

CLUB BAS CARBONE

—
INTERVENTION ALI DU 9 MARS 2023



1 _L'ÉMERGENCE LENTE DES PROJETS...

- L'autoconsommation collective est encore très résiduelle en France :
 - **77** opérations actives au 31/12/2021 (contre plus de 100.000 raccordements en autoconsommation individuelle)
 - pour **977** participants (849 consommateurs et 128 producteurs).
 - Dans le logement social, on estime à a peine une dizaine opérations actives.
Exemples :
 - **GIRONDE HABITAT** : 39 MWh pour 60 locataires cibles (1^{er} en France).
 - **HABITAT 17** : 22 locataires / 10,5 MWh
 - **PLURIAL NOVILIA** : « Courtes Martin » : 17 logements / 19 MWh.
- Quelques opérations naissantes sont en projet dans le périmètre ALI, notamment avec l'impulsion de la mission ALI initiée fin 2020 mais aussi avec les politiques des filiales (démarche RSE forte).
-

2_...POURTANT FAVORABLE EN LOGEMENT SOCIAL

UN PARC FAVORABLE À LA PRODUCTION D'ÉLECTRICITÉ SOLAIRE ET AUX OPÉRATIONS D'ACC

- La volonté des bailleurs de réduire les charges variables de leur locataires et diminuer leur impact carbone – mission sociale et environnementale.
 - Des bâtiments propices : surface en toiture conséquente (toitures terrasses / toitures peu inclinées de surfaces assez vaste) et programmes de rénovations pluriannuelles bien identifiées ;
 - De grands ensembles (avec de nombreux locataires dans un rayon d'1km) avec des consommations dans les parties communes souvent conséquentes (ascenseurs...)
 - Une capacité à faire (monopropriété du bailleur, ou majoritaire) ;
 - L'organisation ☐ Les bailleurs sociaux sont PMO - personne morale organisatrice - de droit , et gère les principes d'affectation de l'électricité aux consommateurs (même quand copropriétaire)
 - L'information ☐ Des conditions d'information des locataires encadrés limitant le risque juridique.
-

3_...POURTANT FAVORABLE EN LOGEMENT SOCIAL

QUID DE LA PROGRAMMATION NEUVE ?

- Très peu de PPV sur le parc récent.
- Des conditions limitantes :
 - La nécessité d'être en MOD
 - Pas d'accession dans le programme
 - programme de logements locatifs >50
 - L'absence de connaissance des courbes de charge des locataires, des communs...

4 — ...SOUS RÉSERVE DE CONDITIONS MINIMALES A REMPLIR

DES CONDITIONS ÉCONOMIQUES A ÉTUDIER DE PRÈS

- La génération de recettes par l'unité de production (choisir les projets PV sans surcout et d'envergure pour maîtriser les couts et maximiser les recettes)
 - Une réduction du cout du kWh pour le locataire sur les parties privatives
 - Une récupération des charges d'investissement via la récupération de charges locatives liée à la diminution de la facture d'électricité sur les communs
 - La vente des excédents de production dans l'obligation d'achat
-

5 _BILAN DE LA MISSION ALI

Une formation d'Hespul sur l'autoconsommation après d'une vingtaine de filiales (3 séances de 2h30) :

- 1 séance : Généralités PPV et autoconsommation
- 2 séances : Fonctionnement d'une opération d'autoconsommation collective (gouvernance, clés de répartition, montage, modèle économique et exemples d'opérations)

Un questionnaire du CRER pour cibler le patrimoine « éligible » (3 niveaux d'enquêtes) :

- Vérifier les installations existantes non raccordées
- Evaluer l'opportunité sur les réhabilitations à venir sur les 2 3 prochaines années
- Evaluer l'ensemble du patrimoine (à plus long termes)

L'accompagnement sur des projets auprès de 8 filiales (Hespul et CRER) : =

élaboration de fiches projets consistant en une étude de faisabilité simplifiée :

- Évaluation du potentiel de production en toiture.
- Evaluation du potentiel d'ACI, d'ACC et de surplus.
- Simulation du bilan économique sur 25 ans (coté bailleur/coté locataire)

Et la rédaction d'un guide...

6_BILAN FICHES PROJETS DE LA MISSION ALI

Chiffres clés :

8	22	3 785	3,5 M€	2,6 GWh	90 k€
Filiales	fiches projets	logements en autoconsommation	d'investissement par nos bailleurs	produit par an par nos centrales PPV	économisés par an par nos locataires

- Soit un investissement moyen estimé à **940 €**/logement (opération sur des EI de 180 logements en moyenne)
- Une production moyenne de **713 kWh/an/logement** soit équivalent 100 €/an (= 16% de la consommation moyenne d'un ménage).
- Un cout de production moyen d' **1,45 € kWh/an**
- un gain moyen pour le locataire de **24 €/an/logement** quand on inclut la récupération de charges/facturation du kWh autoproduit.

!! dont subvention des Régions à hauteur en général de 30% du cout d'investissement. Mais disparition de ces aides en 2022, en contrepartie meilleur valorisation du surplus de 0,4 à 0,8 c€/kWh voire plus !!

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

Plurial Novilia 
Groupe ActionLogement

Domofrance 
Groupe ActionLogement

Noalis 
Groupe ActionLogement

3F Immobilière Atlantic Aménagement 
Groupe ActionLogement

3F Notre Logis 
Groupe ActionLogement

SHLMR 
Groupe ActionLogement

Alliade Habitat 
Groupe ActionLogement

7 _SIMULATION BILAN LOCATAIRE/BAILLEUR

Hypothèse facturation
au locataire en ct€/kWh
(1) :

		Autoconsommation collective	Autoconsommation "individuelle"			Bilan bailleur	
	0,08						
	Bilan locataire	Partie privative du locataire	Parties communes du locataire (quote part charge locative)*	Total Bilan		Investissement bailleur (€/logement/an) (4)	36,0 €
	Nbre de kWh autoconsommé	400	250	650	Dépenses	Charges de fonctionnement (€/an/logement) (5)	10,0 €
Dépenses	Facturation du kWh produit localement par le bailleur au locataire(en €/an)	32,0 €	Non concerné	32,0 €		Cout de l'emprunt par an par logement (6)	7,2 €
	Récupération de charge bailleur sur locataire (à hauteur de la moitié des économies générées sur la facture des communs) (2)	Non concerné	25,8 €	25,8 €	Recettes	Surplus kWh revendu à un fournisseur (en kWh/an/logement)	50,0
	Taxes (3)	36,0 €	Non concerné	36,0 €		Vente du surplus (par logement/par an) (7)	3,0 €
Recettes	Gain = non paiement TRV en mars 2023**	82,4 €	51,5 €	133,9 €		Récupération charge + facturation kWh sur parties privative locataire (/an/logement)	57,8 €
	Bilan locataire sur l'ensemble de l'opération (en €/an)	14,4 €	25,8 €	40,2 €		Subventions éventuelles par an/par logement (8)	0,0 €
						Bilan par an par logement sur 25 ans	7,6 €

(1) Facturation par hypothèse à 8c€/d'euros afin d'être en dessous du TRV de mars 2023

(2) Hypothèse récupération charge de moitié sur le locataire mais peut prévoir moins

(3) se référer Encadré sur les taxes et tarif d'utilisation du réseau en matière d'autoconsommation, page 9 et 10 du Guide

(4) Cout de la pose et de la fourniture des panneaux PV

(5) Cela prend en compte aussi la provision pour renouvellement de l'onduleur.

(6) Hypothèse d'un prêt à 2%

(7) Vente du surplus: prévoir 6c€/kWh revendu mais cela peut être mieux valorisé en renonçant aux aides régionales

(8) Des subventions européennes, régionales ou locales ou des aides Action Logement (ex: Alinov) ou encore les fonds RSE des entreprises (ex: Solsolidaire) ou encore le dégrevement TFPB...

** contrat base 9 kVA mars 2023 (20,62 c€/kWh)

8_BILAN DE LA MISSION ALI

Avantages	Inconvénients
Permet la prise en main concrète du sujet par certaines filiales alors que forte méconnaissance à la base.	Un cadre encore peu précis sur le système de facturation de l'énergie produite en local via l'ACC
identification concrète d'opérations en phase avec les réhabilitations prévues et suffisamment en amont.	évolution constante du cadre réglementaire et des outils → modifications à intégrer et incertitudes résiduelles ;
bénéfice du REX des opérations pilotes → témoignages concrets des filiales pionnières.	Des risques de sinistres pas encore bien cernés par les bailleurs
prise en compte du mode de gestion du patrimoine, des locataires et des opérations des bailleurs sociaux → adaptée aux besoins.	Difficultés d'accéder aux données patrimoine facilement (consommation et compteurs des communs) ;
	Peu de visibilité sur l'impact de la gestion des opérations sur les équipes du bailleur