

**LOGI***VOLT*

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

Décembre 2022

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 social, si vous envisagez d'équiper votre parc d'installations de recharge de véhicule électrique, ce document est fait pour vous.

Vous êtes opérateur de bornes de recharge ?

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

- Le dispositif Logivolt
- Le schéma de l'infrastructure
- La structuration juridique
- Le schéma contractuel
- Les étapes du projet
- Le calendrier de votre projet
- Le paiement et la facturation

# 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 a thick green line that starts at the top left, curves down to form a large number '1', then loops back up and around to the right, ending in a small yellow dot. The background is a solid dark blue.

1

# Les principes de l'offre

# Le dispositif Logivolt pour les bailleurs d'habitat collectif social

## Le financement des infrastructures collectives ou primaire pour la recharge de véhicules électriques.

Forte de son bilan positif auprès des copropriétés, Logivolt crée une nouvelle offre destinée aux bailleurs d'habitat collectif social et organismes de logement social.

Associés à des opérateurs de bornes de recharge 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.
- **De bout en bout** : l'opérateur l'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.
- **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 d'un même bailleur.

Avec une externalisation à 100% de l'installation, de la gestion et de la maintenance de l'infrastructure, sans aucun frais pour le bailleur et avec un loyer modéré pour les utilisateurs de bornes de recharge, Logivolt permet l'accélération de l'électrification du parc social français.



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

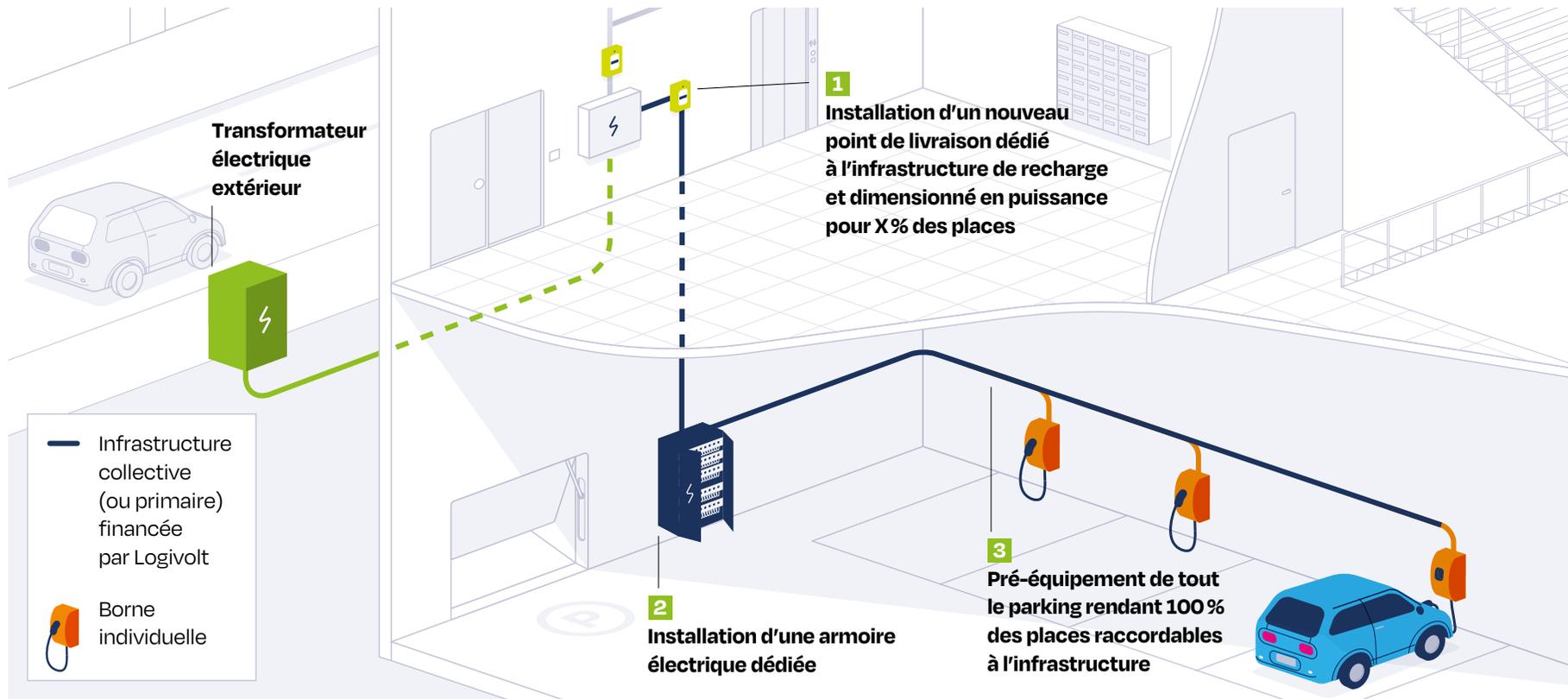
**Cette solution de financement à destination de l'habitat collectif social tient compte des contraintes économiques et juridiques spécifiques au secteur.**

L'offre consiste à adapter le dispositif de Logivolt aux besoins de l'habitat collectif social, le bailleur et ses 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 et un risque porté par Logivolt.
- **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 gestion locative liée à la bornes est réalisée par l'opérateur.
- **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.



# Une infrastructure électrique collective dédiée à la recharge, la solution adaptée au fonctionnement de l'habitat collectif



# 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 une consultation pour le déploiement de bornes de recharge au travers d'un AO public.
- Le périmètre de cet AO peut prévoir un ou plusieurs lots d'immeubles.
- L'AO a pour objet d'attribuer une concession (de 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 ; sa propre formule tarifaire pour les bornes de recharge auprès des locataires ; le contrat de maintenance.

## 2 Signature du contrat de concession

- Si un opérateur référencé par Logivolt remporte l'appel d'offre, il signe le contrat de concession avec 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 les bornes de recharge auprès des locataires ; la propriété de l'infrastructure collective revient au bailleur à la fin de la concession.

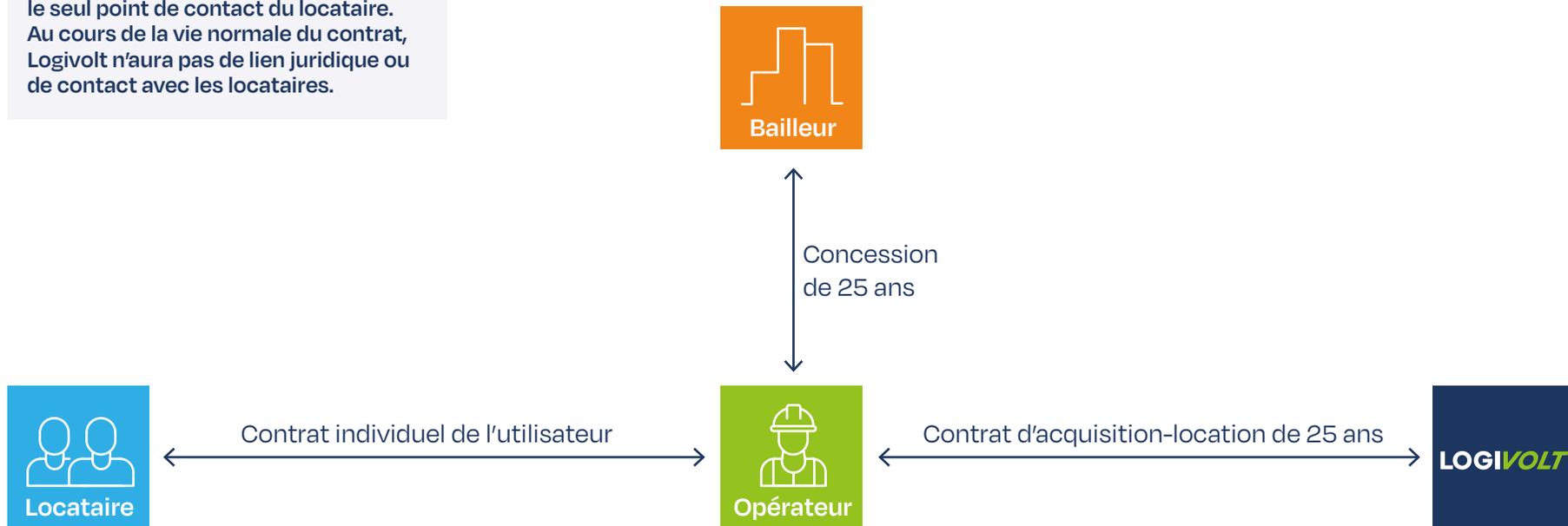
## 3 Signature d'un contrat d'acquisition-location

- Sur cette base, 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 mises en service, deviennent la propriété de Logivolt qui les met à la disposition de l'opérateur, en contrepartie du reversement à Logivolt des droits de connexion (DDC) perçus par ce dernier.
- Ce contrat peut être signé « en présence du bailleur social ».

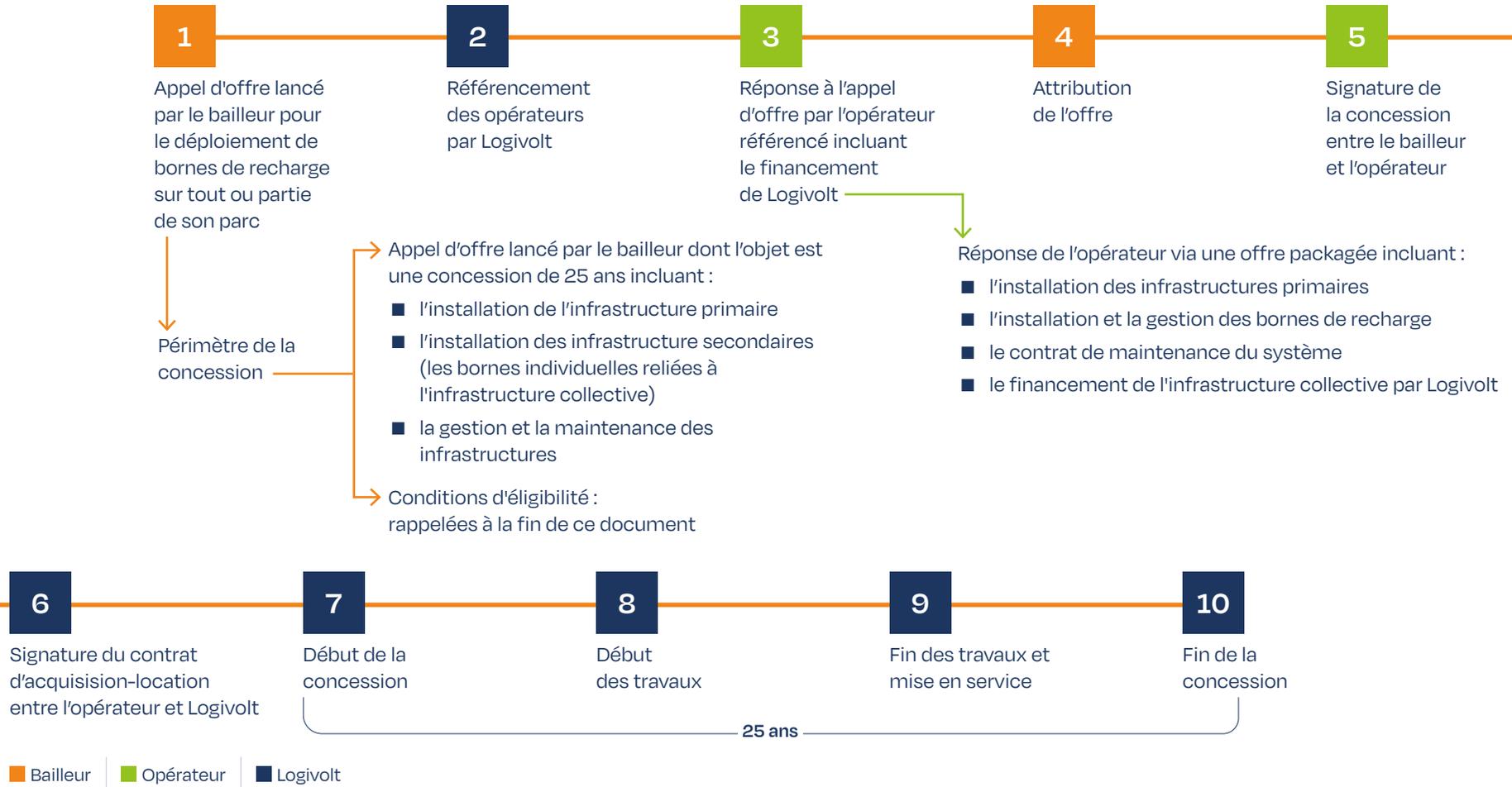
# Le schéma contractuel de l'offre

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 normale du contrat, Logivolt n'aura pas de lien juridique ou de contact avec les locataires.

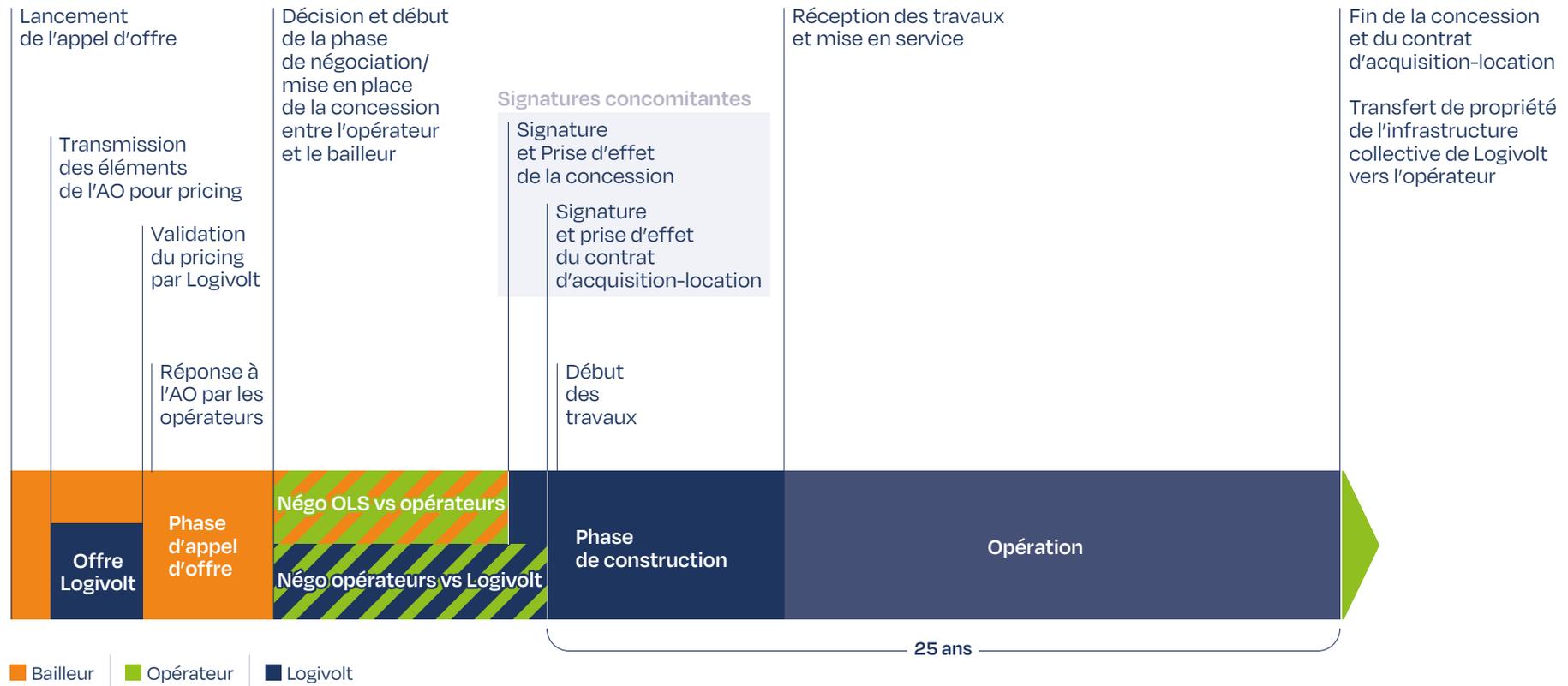


# Les étapes du projet



# Le calendrier de votre projet

De l'appel d'offre à la fin du contrat, Logivolt vous accompagne à chaque étape du financement.



# Deux options de paiement

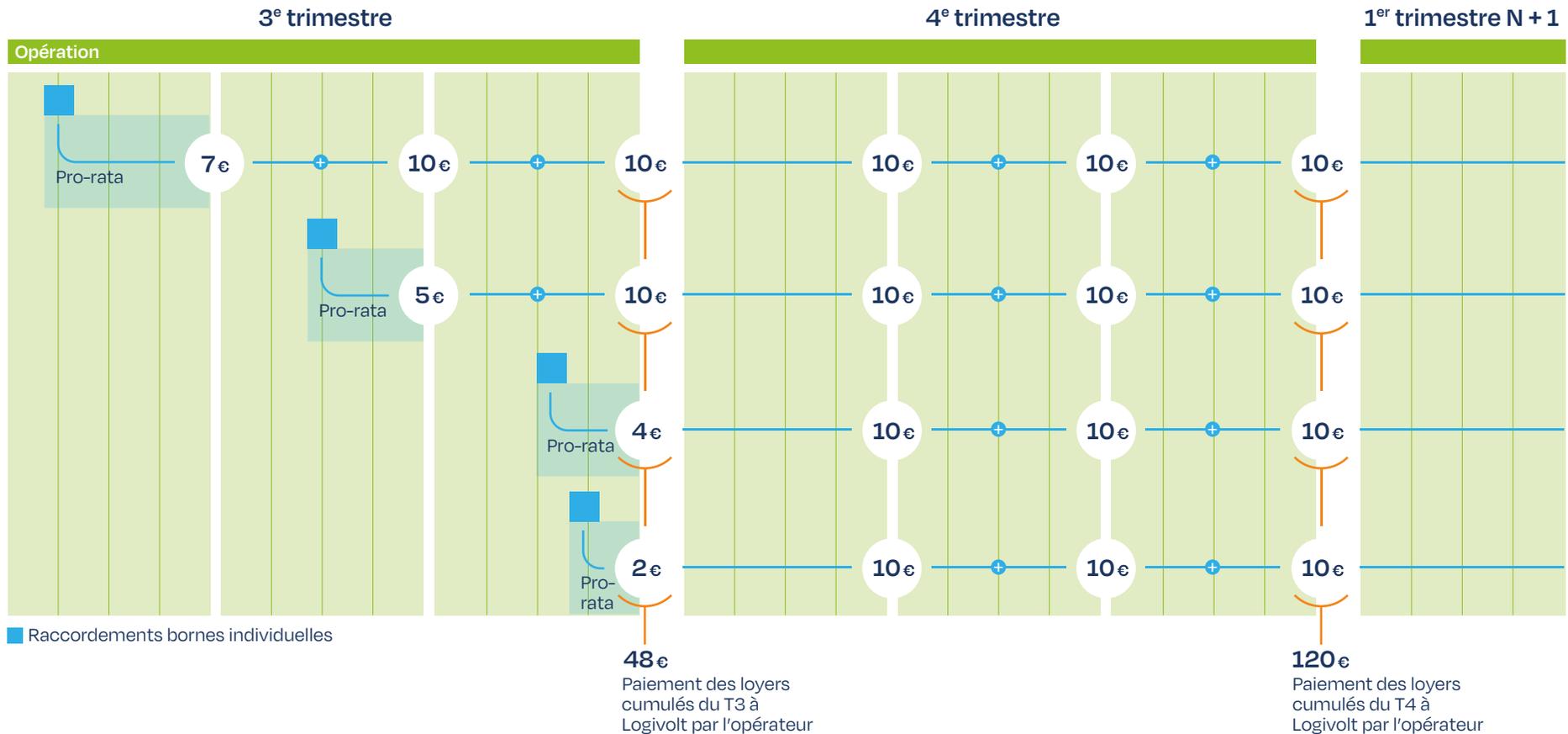
Options	Modalités de paiement des DDC**	Durée de concession, cible de raccordement	Engagement financier du bailleur
<p><b>1. Loyer mensuel</b> (modèle logement social de référence).</p>	<p>Paiement à l'opérateur par les locataires raccordés à l'IC* d'un loyer mensuel péréqué pour l'ensemble du périmètre 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><b>25 ans</b> 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 (le risque sur le niveau de raccordement est porté in fine par Logivolt).</p>
<p><b>2. DDC** fixé par paiement en une fois en fonction d'un taux de raccordement cible</b> (modèle similaire à l'offre aux copropriétés privées).</p>	<p>Application d'un DDC** payé en une fois au moment du raccordement par le locataire à l'opérateur, puis reversé par ce dernier à Logivolt.</p> <p>Ce DDC** est calculé à partir des coûts de travaux d'installation des IC sur l'ensemble des parkings de l'IC, et du pourcentage cible de places à raccorder.</p>	<p><b>Minimum 10 ans</b> Taux de raccordement cible du parking fixé par la concession (par exemple 20 % des places occupées).</p>	<p>Au bout des 10 ans si une valeur résiduelle existe (montant des DDC** restant à payer pour atteindre le pourcentage cible), elle sera due par le bailleur à l'opérateur, qui la reversera à Logivolt.</p>

\*IC : Infrastructure collective

\*\*DDC : Droit de connexion

# La facturation des loyers mensuels pour l'infrastructure primaire

Le locataire paye son loyer mensuellement à l'opérateur qui le reverse à Logivolt, sans appliquer de marge.  
C'est au moment du raccordement de l'utilisateur que commence la facturation du loyer par l'opérateur au locataire.



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 continues down and to the right, ending in a small yellow dot. Another line loops around the number '2' from the top left and then curves downwards.

**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



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
<b>Contractualisation</b>	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)
	<b>Périmètre d'intervention</b>	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
<b>Nombre d'opérateurs</b>	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
<b>Investissements financés par Logivolt Territoires</b>	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	✗	

**LOGI***VOLT*



Pour en savoir plus, rendez-vous  
sur [logivolt-territoires.fr](http://logivolt-territoires.fr)

