



Le photovoltaïque, outil de valorisation d'actifs immobiliers

Entretien avec Pierre ALEXANDRE

Associé-gérant de La Foncière Photovoltaïque

Comment a été créée la Foncière Photovoltaïque ?

Durant l'année 2008, nous avons rencontré les acteurs de l'immobilier professionnel (propriétaires privés et publics, grands utilisateurs, gestionnaires d'actifs,...), fournisseurs et installateurs de photovoltaïque, banques et fonds d'investissement. Cette étude de marché nous a conduit au constat suivant : le photovoltaïque ne s'est pas développé en raison d'une offre commerciale inadaptée aux attentes des professionnels de l'immobilier. Début 2009, la Foncière Photovoltaïque a été créée pour répondre aux besoins de conseils des foncières et des asset managers en matière d'installation et de valorisation d'actifs immobiliers grâce aux équipements photovoltaïques.

Pourquoi y a-t-il un besoin de conseils en développement photovoltaïque ?

L'Union Européenne a fixé comme objectif aux Etats membres que la part des énergies renouvelables représente 23 % de la consommation totale d'énergie à l'horizon 2020. Le photovoltaïque est le principal moyen pour atteindre ce niveau : en France, les toitures existantes représentent 30.000 km² ! Les conditions de rachat du kWh par EDF, fortement revalorisées en 2006, viennent de voir l'introduction d'un troisième tarif. Désormais, le tarif applicable dépendra du degré d'intégration de l'installation photovoltaïque au bâtiment : 0,6017€/kWh pour les systèmes intégrés, 0,45€/kWh pour les intégrations simplifiées et 0,3282€/kWh pour les autres installations. De plus, les exigences environnementales dans la construction et la rénovation imposent de nouvelles contraintes (HQE, H&E, BBC,...) qui rendent le photovoltaïque encore plus attractif. Ces dispositifs réglementaires complexes, la mise en œuvre de techniques innovantes, la définition de relations contractuelles et économiques équilibrées entre les propriétaires d'actifs et les producteurs d'électricité photovoltaïque imposent désormais le recours à des conseils spécialisés. La pertinence de

notre positionnement et de notre offre se mesure par le nombre croissant de contacts directs et par la récurrence des demandes qui nous parviennent via notre site internet, www.lfpv.fr.

Quels sont vos atouts ?

Nous sommes une société de conseil indépendante, avec une capacité d'analyse transversale. A la croisée de la technique, du droit, de la finance et de la fiscalité, nous développons des solutions spécifiques qui permettent à nos clients de bénéficier d'un interlocuteur unique pour concevoir et mettre en œuvre leurs projets photovoltaïques. Coordinateurs de compétences, nous travaillons avec des experts reconnus (bureaux d'études techniques, architectes, avocats, fiscalistes, ...) au service des propriétaires foncières et des asset managers pour répondre à leur problématique : comment créer de la valeur ajoutée par l'équipement photovoltaïque de leurs immeubles sans altérer la liquidité de ces actifs ? A l'écoute de nos clients, nous analysons la nature de leurs besoins et concevons des solutions sur-mesure, adaptées à leurs exigences.

Pouvez-vous nous donner des exemples de mission que vous réalisez ?

Nous conseillons aujourd'hui un promoteur pour équiper un immeuble d'habitation à Paris avec une centrale solaire dont le revenu viendra réduire le montant des charges supporté par les futurs copropriétaires. Après avoir audité l'ensemble du portefeuille d'immeubles d'une foncière cotée, nous assistons cette société dans les choix techniques et dans leur mise en œuvre. Enfin, à la demande d'un fonds d'investissement nous étudions un projet de centrale photovoltaïque au sol. Quelque soit la nature de leurs actifs, nos clients souhaitent réaliser, aujourd'hui, des investissements photovoltaïques qui seront les sources de rentabilité économique et écologique de demain. ■



LA FONCIERE PHOTOVOLTAIQUE®

PRODUCTION D'ELECTRICITE SUR TOITS D'IMMEUBLES