

LOGI*VOLT*

**Solution de financement
pour les infrastructures
de recharge de véhicules
électriques dans
l'habitat collectif social**

Septembre 2024

À destination
des bailleurs
sociaux





Qui sommes-nous ?

Logivolt est né d'une volonté forte de contribuer à la transition écologique, en proposant des solutions de financement innovantes pour simplifier l'accès aux bornes de recharge pour tous les Français. Filiale à 100 % de la Caisse des Dépôts, nous souhaitons encourager l'adoption à grande échelle du véhicule électrique.

A qui s'adresse cette solution de financement ?

En tant que bailleur d'habitat collectif social, si vous envisagez d'équiper votre parc immobilier d'installations de recharge de véhicule électrique (IRVE), ce document est fait pour vous.

Vous êtes opérateur de bornes de recharge ?

Vous êtes un bailleur social ? Vous trouverez ici les caractéristiques de notre offre en détail pour réaliser les travaux.

Quel est l'objectif de ce document ?

Ce document a pour but de présenter notre dispositif de financement des infrastructures de recharge de véhicules électriques (IRVE) à destination des bailleurs sociaux.

Sommaire

1

Les principes de l'offre

- Notre offre en 5 points clés
- Le concept de l'offre
- Le schéma de l'infrastructure
- Les 10 étapes du projet
- La structuration juridique
- Le schéma contractuel
- Les modalités de paiement

2

Les conditions de l'offre

- Les 12 conditions d'éligibilité à l'offre OLS

3

Les caractéristiques de l'offre

- Résumé de l'offre OLS

A decorative graphic consisting of several overlapping, flowing lines in shades of green and yellow. One line starts at the top left, curves down and right, then loops back up and left. Another line starts below it, loops around, and then curves down and right, ending in a small yellow dot. A third line starts further down and curves around the bottom of the other lines.

1

Les principes de l'offre

Notre offre en 5 points clés pour accompagner les bailleurs sociaux

La solution de financement des infrastructures collectives de recharge de véhicules électriques dédiée au logement social.

Associés à des opérateurs de bornes de recharge que nous avons référencés, **notre solution permet une installation :**

- **Sans reste à charge pour le bailleur :** Logivolt finance l'intégralité des coûts de l'infrastructure collective (IC), et en répercute le coût sous forme de loyer sur les seuls utilisateurs de bornes de recharge, au fur et à mesure de leur raccordement.
- **Clé en main :** l'opérateur installe l'infrastructure commune permettant de desservir la totalité des places de parking et les bornes de recharges, met en place l'abonnement pour la consommation électrique, gère toute la maintenance, et prend en charge la relation avec les locataires. L'opérateur gère les différentes étapes de bout en bout.
- **À un coût modéré :** le loyer du service de recharge aux utilisateurs de véhicules électriques est optimisé et adapté à la situation financière des locataires sans impact sur la gestion locative.
- **Adaptée au cadre juridique et économique du logement social :** elle prévoit un contrat de concession d'une durée de 25 ans.
- **Évolutive et pérenne :** elle est capable de satisfaire tous les besoins de raccordement sur la durée du contrat.



Notre dispositif consiste à faire porter par Logivolt le coût de l'infrastructure collective à laquelle seront raccordées les bornes individuelles.

Le package d'abonnement mensuel global (installation collective + borne) est estimé entre 30 et 40 €, soit un coût de l'infrastructure collective de 10€ et une offre opérateur entre 20 et 30 €.

Le concept de notre offre

Cette solution de financement à destination de l'habitat collectif social tient compte des contraintes économiques et juridiques spécifiques au secteur.

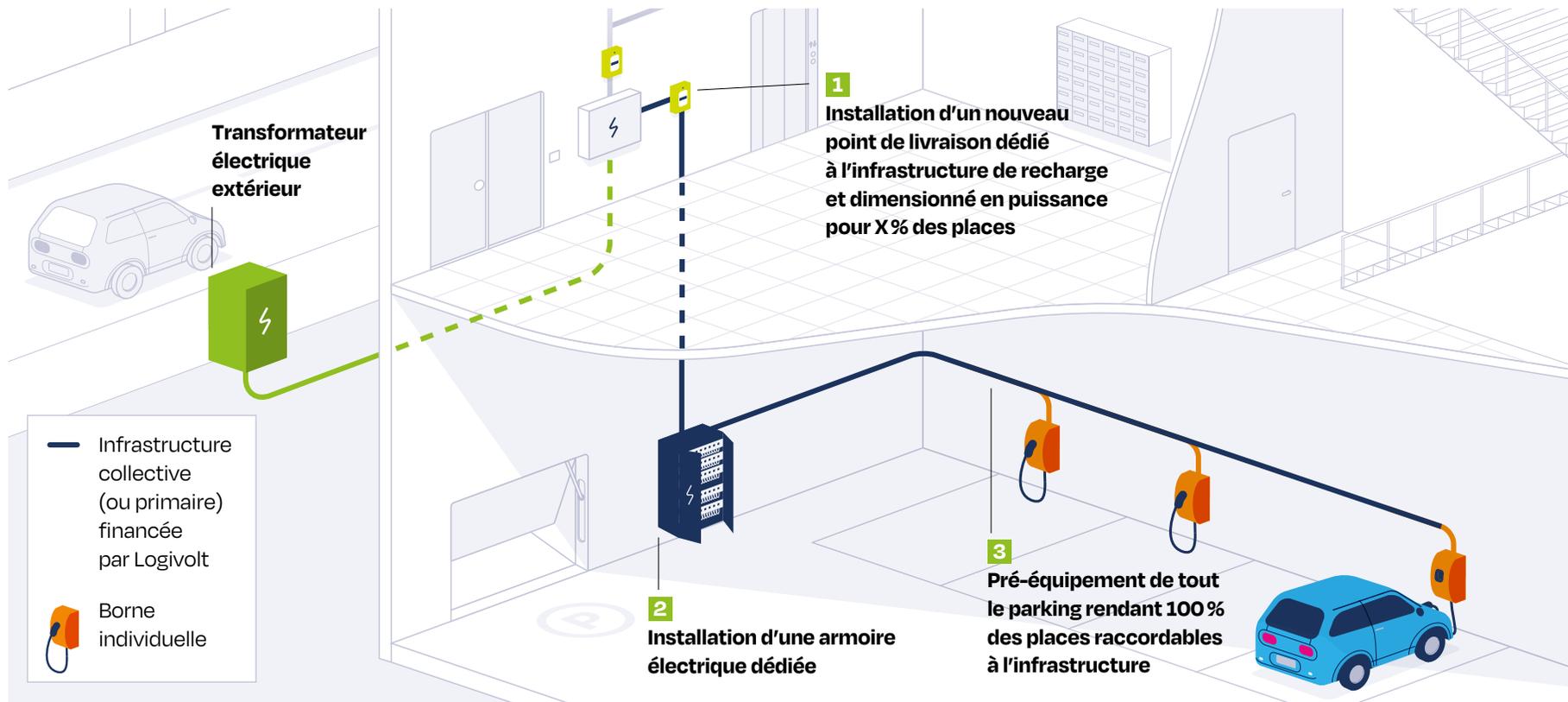
L'offre consiste à adapter le dispositif de Logivolt aux besoins de l'habitat collectif social, des bailleurs et de leurs locataires :

- **Un prix unique pour les locataires d'un même bailleur**, prenant en compte le montant global des travaux d'installation des infrastructures sur l'ensemble du parc concerné, avec un coût péréqué, optimisé et adapté à la situation financière des locataires.
- **Le respect des règles de la commande publique** par le bailleur social pour la désignation du ou des opérateurs et du montage financier retenu, impliquant une durée fixe de concession.
- **Une intermédiation par les opérateurs de bornes de recharge** pour l'installation, la maintenance et la gestion de l'infrastructure de recharge, demande de raccordement inclus, et pour l'ensemble du service de recharge au locataire et des flux financiers associés.
- **La nécessité pour Logivolt de pouvoir réinvestir dans la durée de l'infrastructure**, afin de permettre de répondre à la demande de l'ensemble des locataires et d'étaler l'amortissement dans le temps.



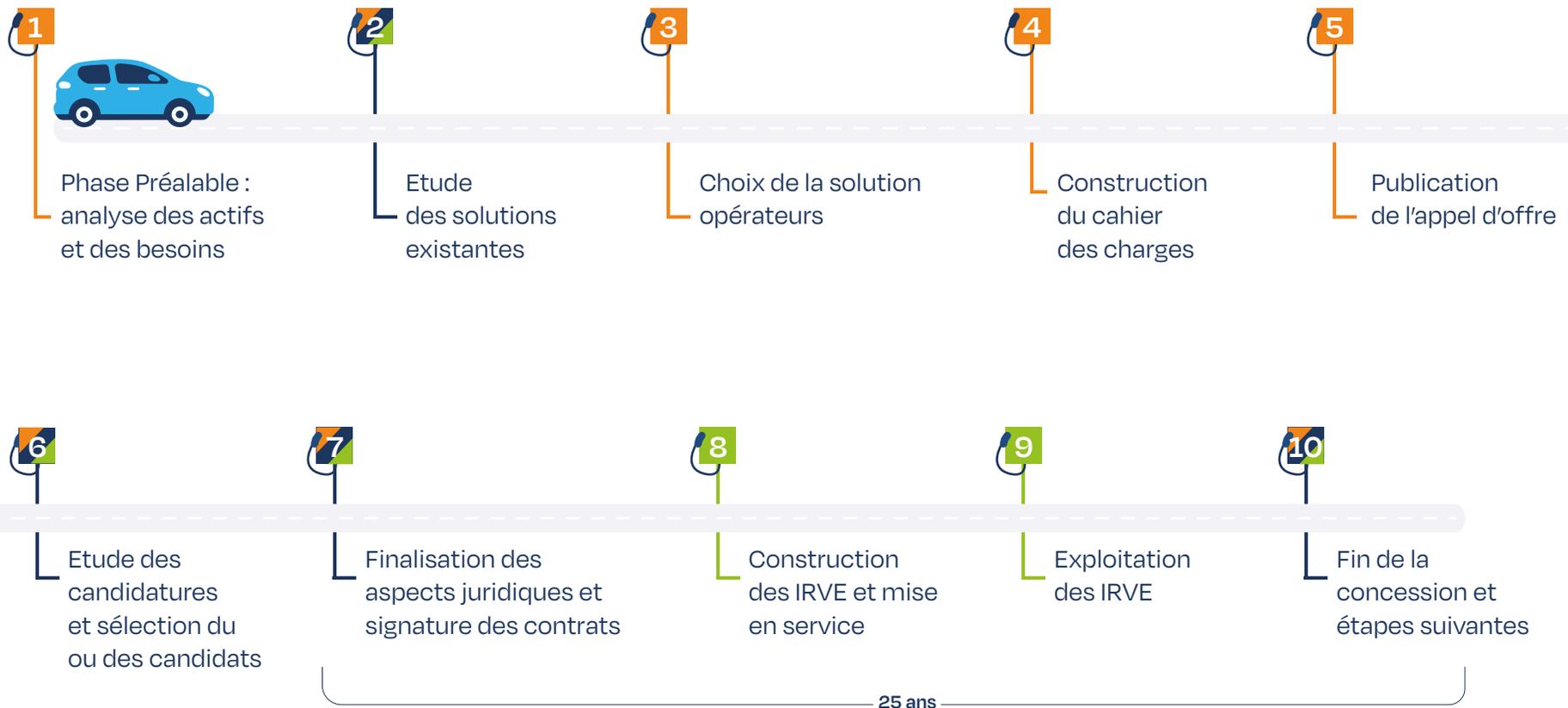
Le schéma de l'infrastructure collective de recharge,

la solution adaptée au fonctionnement de l'habitat collectif



Les 10 étapes du projet

Le pas à pas des bailleurs sociaux au moment d'aborder un projet d'IRVE



■ Bailleur | ■ Opérateur | ■ Logivolt

Les étapes du projet détaillées

L'analyse des besoins et étude des solutions existantes



Analyse des actifs et des besoins

Identifier les besoins des locataires :

- Combien de demandes à date ?
- Quelles solutions proposées ?

Consolidation des données parking :

- Volume de parkings et de places dans la patrimoine (monopropriété vs copropriété)
- Typologies et tailles des parkings



Étude des solutions existantes

Droit à la prise :

- Borne raccordée sur le PDL des parties communes
- Borne raccordée sur le PDL privatif de l'appartement

Solution Enedis - Réseau Électrique Auto

Solution opérateur

Les étapes du projet détaillées

Le choix de la solution et cahier des charges



Choix de la solution opérateur

Sans tiers financement

Avec le tiers financement de Logivolt



Construction du cahier des charges

Périmètre technique :

Puissance demandée, pré-équipement...

Offre commerciale :

Borne, vente de l'électricité, loyer, CGU CGV

Tiers-financement

Les étapes du projet détaillées

L'appel d'offre, de la publication à la signature du contrat



Publication de l'appel d'offre

Délais de réponse : 3 mois

Format de réponse :
modèle de mémoire ou mémoire libre

Plateforme de soumission
de la candidature



Étude des candidatures et sélection du ou des candidats

Critères de sélection :

Respect du cahier des charges,
variable économique pour l'utilisateur,
durabilité des matériels et services

Pré-sélection des candidats :

Appel à soutenance et précisions
complémentaires

Sélection finale et attribution
de l'appel d'offre



Finalisation des aspects juridiques et signature des contrats

■ Bailleur | ■ Opérateur | ■ Logivolt

Les étapes du projet détaillées

La construction et exploitation de l'IRVE



Construction des IRVE
et mise en service



Exploitation
des IRVE



Fin de la concession
et étapes suivantes



Logivolt vous accompagne

À chaque étape du financement, de l'appel d'offre à la fin du contrat



La structuration juridique

Notre solution de financement pour l'habitat collectif social prévoit le schéma juridique suivant :

1 Appel d'offre public (AO)

- Après avoir organisé le sujet au regard de son patrimoine, le bailleur lance un AO pour le déploiement pour le déploiement d'une IRVE.
- Le périmètre de cet AO peut prévoir un ou plusieurs lots d'immeubles.
- L'AO a pour objet d'attribuer une concession sur 25 ans visant à l'installation, la gestion, la maintenance et l'entretien de l'infrastructure de recharge au sein du parc d'immeubles déterminé.
- Au moment de l'AO, Logivolt procède au référencement d'opérateur(s) via une procédure spécifique à l'habitat collectif social et différente du référencement pour la copropriété.
- Les opérateurs référencés répondent à l'AO via une offre packagée incluant : le financement de l'infrastructure collective par Logivolt et leur propre formule tarifaire relative à l'utilisation des bornes de recharge ainsi qu'à leur maintenance.

2 Signature du contrat de concession

- Dès qu'un opérateur référencé par Logivolt remporte l'appel d'offre, un contrat de concession est signé entre lui et le bailleur.
- Cette concession prévoit nécessairement que : l'opérateur détient la propriété de l'infrastructure collective pendant la durée de la concession, avec la possibilité de la céder à Logivolt ; une formule tarifaire spécifique pour l'accès à l'infrastructure électrique collective et l'utilisation des bornes de recharge ; la propriété de l'infrastructure collective revient au bailleur à la fin de la concession.

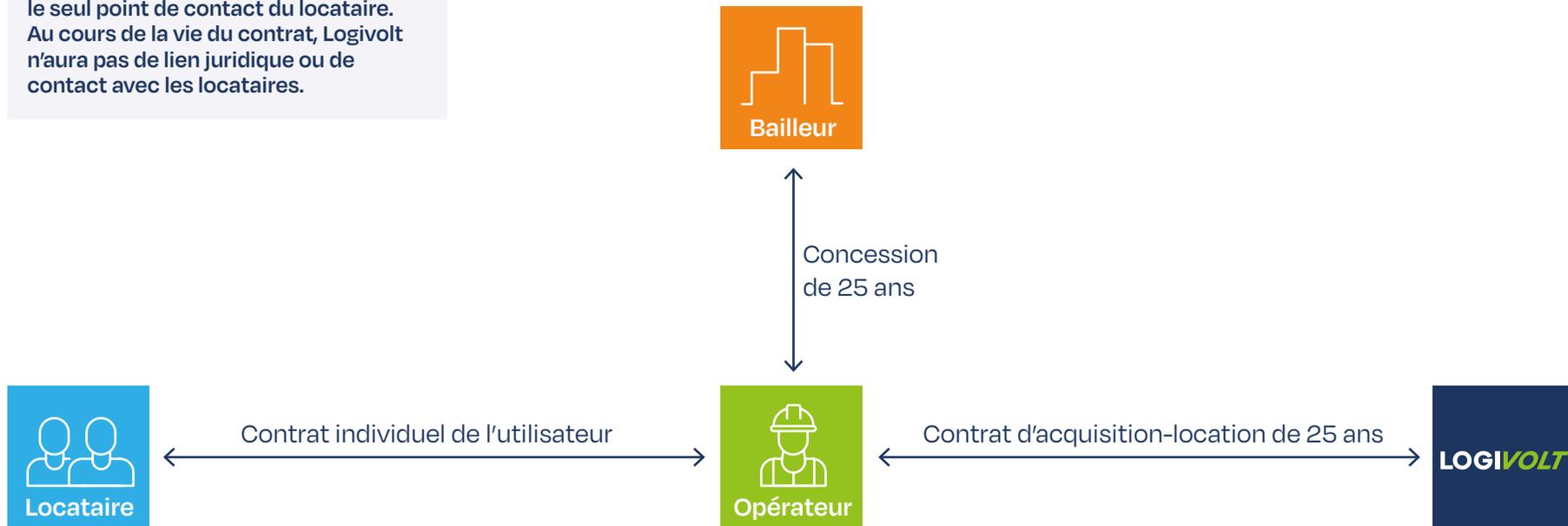
3 Signature d'un contrat d'acquisition-location

- De façon quasi-concomitante, l'opérateur conclut avec Logivolt un contrat d'acquisition-location afin d'acquérir la propriété des infrastructures collectives.
- Ce contrat prévoit que les infrastructures collectives, une fois livrées et dûment réceptionnées par le bailleur, deviennent la propriété de Logivolt qui les met à la disposition de l'opérateur, en contrepartie du reversement des loyers perçus.
- Bien que n'étant pas parti prenante dudit contrat, le bailleur social peut prendre part à sa signature via le procédé « en présence de ».

Le schéma contractuel de l'offre

Logivolt acquiert la propriété de l'infrastructure collective et la met à la disposition de l'opérateur pour opérer le système de recharge.

La solution prévoit que l'opérateur soit le seul point de contact du locataire. Au cours de la vie du contrat, Logivolt n'aura pas de lien juridique ou de contact avec les locataires.



Modalités de paiement

	Modalités de paiement	Durée de concession, cible de raccordement	Engagement financier du bailleur
Loyer mensuel (modèle logement social de référence).	<p>Paiement à l'opérateur par les locataires raccordés à l'IC* d'un loyer mensuel péréqué pour l'ensemble du périmètre de la concession pour la connection à l'IC*. Le loyer est reversé par l'opérateur à Logivolt.</p> <p>Ce loyer sera déterminé à partir des coûts de travaux d'installation des IC* sur l'ensemble des parkings et du nombre de place occupées sur ces parkings.</p>	<p>25 ans Engagement d'honorer toutes les demandes de raccordement des locataires (pas de cible de raccordement).</p>	<p>Aucun engagement financier. Aucune valeur résiduelle ne sera due par le bailleur en cas de fin normale du contrat (le risque sur le niveau de raccordement est porté in fine par Logivolt).</p>

A decorative graphic consisting of several overlapping, flowing lines in shades of green and yellow. One line starts at the top left, loops around the number '2', and then curves downwards and to the right, ending in a small yellow dot. Another line loops around the number '2' from the top left and curves downwards and to the right, ending in a small yellow dot. A third line loops around the number '2' from the top left and curves downwards and to the right, ending in a small yellow dot.

2

Les conditions de l'offre

Les 12 conditions d'éligibilité à l'offre OLS

Destinée à l'habitat collectif social (1/3)

Afin d'être éligible à l'Offre Logivolt destinée à l'habitat collectif social, la convention de concession signée entre le bailleur social et l'opérateur devra a minima :

1

Être d'une durée de 25 ans

2

Contenir **aucune stipulation** ayant pour objet ou pour effet de qualifier les infrastructures collectives de biens immeubles

3

Prévoir que **l'opérateur ayant la qualité de concessionnaire** :

- a. **Reste propriétaire des infrastructures collectives** pendant toute la durée d'exécution de la convention de concession
- b. **Peut en céder la propriété** à un tiers

4

Prévoir une **tarification du service rendu par les opérateurs aux locataires** à un prix correspondant, en ce qui concerne les travaux d'installation des infrastructures collectives, aux loyers validés par Logivolt et transmis à l'opérateur

Les 12 conditions d'éligibilité à l'offre OLS

Destinée à l'habitat collectif social (2/3)

5

Prévoir la perception par l'opérateur d'une **indemnité en cas de fin anticipée**, pour quelle que cause que ce soit (i.e., résiliation ou annulation) de la convention de concession

6

Cette indemnité doit impérativement comprendre la **valeur nette comptable (VNC)** des infrastructures collectives

7

Ne pas faire obstacle à la possibilité pour l'opérateur de **consentir une cession de créances** portant sur les sommes qu'il est susceptible de percevoir dans le cadre de la convention de concession et notamment en cas de fin anticipée (i.e., résiliation ou annulation)

8

Prévoir l'obligation pour le bailleur de **transmettre ses attestations d'assurance à l'opérateur** en vue de les transmettre à Logivolt

Les 12 conditions d'éligibilité à l'offre OLS

Destinée à l'habitat collectif social (3/3)

9

Prévoir la possibilité, en cas de concession allotie, de **substituer un opérateur défaillant** par un autre opérateur identifié dans la concession

10

Prévoir, en cas de concession allotie, que **chaque lot soit attribué à un unique opérateur**

11

Porter uniquement sur les ensembles immobiliers en **pleine propriété** du bailleur **en dehors de tout élément** d'emprise publique

12

Prévoir la **possibilité de réaliser des réinvestissements futurs** pour tenir compte des besoins de redimensionnement de puissance des l'infrastructure collective

A decorative graphic consisting of a thick green line that starts at the top left, loops around the number '3', and then continues as a yellow line that loops around the text and ends in a small yellow dot at the bottom right.

3

Les caractéristiques de l'offre

Résumé de l'offre OLS

Destinée à l'habitat collectif social (1/2)

Caractéristiques de l'offre	Détails de l'offre	Acceptation	Commentaires
Contractualisation	2 contrats	Contrat de concession + contrat de location- acquisition	Intervention de Logivolt sur tout ou partie du parc du bailleur (selon le périmètre de la concession)
	Périmètre d'intervention	Intervention sur l'ensemble du parc concédé	✓
	Intervention immeuble par immeuble	✗	Un nombre minimum d'immeuble devra être intégré dans les contrats de concession
	Prise en compte des places vacantes	✓	La vacance est prise en compte dans le calcul du loyer
Nombre d'opérateurs	1 opérateur	✓	
	Plusieurs opérateurs	✓	Uniquement en cas de concession allotie et sous réserve que soit attribué 1 lot par opérateur et non plusieurs opérateurs sur le/les mêmes lots
Investissements financés par Logivolt Territoires	L'infrastructure collective (IC)	✓	Fourreaux, les chemins de câbles, conduits techniques, PDL, tableaux électriques et câbles collectifs (hors câbles du PDL à la borne individuelle)
	Les bornes de recharge	✗	

L'Offre Logivolt destinée à l'habitat collectif social (2/2)

Caractéristiques de l'offre	Détails de l'offre	Acceptation	Commentaires
Niveau de pré-équipement par l'IC	100 % du parking	✓	
	Une zone (par ex un étage ou le long d'un mur en extérieur)	✓	Sous condition de sécurité ou à la demande du bailleur notamment au cas où il s'engage à allouer les places
Redimensionnement de la puissance de l'IC		✓	Possibilité de réinvestir sur l'IC afin d'adapter l'investissement initial et redimensionner la puissance de l'IC. Ce réinvestissement doit cependant intervenir au plus tard 3 ans avant la fin de la concession et être anticipé au moment de la concession
Typologie de parking	Parkings intérieurs	✓	
	Parkings extérieurs	✓	Si une zone sécurisée est dédiée aux bornes de recharges et que le reste à charge des travaux de l'IC reste modéré
	Taille de parking	✓	Pas de limite de nombre de places du parking dans la mesure où ils seront intégrés à la concession (et non immeuble par immeuble) sous réserve néanmoins d'un équilibre global (renchérissement des lots)
	Immeubles anciens (> 2 ans)	✓	
	Immeubles neufs / récents (< 2 ans)	✓	Les travaux d'IC des parkings dans les immeubles récents seront éligibles à la prise en charge par Logivolt (hors coût de travaux de construction) si ces derniers n'ont pas été effectués par le bailleur au moment de la construction
Propriété de l'IC	Logivolt Territoires	✓	Pendant la durée de la concession
	Le bailleur	✓	Au terme de la concession ou en cas de fin anticipée de celle-ci
	Opérateurs	✗	

LOGIVOLT



Pour en savoir plus, rendez-vous
sur logivolt.fr ou envoyer un mail à
rita.soukkar@logivolt-territoires.fr

