

Location de toiture

Date Juin 2018
Auteur Swissolar, Zurich

En Suisse, de nombreuses toitures et de façades peuvent être utilisées pour y placer des installations solaires. Sur les quelque 200 km² de bâtiments disponibles en Suisse, 90 km² de toitures et de façades sont adaptées. Chaque année, de nouveaux bâtiments et des constructions assainies sont ajoutés. Aujourd'hui, les propriétaires d'immeubles industriels, commerciaux et de bureaux utilisent eux-mêmes la plupart du temps leurs grandes surfaces de toiture, mais l'exploitation d'une installation solaire ne fait pas partie de l'activité principale de chaque entreprise. Dans ce cas, le toit peut être loué à un opérateur externe. De nombreux membres de Swissolar sont actifs dans le domaine de la location de toitures. Vous trouverez un aperçu des membres de Swissolar qui se sont spécialisés dans la location de surfaces de toiture dans notre [recherche de membres](#) sous Services.

A quoi devrait-on faire attention lors de la location d'un toit ?

Lors de la prise de location d'un toit, les points suivant doivent préalablement être vérifiés :

1 Adéquation de la toiture

La qualité et la couverture du toit doivent être soigneusement examinées. En cas d'anciennes plaques en fibre-ciment (Eternit), la présence d'amiante doit être vérifiée. Lors du montage d'une installation photovoltaïque sur des panneaux contenant de l'amiante (pour autant qu'ils soient en bon état), les directives de prévention des accidents de la [SUVA](#) doivent être suivies. Le montage sur d'anciennes plaques de fibre-ciment contenant de l'amiante est toutefois déconseillé, étant donné que le matériel est souvent friable et que des fissures supplémentaires peuvent conduire par la suite à des infiltrations d'eau.

De vieilles couvertures en tuiles doivent également être examinées de manière consciencieuse. Un examen par un couvreur spécialisé est conseillé. La toiture en tuiles devrait tenir encore au moins 25 ans.

Il existe différentes sortes de toits plats (p.ex. revêtement en caoutchouc ou gravier) et ceux-ci doivent également être examinés minutieusement. Les constructions neuves ou les toits plats rénovés récemment présentent les risques les plus faibles. Il est aussi conseillé de demander l'avis d'un spécialiste et de se renseigner auprès du propriétaire de la date de la dernière rénovation.

2 Situation du toit

Le toit ne doit pas se situer dans une zone d'ombre. Si une végétalisation est prévue, en particulier la plantation d'arbres, le contrat d'utilisation du toit avec le propriétaire doit régler la responsabilité de l'entretien des arbres si ceux-ci causent de l'ombre, et qui prendra en charge les coûts de l'entretien et une éventuelle baisse de rendement. Dans des zones de constructions neuves, il est nécessaire de se renseigner sur les plans pour les

zones encore non construites (plan de construction actuel, hauteur de construction autorisée), afin de s'assurer que de futures constructions ne causent pas d'ombre sur l'installation.

3 Raccordement au réseau

Avant la location d'un toit, assurez-vous que l'électricité produite par l'installation pourra être injectée dans le réseau. Si des mesures importantes d'élargissement du réseau sont nécessaires, la location du toit n'est généralement plus rentable.

4 Exposition aux salissures

En cas d'installations photovoltaïques sur des bâtiments agricoles, il faut penser au fait que la production de poussière peut provoquer des dépôts sur les panneaux solaires et causer une importante diminution de la productivité des panneaux. Il peut notamment s'agir de poussières dues aux litières dans les écuries, au soufflage de céréales dans les silos, aux véhicules de l'exploitation agricole et surtout aux ventilations de toit. L'état actuel du toit donne généralement une indication sur la quantité de saleté à attendre. Les élevages d'animaux (p.ex. fermes porcines ou avicoles) peuvent provoquer des saletés particulièrement difficiles à nettoyer. Certaines entreprises industrielles peuvent elles aussi causer des salissures (production et dépôts de poussières par la circulation de véhicules autour de l'exploitation ou processus de production spécifiques).

Aujourd'hui, de nombreuses entreprises sont spécialisées dans le nettoyage d'installations photovoltaïques. L'exploitation d'une installation peut être rentable même si un nettoyage régulier est nécessaire. Ces dépenses doivent toutefois être considérées comme des coûts d'entretien. Vous trouverez les entreprises membres spécialisées dans le nettoyage grâce à la [recherche de membre](#) dans les Services.

5 Statique

L'un des points les plus importants pour le montage d'une installation photovoltaïque est la statique. Avant la location, il est conseillé de demander à un expert en statique de confirmer que la statique du bâtiment est suffisante pour supporter la construction de l'installation. Si les calculs statiques se situent à la limite inférieure nécessaire, ce qui est souvent le cas dans les bâtiments industriels, il est parfois possible de renforcer le toit à des coûts raisonnables afin de pouvoir quand même construire l'installation. Il est déconseillé démonter une installation sans avoir établi un justificatif pour la statique.

6 Droit de servitude

Afin de garantir qu'un toit pourvu d'une installation photovoltaïque puisse être utilisé sans modifications même en cas d'un éventuel changement de propriétaire, il est possible d'inscrire un droit de servitude dans le registre foncier.

7 Contrat d'utilisation de toits

Tous les points importants concernant la location d'un toit devraient être réglés dans un contrat d'utilisation du toit : durée de la location, rétribution, obligations du propriétaire et du locataire, règlement des coûts lors du démontage responsable en cas de démontage et remontage suite à une réparation du toit, inscription d'un droit de servitude. Une cession de l'installation à l'échéance du contrat est envisageable. Généralement l'installation est cédée sans frais au propriétaire après 25 ans. Le locataire économise ainsi les frais de démontage et le propriétaire acquiert une installation produisant encore 80% de son rendement initial. Le modèle de contrat pour l'utilisation de toits de

Swissolar constitue une bonne base pour l'établissement d'un contrat et peut être adapté selon les spécificités du projet en question.

Les membres de Swissolar peuvent accéder gratuitement au contrat dans la zone de connexion. Les non-membres peuvent se procurer le modèle de contrat dans le shop.