



Issue d'une famille d'entrepreneurs français. VALIMMO REIM est une entreprise qui conçoit, construit et gère des bâtiments tertiaires. VALIMMO REIM présente à travers plus de 80 implantations dans l'Hexagone (400 000 m² en France), est aujourd'hui pionnière de projets immobiliers créateurs de valeur, responsables et novateurs en matière de performance énergétique. VALIMMO REIM gère plus de 700 millions d'euros d'actifs immobiliers au 30 novembre 2024.

Contact : François MOISON, Président de VALIMMO REIM

Le point de vue de VALIMMO REIM sur les documents de planification énergie climat soumis à la concertation

EN BREF

Socles de la transition climatique et énergétique de la France, la Programmation pluriannuelle de l'énergie, comme la Stratégie nationale bas carbone, étaient particulièrement attendues par [VALIMMO REIM](#), entreprise spécialisée dans le bâtiment tertiaire, très engagée sur ces sujets.

Concernant spécifiquement son secteur d'activités, VALIMMO REIM salue les objectifs fixés pour réduire les émissions et la consommation d'énergie, à travers la mise en place de rénovations performantes et de mesures de sobriété, en vue d'atteindre une consommation d'énergie finale de 647 TWh à l'horizon 2050.

Si la sobriété apparaît à juste titre comme l'un des axes majeurs, elle ne peut être dissociée de la pensée aboutie et intégrée de l'autoconsommation pour l'ensemble des bâtiments tertiaires.

La Programmation pluriannuelle de l'énergie prévoit en effet « d'inscrire l'autoconsommation dans le paysage de la transition énergétique pour le développement de tous les types d'énergies renouvelables ».

Or, si la PPE identifie plusieurs axes pour y parvenir, il semble que l'un des obstacles majeurs au déploiement de l'autoconsommation pour les bâtiments tertiaires n'ait pas été identifié et ne fasse, de fait, pas l'objet d'une prise en compte complète.

Cette contribution s'attache donc à présenter l'un des constats opérés par VALIMMO REIM – à savoir, un schéma d'autoconsommation existant peu adapté à l'ensemble des activités du secteur tertiaire – et à proposer des solutions, qui font preuve de pragmatisme.

Contribution à la Programmation pluriannuelle de l'énergie

Le déploiement de l'autoconsommation pour tous les types de bâtiments

VALIMMO REIM salue l'intégration de deux éléments en particulier dans le projet de Stratégie nationale bas carbone comme dans la Programmation pluriannuelle de l'énergie :

- L'ambition d'atteindre 54 à 60 GW de puissance installée en 2030 et 75 à 100 GW en 2035 de capacités photovoltaïques.
- La volonté d'inciter davantage à l'autoconsommation, individuelle et collective.

Toutefois, VALIMMO REIM regrette l'absence de réflexion davantage aboutie pour intégrer tous les types de configurations possibles d'autoconsommations, en particulier pour les bâtiments tertiaires. **En effet, le cadre législatif en vigueur apparaît inadapté à la réalité des différents types de bâtiments tertiaires existants.**

La dénomination « bâtiment tertiaire » renvoie à des bâtiments abritant différents types d'activités, tels que les bureaux, commerces, loisirs, espaces événementiels, ateliers de productions, etc. **Or, rares sont les bâtiments tertiaires offrant un seul et unique type d'activités tertiaires** ; la plupart d'entre eux abritent en effet du multi-activités, comme c'est le cas des zones ou des centres commerciaux. De même, les modes de gestion des bâtiments tertiaires marchands peuvent différer, puisqu'ils peuvent appartenir à plusieurs propriétaires ou bien à un seul.

Si le cadre législatif actuel autorise l'autoconsommation pour les particuliers et les entreprises spécialisées dans le bâtiment tertiaire de bureaux, il n'en est pas de même pour les bâtiments tertiaires qui mêlent des espaces professionnels à usages variés.

Dans ce dernier cas de figure, l'autoconsommation collective étendue s'applique par défaut, sans être complètement adaptée, puisqu'elle associe plusieurs producteurs photovoltaïques et plusieurs consommateurs d'électricité, proches physiquement, dans une même opération d'autoconsommation afin de mieux valoriser l'électricité produite localement.

Par ailleurs, l'autoconsommation collective étendue est particulièrement contraignante, dans la mesure où

elle oblige le propriétaire à :

- **Rassembler le collectif de producteurs et de consommateurs** au sein d'une personne morale organisatrice de l'opération ;
- **Raccorder chaque participant au réseau public de distribution** ;
- **Avoir une distance maximale de 2 km entre les points de soutirage et d'injection** des participants les plus éloignés.

Or, dans le cas d'un bâtiment tertiaire détenu par un seul propriétaire occupé par celui-ci ou mis pour tout ou partie à la location, **l'autoconsommation est inadaptée** pour les raisons suivantes :

- **Le regroupement des parties au sein d'une personne morale organisatrice est particulièrement complexe à gérer**, dans le cas des baux commerciaux où les locataires changent régulièrement ;
- **La multiplication excessive du nombre de points de raccordement pour chaque participant provoque un coût supplémentaire très important**, allant jusqu'à 2000 € par point de raccordement en triphasé.

Nos recommandations : élargir de façon maîtrisée la notion de réseau intérieur de bâtiment et assurer l'équilibre du réseau de distribution d'électricité

Recommandation 1 : Etendre la notion de réseau intérieur de bâtiment

Afin d'adapter le schéma d'autoconsommation existant à tous les types de bâtiments, VALIMMO REIM a identifié une solution en particulier : **étendre la notion de réseau intérieur de bâtiment déjà prévue par l'article L345-3 du Code de l'énergie, à l'ensemble des activités tertiaires.**

Le législateur a en effet défini la notion de réseau intérieur de bâtiment, qui autorise l'utilisation de l'énergie produite sur site dans un même bâtiment détenu par un unique propriétaire et dédié aux seules activités de bureaux.

Cette solution permettrait ainsi de rétablir le chaînon manquant dans le système d'autoconsommation collective déjà existant, tout en favorisant l'action intitulée « autoconso. 1 » (p. 90 du projet de PPE), qui vise à renforcer l'incitation à l'autoconsommation pour le résidentiel ou pour les entreprises.

Recommandation 2 : Garantir l'équilibre du réseau en augmentant le TURPE pour les bâtiments tertiaires

multi-activités réalisant des opérations d'autoconsommation

En contrepartie et afin de préserver l'équilibre du réseau actuel existant avec une logique de solidarité à l'œuvre en matière de financement du réseau de distribution d'électricité, VALIMMO REIM propose d'augmenter légèrement le Tarif d'utilisation du réseau public d'électricité (TURPE) de façon à le prélever sur une partie produite et consommée sur site.

Cette seconde recommandation pourrait ainsi compléter les différentes sous-actions proposées dans l'action appro élec. 5 (p. 111 du projet de PPE), intitulée « Elaborer un plan de passage à l'échelle des flexibilités de la demande en renforçant les incitations économiques au pilotage et au positionnement de la consommation ». Cette proposition permettrait ainsi de favoriser le développement des offres tarifaires valorisant la flexibilité des usages, en offrant une garantie de pérennité du système existant.

Conclusion

Le déploiement décentralisé de systèmes de production d'énergies renouvelables, accéléré par l'urgence climatique et par la crise énergétique, implique désormais de mieux penser la notion d'autoconsommation pour tous les types de bâtiments.

La solution proposée par VALIMMO REIM concernant le bâtiment tertiaire permet ainsi de préserver l'équilibre du réseau préexistant tout en conférant à l'autoconsommation toute son envergure : l'effacement du réseau électrique ; la réduction de la facture d'électricité ; l'atteinte de la sobriété énergétique en faisant des utilisateurs des consomm'acteurs responsables.

Enfin, l'intégration de cette proposition d'extension de la notion de réseau intérieur de bâtiment dans les documents de planification permettra d'anticiper sur les ruptures technologiques déjà existantes, qui prévoient des solutions de stockage d'électricité, indépendantes du réseau.