

Une infrastructure de recharge pour les locataires

Texte | Matthias Schmid, chef de projet électromobilité chez Wincasa

Images | Wincasa

Environ 60 % de la population helvétique est locataire : les propriétaires de biens immobiliers sont appelés à développer des solutions pour fournir l'infrastructure de recharge nécessaire.



La présence d'un point de chargement sur place constitue un avantage concurrentiel évident.

L'électromobilité gagne en importance en Suisse

Les voitures électriques continuent à faire des progrès importants. La part de marché des véhicules rechargeables a presque doublé par rapport au premier semestre 2020. En juin 2021, pour la première fois, il s'est vendu davantage de voitures électriques que de véhicules diesel.

Depuis le début de l'année, la part de marché des voitures électriques (BEV) et des véhicules hybrides rechargeables (PHEV) a également augmenté, passant de 14,4 % (en janvier) à 23 % (à la fin du mois de juin). Ainsi, les véhicules rechargeables ont dépassé pour la première fois les véhicules hybrides non rechargeables (HEV, 20 %). Les nouvelles immatriculations ont même plus que doublé par

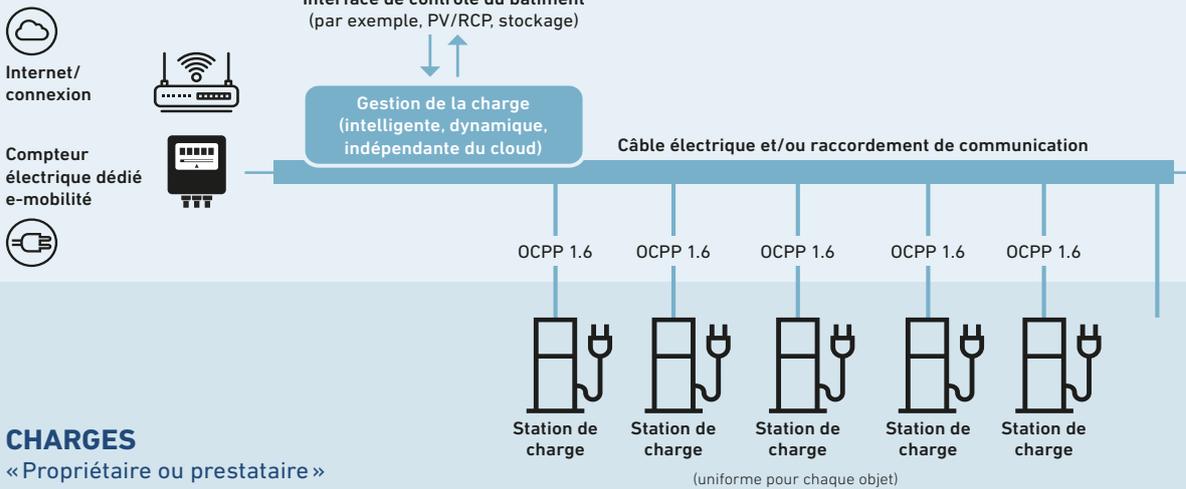
rapport au premier semestre 2020. Alors qu'en début d'année, les ventes se répartissaient de manière égale entre les véhicules purement électriques et les véhicules hybrides, la tendance a clairement évolué en faveur des véhicules entièrement électriques vers le milieu de l'année. Pour l'ensemble de l'année, une part de marché de plus de 20 % pour les véhicules rechargeables semble réaliste (swiss e-mobility, 1er juillet 2021). Pour 2035, une étude d'EBP prévoit même une part de 30 à 50 % de véhicules électriques quant au marché des véhicules neufs pour la Suisse et selon l'association Swiss eMobility, plus de 300 modèles différents de véhicules électriques seront disponibles dans une large gamme de prix en Europe d'ici 2025. Parallèlement, les préjugés des consommateurs concernant le développement durable et la portée de l'électromobilité sont balayés. Cependant, l'électromobilité ne peut devenir un modèle de réussite dans toute la Suisse que si l'infrastructure de recharge dans les immeubles locatifs suit également l'évolution.

Des défis pour les propriétaires de biens immobiliers

Ces dernières années, les constructeurs automobiles, les fournisseurs d'énergie et de produits ont massivement investi dans le réseau de recharge public et semi-public. Outre les infrastructures de recharge rapide le long des autoroutes, des bornes de recharge ont surtout vu le jour à des endroits très fréquentés, p. ex. dans les centres commerciaux (Fast & Point of Interest Charging). Selon Wincasa, environ 85 % de tous les processus de charge auront lieu à la maison ou sur le lieu de travail d'ici 2035 (Home & Work Charging) et s'appuie à cet effet sur l'étude

INFRASTRUCTURE DE BASE

« Propriétaire »



CHARGES

« Propriétaire ou prestataire »

Interface entre l'infrastructure de base et les points de charge.

d'EBP. Une grande partie de la population helvétique étant locataire, le marché de la location a besoin de toute urgence de solutions pour les places de parc extérieures et les parkings souterrains utilisés conjointement. A cette occasion, il faut prendre en considération les liens complexes d'un point de vue technique, juridique et organisationnel. Techniquement, un concept global intégral et spécifique à l'objet est déterminant en intégrant l'infrastructure de recharge, la production d'électricité, la « propre » consommation et le stockage du courant ainsi qu'éventuellement en fonction de l'objet, une considération interconnectée au-delà des limites du bâtiment.

Les défis se situent dans le secteur technique et dans l'exploitation des bornes. En particulier dans les plus grands portefeuilles immobiliers, il est avantageux, du point de vue du propriétaire, de poursuivre une stratégie uniforme axée sur le portefeuille et les objets et d'éviter une profusion de types d'installations, de produits et de processus d'exploitation. Les points suivants doivent être clarifiés le plus tôt possible :

- Définition d'une approche fondamentale à l'électromobilité.
- Réalisation d'analyses techniques des objets et évaluation de l'infrastructure électrique existante avant la première installation.
- Définition des interfaces techniques pour l'infrastructure de base et le point de chargement (voir illustration).
- Développement d'un concept technique et définition des exigences techniques, y compris recommandation du produit du point de chargement avec la gestion de la charge et la stratégie d'expansion.
- Identification et sélection du modèle d'investissement et de financement approprié et déduction des éléments correspondants du bail.
- Prescriptions relatives à la qualité écologique de l'électricité (développement durable).
- Identifier les partenaires pour la planification, l'installation et notamment pour l'exploitation (administration, support, mesure, décompte et encaissement).

- Détermination du modèle d'exploitation pour tout le cycle de vie de l'infrastructure en définissant la responsabilité des prestations d'exploitation, comme le support, le service, l'administration ainsi que la mesure, le décompte et l'encaissement (capacité de charge, la location de compteurs, les tarifs pour les prestations, etc.)

Le rôle du secteur de l'immobilier

Afin que les locataires puissent profiter de plus en plus des avantages de l'électromobilité à l'avenir, des solutions sont requises de la part des propriétaires privés et institutionnels de biens immobiliers.

L'installation de points de chargement doit être coordonnée par les prestataires immobiliers – c'est le cas de Wincasa qui compte en installer environ 10'000 à 15'000 dans son portefeuille de biens d'ici 2030. Pour les gérances, cette évolution est l'opportunité de développer un service complet dans le domaine de l'électromobilité pour le marché de la location. En tant que point central disposant d'un savoir-faire concentré et spécialisé, les prestataires immobiliers encadrent les propriétaires fonciers lors de la mise en œuvre de leur stratégie individuelle. Afin de trouver des solutions optimales spécifiques à l'objet, une grande importance est accordée à l'indépendance des partenaires des installations et des fournisseurs de produits. En même temps, chaque gérance veille au bon fonctionnement et à l'entretien de l'infrastructure et s'assure de la satisfaction des locataires. Selon Wincasa, les limites des services dans le secteur immobilier continueront d'évoluer et de nouvelles configurations et de nouveaux partenariats verront le jour. S'engager à fournir une infrastructure de recharge favorable aux locataires permet de contribuer à la mobilité durable. ■