dispositions, en particulier:

- a. en vue de prévenir les abus envers les locataires et les fermiers;
- b. en ce qui concerne les conditions auxquelles un locataire ou un fermier peut faire usage des droits qui lui sont dévolus par la LApEI;
- c. en ce qui concerne les conditions et les procédés de mesure en cas d'utilisation d'accumulateurs électriques dans le cadre de la consommation propre.

1.14 Alimentation

L'électricité produite par l'ISP, qui est injectée dans le réseau du fournisseur d'énergie, est appelée «injection». Le fournisseur d'énergie rémunère généralement cela par un tarif de rachat spécifique.

1.15 Garantie d'origine (GO)

La qualité de l'électricité est désignée par l'abréviation OG. Une GO est vendue comme un kilowattheure. À partir d'une taille d'installation de 30 kWp, la GO peut être commercialisée par l'exploitation lui-même au lieu d'être vendue au fournisseur d'énergie.

1.16 Autarcie

Dans ce contexte, l'autosuffisance fait référence à l'indépendance vis-à-vis du fournisseur d'énergie. L'autosuffisance complète n'est pas possible dans un bâtiment existant avec un raccordement au réseau. On parle d'autosuffisance partielle lorsqu'une partie de l'électricité provient d'une ISP et une autre partie du réseau. On parle généralement d'un degré d'autosuffisance.

2 Quelles dispositions doivent être incluses dans le contrat de location du toit ?

Les dispositions suivantes doivent être incluses dans un contrat de location de toit :

- 1 Objet du contrat
- 2 Propriété et droits d'utilisation
- 3 Planification, construction, utilisation
- 4 Coûts de l'installation solaire
- 5 Compensation
- 6 Interruptions
- 7 Dommages et intérêts
- 8 Terme, résiliation
- 9 Droit d'acquisition du propriétaire
- 10 Successeur légal
- 11 Restitution du bien loué
- 12 Publicité
- 13 Annonce préalable au registre foncier
- 14 Dispositions transitoires et finales

3 Qu'est-ce qui fait partie intégrante du contrat de location de toiture ?

Les parties intégrantes du contrat sont :

- Plan du site de l'installation solaire
- Description de l'état de la toiture (à établir avant le début de la construction)
- Tableau des valeurs résiduelles

Le plan du site de l'installation photovoltaïque montre la surface de toit utilisée et l'emplacement de l'installation de l'onduleur et de l'alimentation du réseau. Ce plan fait partie intégrante de ce contrat.

L'état initial de la toiture doit être consigné conjointement par écrit et sous forme d'images par l'exploitant et le propriétaire avant le début des travaux. Le propriétaire confirme qu'aucune rénovation ordinaire de la toiture n'est prévue dans les 25 à 30 ans suivant le début du contrat. La rénovation des toits est coûteuse pour l'exploitant de l'installation en raison de la perte de rendement et des coûts de démontage et de remontage.

Les valeurs résiduelles contraignantes, ventilées selon l'âge de l'installation, figurent dans le tableau des valeurs résiduelles ci-joint. Il fait partie intégrante du contrat. Le tableau de la valeur résiduelle peut prendre la forme d'un amortissement linéaire ou d'un amortissement avec des coûts de capital linéaires sur 25-30 ans. Dans le cas d'un amortissement avec des coûts de capital linéaires (annuité), la valeur de l'actif diminuera moins au début, puis plus vers la fin des 25-30 ans, que dans le cas d'un amortissement avec une dépréciation linéaire.

4 Combien de temps mon toit sera-t-il loué ?

En règle générale, entre 25 et 30 ans. La durée est précisée dans le contrat de location du toit.

5 Quelle est la valeur de mon toit ?

L'association Plateforme solaire Seeland recommande de facturer un montant symbolique pour l'utilisation du toit, qui peut être payé une fois ou annuellement. Mettez l'accent sur un bon prix pour l'achat de l'énergie solaire.

6 Quel tarif d'électricité solaire peut-on espérer pour la consommation propre ?

Le tarif de l'électricité solaire peut être conçu individuellement. La loi prévoit que le tarif de l'électricité solaire doit être inférieur au tarif moyen de l'électricité du fournisseur du réseau. Il est possible de négocier un tarif élevé la nuit et un tarif bas le jour. Le prix se situe dans la fourchette du tarif de rachat et du tarif moyen de l'électricité du fournisseur de réseau. Le tarif du réseau varie d'une commune à l'autre et dépend du fournisseur de réseau local.

7 Que se passe-t-il si le bien est vendu ?

Les parties sont tenues de transmettre le contrat existant pour l'utilisation du toit à d'éventuels successeurs légaux avec tous les droits et obligations, avec un préavis écrit aux autres parties.

8 Que se passe-t-il si le toit doit être rénové ?

Lors des travaux de rénovation et d'entretien du toit, il peut être nécessaire de démonter temporairement l'installation solaire. Si la maison doit être démolie et reconstruite ou si une extension doit être ajoutée, le propriétaire en question autorisera la réinstallation de l'installation solaire. Le propriétaire foncier assume les coûts résultant pour l'exploitant de l'installation ou reprend le système à sa valeur résiduelle.

Le démontage et le remontage d'une installation solaire entraînent des coûts d'environ 800 fr./kWp. Il faut donc convenir ici d'une bonne solution en fonction de la situation.

Il est également possible de mettre à disposition une autre surface. La mise en place d'une nouvelle installation à la place de l'installation d'origine est également un sujet de négociation.

9 Autres questions

Vous êtes invités à envoyer vos questions à info@solarplattformseeland.ch.

10 Contrôle des versions

Version	Date	Auteur	Observation/modification
1	08.04.2021	Christoph Giger	Document établi
2	09.04.2021	Christoph Giger	Corrections
3	10.07.2023	Mascha Theiler	Corrections