

Note synthétique concernant les difficultés liées au développement d'installations photovoltaïques sur les entrepôts logistiques

Cette note a pour objet de mettre en avant les retours d'expériences du GPMM concernant le développement photovoltaïque sur les entrepôts logistiques.

Sur les toitures, en ombrière sur les parkings et éventuellement sur des délaissés au sol, voici la politique de développement photovoltaïque du GPMM depuis 2007.

Depuis la pérennisation des appels à projets de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) en lieu et place des guichets ouverts, les développeurs photovoltaïque sont tous à la recherche de foncier pour faire des ombrières ou des centrales au sol. Les toitures qui ne sont pas récentes et/ou de type hangar ne font pas l'objet d'intérêt, ou très peu, et c'est le cas des toitures des entrepôts logistiques.

Pourtant c'est plus de 500 000 m² de toitures d'entrepôts qui sont présentes sur la ZIP de Fos actuellement, et 1 200 000 m² qui sont attendues d'ici 2030. Seul Médiaco Vrac a développé une centrale sur un de ses entrepôts en 2017 (6.2 ha pour 5.25 MWc) et devrait en développer une 2nde dans les mois qui viennent.

I/ Quelles sont les raisons qui freinent le développement photovoltaïque sur les entrepôts ?

1. Un intérêt financier faible

Le surcout lié à la charpente est régulièrement mis en avant. Les retours d'expérience démontrent que ces couts ne sont pas rédhibitoires et sont en général à des niveaux aussi acceptables que les couts de structure des ombrières et des centrales au sol.

La différence entre du photovoltaïque en toiture et du photovoltaïque au sol ou ombrière, tient au fait qu'il est indispensable de maîtriser un métier supplémentaire : charpentier/couvreur.

Les chantiers en toiture génèrent plus d'enjeux techniques et plus de risques, notamment vis-à-vis de l'activité hébergée dans l'entrepôt. Cela a pour conséquence une offre de valorisation foncière (redevance) de la part du développeur assez faible, et donc peu d'intérêt pour le propriétaire.

2. Des décideurs éloignés et dont ce n'est pas le cœur de métier

Tous les entrepôts ne sont pas exploités par leur propriétaire, et il est courant que ce dernier ne soit pas celui qui ait construit le bâtiment.

Les sièges sociaux des propriétaires sont souvent dans les grandes capitales et les activités sont gérées à distance (fiduciaires, grands groupes).

Cette situation, similaire à ce qui se passe dans le photovoltaïque, n'est pas propice à générer des investissements autres que ceux qui concernent le cœur de métier, d'autant plus s'il n'y a pas d'intérêt financier fort.

3. Des délais incompatibles pour le neuf

Le meilleur moment pour intégrer le photovoltaïque au bâtiment est à la construction. Malheureusement, trois points bloquent la décision sur les constructions actuelles.

1- L'incertitude

Pour faire du photovoltaïque sur grandes toitures, il est obligatoire de passer par un appel à projets CRE. Il s'agit d'une compétition et le constructeur n'est pas certain de pouvoir réaliser son installation si les autres projets en compétition sont meilleurs que le sien. En conséquence, le constructeur passe d'une situation où il maîtrise son calendrier de construction, à une situation où il ne le maîtrise plus lorsqu'il souhaite intégrer du photovoltaïque

2- Le surcout financier

Les projets se développent en faisant appel à des effets de levier financier (usuellement 20% d'investissement en capital propre et 80% d'emprunt). L'objectif est de mobiliser le moins de capital possible. Intégrer une installation photovoltaïque demande une mobilisation de capital plus élevée afin d'adapter la structure de la charpente (entraxe des pannes, nombre de solives, reprise de charges au sol), avec un timing de valorisation incertain.

3- L'incompatibilité des délais

L'incompatibilité est liée au métier du développeur de l'entrepôt.

Les éléments qui mènent à la construction d'un entrepôt sont les suivants :

- Obtenir de la réserve foncière (achat du terrain, mise en location avec réserve)
- Lancer les procédures d'urbanisme (étude biodiversité, dossier loi sur l'eau, permis de construire...)
- Faire la démarche commerciale et contractualiser (en parallèle aux procédures d'urbanisme ou au préalable)
- Construire, dans des délais contraints par la contractualisation

Pour déposer un dossier à un appel à projets CRE, il faut être détenteur du permis de construire. Parfois les procédures d'urbanismes :

- ne sont lancées que lorsque les démarches commerciales ont abouti ou sont très proches d'aboutir,
- ou bien, toutes les instructions ont été réalisées, le permis obtenu mais la commercialisation n'a pas encore aboutie,

Dans le même temps, lorsqu'un projet photovoltaïque est retenu à un appel d'offre CRE, le lauréat à 18 mois pour réaliser l'installation. Cette obligation demande que les développements de l'entrepôt et de l'installation photovoltaïque soient coordonnés, ce qui n'est pas envisageable.

II/ Quelles solutions sont à envisager ?

Le développement du photovoltaïque sur les toitures d'entrepôts ne pourra se faire quand supprimant l'incertitude liée à l'investissement et en rendant le co-développement compatible.

Supprimer l'incertitude c'est avant tout supprimer la mise en concurrence et signifie revenir à un système de guichet ouvert pour le développement photovoltaïque. Compte tenu des évolutions réglementaires sur le développement des ENR cela est difficilement envisageable. Pour autant cela pourrait être possible s'il était constaté un tassement des prix de rachat en toiture.

L'autoconsommation pourrait devenir un des meilleurs alliés pour le développement du photovoltaïque mais seulement à long terme. Force est de constater que ni le niveau des prix actuels ni la structure des tarifs de vente d'électricité (abonnement et consommation) ne vont favoriser le déploiement massif des installations photovoltaïque.

Rendre le co-développement compatible semble plus simple en définissant le principal et l'accessoire. La construction de l'entrepôt serait le principal auquel serait liée la construction de l'installation photovoltaïque en accessoire. Ainsi l'obligation de réalisation de l'installation photovoltaïque et le délai de construction seraient liés aux procédures de construction de l'entrepôt.

Enfin, il y a l'obligation qui pourrait être formulée, notamment au travers de la future RT2020 concernant les bâtiments à énergie positive. La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle Environnement, dite Grenelle 1, article 4 de la loi du 3 août 2009, fixe, entre autres, des objectifs précis concernant l'édification de tout bâtiment à l'horizon 2020 : « *Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2012 présentent, sauf exception, une consommation d'énergie primaire inférieure à la quantité d'énergie renouvelable produite dans ces constructions, et notamment le bois énergie.* ». Mais il ne s'agit que d'une loi de programmation dont la portée est par nature limitée et dont l'objet est d'orienter les planifications des politiques de finances publiques.

Il n'existe pas aujourd'hui de définition du bâtiment à énergie positive, ni dans le cadre réglementaire, ni dans les labels.

III/ Conclusion

Le potentiel de développement en toiture sur les entrepôts logistiques est gigantesque, d'autant plus face à la rareté du foncier au sol. A l'heure actuelle, le développement des ombrières de parking, compte tenu des disponibilités, va maintenir le développement photovoltaïque à un niveau élevé mais les toitures de la logistique qui représentent un espace libre et non concurrencé doivent pouvoir être un marché à fort développement.

Pour autant les modalités réglementaires définissant les règles du jeu du développement photovoltaïque constituent la raison majeure au faible nombre d'installation construite.

Ces dernières années, le cadre réglementaire a toujours su s'adapter aux exigences du développement des énergies renouvelable, même si les délais d'adaptation sont souvent parus long. Le photovoltaïque sur les entrepôts logistiques est le niveau défi du législateur.

Michaël PARRA

Aménagement durable et développement des énergies
Coordonnateur du projet Vasco2

Direction de l'Aménagement
Département Valorisation Domaniale et Développement Durable
Activité Planification
Mob. : 06 83 09 61 56
Grand Port Maritime de Marseille
michael.parra@marseille-port.fr