

Compte-rendu Matinale

« Contraintes et opportunités du Photovoltaïque en Logistique »

FOCUS SUR LES BONNES PRATIQUES POUR DES ENTREPÔTS LOGISTIQUES PLUS DURABLES

Le 28 Janvier 2021 à 9h00 – CCI Nord-Isère, Villefontaine

Introduction

Nicolas SUR - TRYBA ENERGY et Olivier BARGE - PROLOGIS

Retour d'expérience croisé entre un « opérateur » spécialiste du photovoltaïque et un « utilisateur » spécialiste de l'immobilier logistique qui aura permis de mettre en évidence :

- Qu'en fonction de votre **volonté de départ** (*trouver un revenu et un rendement et/ou réduire ses consommations d'énergies et/ou réduire son empreinte carbone*), **différentes solutions** s'offrent à vous (*investissement en propre ou confié à un opérateur, auto consommation ou revente, installation en toiture, au sol ou en ombrière, intégré ou non...*) et d'en préciser les **modalités respectives** ;
- Que les toitures des entrepôts logistiques représentent **un potentiel de surfaces disponibles pour la production d'énergie solaire** de plusieurs milliers de m² et que mutualiser les fonctions et l'utilisation de ces derniers est possible ;
- Les **spécifiés du marché de la logistique** (*marché immobilier principalement locatif, consommations énergétiques liées aux usages propres à l'activité logistique hébergée dans le bâtiment...*) où le photovoltaïque est UNE composante pour répondre aux **différents enjeux** (*compétitivité, neutralité carbone, indépendance face au nucléaire, engagements RSE...*).

Et d'introduire les différents points qui seront abordés dans les trois cas d'usages ci-après.

Cas d'usage n°1 : Le photovoltaïque sur bâtiment neuf

Adeline PAUMIER et Sophie LAPERROUSAZ de BARJANE ont présenté la stratégie de développement de la foncière qui réalise des bâtiments logistiques plus vertueux et créateurs de valeur pour leurs utilisateurs, les territoires et la planète en ayant recours au photovoltaïque notamment (depuis 11 ans). Pour l'entreprise, investir en propre pour des toitures photovoltaïques est **cohérent qu'importe** :

- ✓ **Le modèle économique choisi pour son actif** : propriétaire du bâtiment et de la centrale PV pour mise en location, puis revente du bien immobilier tout en conservant la propriété de la centrale PV (*Ex : Entrepôt de 60 000m² à Belleville*).
- ✓ **L'implantation géographique** : même rentabilité que l'on soit en Angleterre, au nord ou au sud de la France...

Sabine DEMEY de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes aura précisé :

- Les priorités et choix portés par l'Etat en vue d'atteindre les objectifs de 35,1 à 44,0 GW de la programmation pluriannuelle 2028 ;
- Les dernières **évolutions réglementaires** pour le déploiement du PV sur les bâtiments neufs relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Les éléments importants à prendre en compte dès l'élaboration du projet.

À retenir :

- Toute **démarche volontaire d'implantation** de photovoltaïque en toiture de bâtiment logistique **est possible** bien que ces derniers puissent être exonérés des obligations de mise en place de procédé de production d'énergies renouvelables (*Arrêté ministériel du 05/02/20*).
- Les panneaux solaires ne sont généralement **pas à l'origine du phénomène dangereux** mais uniquement présents et considérés comme facteurs susceptibles d'aggraver le risque intrinsèque (*incendie, difficulté d'intervention...*).

Philippe ZINK et Mickael TRICOIRE de GROUPAMA ont présenté les enjeux du photovoltaïque du point de vue de l'assureur en précisant les aspects de prévention, la sinistralité associée, les **garanties d'assurances à privilégier** et les points de vigilance pour préparer son dossier.

▼ **Cas d'usage n°2 : Le photovoltaïque sur bâtiment existant.**

Patricia MAVIGNER du Groupe THERMADOR et de la SCI THELY, implantés localement, a mis en évidence que valoriser son parc immobilier avec du **photovoltaïque peut être un élément de différenciation et de réponse** :

- Face aux obligations (*règlementation, communication, évaluation RSE...*) d'un groupe coté en bourse (*de +500 personnes*) envers ses actionnaires et investisseurs de plus en plus exigeants ;
- Face à ses propres enjeux environnementaux et financiers (*contrôle consommations énergétiques, objectifs bas carbone, reporting clients*) et ceux de ses parties prenantes.

Anthony DE QUEIROS Adjudant-Chef au SDIS 38 aura apporté une réponse opérationnelle (*contraintes, enjeux...*) liée aux problématiques que les premiers intervenants peuvent rencontrer lors de sinistres (type incendie) dans un bâtiment logistique.

Jacques ROBERT de chez SOPRASOLAR a complété nos échanges en abordant toute la réflexion de considération, de prise en charge et de réfection de bâtiment avec l'apport de solaire sur l'existant et des opportunités et solutions techniques disponibles à ce jour (*retour au bac, membranes claires et confort d'été, panneaux bifaciaux...*).

Simon DECLERCK d'EDF aura conclu en précisant les tenants techniques et administratifs afin d'apporter des précisions quant aux différents montages juridiques et financiers existants pour optimiser un projet photovoltaïque (*tiers investisseurs, AO CRE et aides, achat/revente, autoconsommation*).

▼ Cas d'usage n°3 : Le photovoltaïque sur un territoire.

Lors de la matinale « [De la performance énergétique au management de l'énergie](#) » du 20 septembre 2018, nous nous étions aperçu qu'un parc immobilier existant pouvait être limité dans l'amélioration de sa performance énergétique à cause d'investissements financiers qui seraient trop importants notamment.

Mustapha L'HAOUA de VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION nous a démontré que ce n'était pas le cas pour une nouvelle zone d'activité en présentant la Z.A. du Rocher, première zone « PV READY » et « Storage READY » de France (détails des *puissances installées, avantages pour les entreprises, facteurs clés de succès du projet, conditions de répliation...*).

Cette zone artisanale et industrielle (9 hectares, 21 parcelles, commercialisation plus rapide que prévue à + de 50%), véritable expérimentation innovante, est le fruit de **fortes volontés** :

- ✓ **Politique** : engagements dès 2015 pour pouvoir imposer le PV dans le règlement de la zone, propriété de la communauté d'agglomération, et inciter les entreprises à s'implanter tout en acceptant d'apprendre en marchant ;
- ✓ **Du tiers investisseur** : ENGIE (exclusif) dont la flexibilité et la philosophie novatrice pour l'autoconsommation collective à l'échelle d'une zone d'activité auront fait la différence, bien qu'il aurait davantage intérêt à se développer sur de grands bâtiments d'un seul tenant (centres commerciaux, bâtiments logistique...).

Malgré les difficultés ayant pu être rencontrées, nous comprenons qu'en **l'anticipant dès la conception**, la production d'énergies renouvelables ou l'implantation de Système d'Information de la Gestion de l'Energie (SIGE) deviennent des éléments à part entière du projet de construction de la même façon que les bassins de rétentions ou le réseau sprinkler.

Florent LAVAL de NID'ENERGIES est venu ouvrir le débat :

- En présentant le fonctionnement (*gouvernance, actionnariat, bénévolat...*) et les objectifs (*production d'énergie, financer des actions de Maîtrise de la Demande en Energie*) de cette centrale villageoise implantée sur le territoire de la CAPI (38) ;
- En illustrant comment un groupement de citoyens peut s'impliquer et se réapproprier le sujet de l'énergie sur son territoire et proposer de le promouvoir (*acceptabilité, implication citoyenne...*) voire de le dupliquer au sein d'une entreprise (*mettre à disposition ses toitures, proposer de l'actionnariat salarial, animation thématique/ ateliers au sein de l'entreprise...*).