

Recommandations relatives à la rétribution de la mise à disposition de sites pour la production d'énergie alternative Édité par USP Fiduciaire et Estimations

Nous recommandons aux propriétaires fonciers de respecter les directives suivantes concernant la rétribution de la mise à disposition de sites pour la production d'énergie alternative par des tiers (location, bail à loyer, droit de superficie, servitudes, etc.) lors de leurs négociations contractuelles.

Disposition commune

Le propriétaire foncier doit être libéré, respectivement tenu exempt de tout dommage concernant tous les frais et risques afférents à l'objet du contrat, de même que de tous frais entraînés par des adaptations de construction, etc. éventuellement nécessaires.

Les recommandations qui suivent partent du principe que le propriétaire foncier n'assume aucun risque du fait que toutes les conséquences découlant de risques possibles sont contractuellement transférés au propriétaire des installations.

Éoliennes

Les éoliennes se caractérisent par le fait que l'installation n'entraîne pas seulement des nuisances sur le site proprement dit, mais aussi sur les parcelles voisines. Le bruit et la vue sont ici les éléments les plus apparents, mais il faut aussi considérer qu'aucune autre éolienne ne peut être construite à moins d'une certaine distance de l'installation existante. C'est la raison pour laquelle nous recommandons une rétribution différenciée entre le site lui-même et les parcelles voisines.

En Suisse, les installations auront tendance à être situées à une altitude supérieure que par exemple en Allemagne, au Danemark ou aux Pays-Bas. La moindre densité de l'air entraînera des baisses de puissance et donc une rentabilité moindre, raison pour laquelle nous proposons des taux moindres qu'en Allemagne (voir ci après).

- Principe: pour les éoliennes, 3 % au moins de la rétribution d'injection de courant doivent être versé aux propriétaires fonciers (propriétaires du site et des parcelles environnantes).
- Au propriétaire du site, il sera au moins versé 6000 francs par an ou 1,5 % de la rétribution d'injection (le montant le plus élevé des deux) pendant les 15 premières années. À partir de la 16^{ème} année, le taux annuel augmentera et passera à 3,0 % de la rétribution de l'injection de courant.
- Dans un rayon de 100 m, les propriétaires concernés recevront une indemnité unique sur la base d'un montant de 6000 francs par an. Le montant est versé par mètre carré, le propriétaire du site bénéficiant aussi de cette indemnité unique.
Pour une durée contractuelle de 20 ans, l'indemnité unique sera de 2,81 francs par m²¹.
- La rétribution, respectivement le montant minimum, sera tous les deux ans adaptée par USP Fiduciaire et Estimations à la hausse du coût de la vie.
- La convention portant sur une rétribution minimale est importante car les recettes peuvent fluctuer et éventuellement être graduées.
- Pour la réservation du site, nous recommandons de convenir pour la durée de la réservation d'une rétribution correspondant à la moitié de la rétribution minimale attendue, soit de 3000 francs/an.

¹ Calcul: Annuité à 6000 francs; intérêts: 3,5 %; 20 ans; payable à l'avance; répartition sur 31 416 m² (r²*PI)



- D'autres prestations du propriétaire foncier, telles que la surveillance, l'annonce de dommages, les visites guidées et autres doivent être rémunérées au tarif horaire de 55 à 66 francs².

Installations solaires

La Confédération a prévu des montants moins importants pour l'encouragement des installations solaires, car l'énergie produite est chère. La recommandation qui suit s'applique à la location de surfaces de toitures existantes.

- Les installations solaires doivent également être rétribuée au taux annuel minimum de 3 % de la rétribution de l'énergie injectée. Ici aussi, il est recommandé de prévoir un montant minimum pour le bail à loyer ou la location ; il sera calculé en fonction de la surface de toiture mise à disposition.
- En matière de réservation de site pour des panneaux solaires, nous recommandons aussi une rétribution correspondant à 50 % de la rétribution future attendue après achèvement de l'installation.
- D'autres prestations du propriétaire foncier, telles que la surveillance, le nettoyage des panneaux, l'annonce de dommages, les visites commentées et autres doivent être rémunérées au tarif horaire de 55 à 66 francs².

Bases complémentaires

Le ministre du Land de Saxe pour l'environnement et l'agriculture (www.smul.sachsen.de) recommande à nos collègues allemands de fixer le bail à loyer dans une fourchette de 3 à 6 % de la rétribution de l'énergie injectée. Pour protéger le propriétaire foncier, il recommande aussi de fixer le loyer minimum pour une installation d'un mégawatt à 5000 à 8000 Euros par an.

Nous constatons qu'en Suisse, des contrats circulent qui prévoient des rétributions nettement inférieures pour les agriculteurs. L'USP a notamment dû faire remarquer que les directives existantes pour mâts et conduites d'eau et lignes électriques n'étaient pas applicables.

Ces directives sont toujours à considérer en relation avec un contrat précis. En collaboration avec Suisse Eole³, l'association pour la promotion de l'énergie éolienne, l'Union suisse des paysans a édité des recommandations pour l'élaboration de contrats et pour les négociations. Les personnes intéressées peuvent se les procurer auprès de l'Union suisse des paysans, Fiduciaire et Estimations, Laurstrasse 10, 5200 Brougg, tél. 056 / 462 51 11, Fax 056 / 462 52 04, E-Mail: info@sbv-treuhand.ch.

² Helmut Ammann; Maschinenkosten 2008; Agroscope Reckenholz-Tänikon, ART, Ettenhausen; rapport n° 688/2007; taux applicables aux travaux de régie, p. 2

³ www.wind-energie.ch