

## Commission Chauffage

### Compte-rendu de la réunion du 3 novembre avec l'ARC (visio)

**Présents :** Pascal DRIGOU – Ivan FRITEL (energie-eau@arc-copro.fr)

#### 1) Objectif de la réunion

- Améliorer notre compréhension du contrat actuel
- Mettre en concurrence le contrat GAZ actuel

#### 2) Notre contrat

Rappel :

- Notre contrat initial a été signé en 2018 pour 5 ans
- Il comporte :
  - o Une clause P2 pour l'entretien courant, les réglages, les vérifications réglementaires, .... Cette partie du contrat contient l'intéressement de semcra aux économies réalisées,
  - o Une clause P3 pour les travaux plus conséquents,
- En 2019 nous avons signé un avenant pour une clause P1 de 2 ans (fourniture de l'énergie), au prix fixe,
- En 2022, nous avons signé un avenant P1 pour une durée d'un an au prix indexé sur le marché (dit PEG).

Au cours de l'échange, M. FRITEL m'indique les points suivants :

- Il n'y a plus que des contrats indexés sur le PEG ou à prix fixe. Il n'y a plus de contrats indexés sur le TRV (Tarif Réglementé de Vente),
- Il y a plusieurs type de P1 (facturation réelle, forfait avec régularisation en fin d'année, forfait avec actualisation en fonction de la rigueur climatique,...),
- **Les mécanismes de partage d'économies ne sont intéressants que si bien pilotés,**
- La cible doit être renégociée chaque année. A l'initialisation, il est d'usage de prendre la consommation moyenne des 3 dernières années. Ensuite, on révise la cible chaque année.
- L'écart entre notre cible (N'B) de 7004 Mw et le réalisé (NC) de 5767Mw est conséquent et inhabituel. La baisse de la température de chauffage en cours de saison n'a probablement pas été pris en compte, amenant à une consommation plus faible, et une économie partiellement « mangée » par le chauffagiste du fait de l'intéressement. La cible aurait dû être renégociée, mais notre contrat ne prévoit pas ce cas...
- Il faut négocier la cible la plus basse possible : tenir compte de la température de 19° (7% de conso en moins), de l'économie réalisée de 17%. Donc la cible devrait être réduite à minima d'au moins 20%.
- Toute modification du système ou du bâtiment doit amener à réviser immédiatement la cible :
  - o Le changement des chaudières à son époque a dû faire l'objet d'une révision
  - o L'isolation des planchers de cave

○ ...

Dans le cas contraire le chauffagiste encaisse une économie qui n'est pas liée à son apport...

- **Lors de la négociation de la cible, en cas de désaccord, le contrat prévoit la possibilité d'en sortir à priori sans pénalité (le N'B est le NB pondéré de la rigueur climatique ou DJU). A faire étudier par un juriste de l'ARC**

#### Modification de la valeur de base : NB

Le TITULAIRE reconnaît avoir été informé que le CONCEDANT peut être amenée à mettre en oeuvre des mesures d'économie telles que : isolations intérieures ou extérieures, remplacement de menuiseries, mise en place de survitrage, refonte de chaufferie, etc... sur certains bâtiments selon un programme qui lui sera communiqué au fur et à mesure.

Dans ces conditions, le NB sera diminué en fonction des pourcentages d'économie, calculés par les BET chargés des études, le TITULAIRE pouvant faire vérifier ces calculs contradictoirement.

En ce qui concerne l'application des mesures d'économie relevant de la technique de la gestion et d'une façon générale, des mesures entraînant des économies difficiles à déterminer par le calcul, telles que pose de bourrelets d'étanchéité, meilleur réglage, etc., les NB ne seront pas modifiés tant que les écarts avec la consommation réelle ne seront pas supérieurs aux pourcentages indiqués ci-dessous.

#### Révision des NB

Si la quantité de combustible ou d'énergie consommée NC diffère de plus de 15 % de la consommation théorique N'B au cours d'une seule saison, il sera déterminé une nouvelle quantité de référence NB.

Pour le cas d'une importante modification (isolation des bâtiments, changement de générateur de chaleur ou de brûleur, adjonction d'un récupérateur de chaleur...), la quantité de référence NB pourra être modifiée immédiatement après travaux suivant l'avis d'un bureau d'études spécialisé ou à l'issue d'une saison complète si, au cours de cette première saison, la quantité de combustible ou d'énergie consommée NC (voir paragraphe suivant) diffère de plus de 15 % de la consommation théorique N'B.

En cas de désaccord, le marché pourra être résilié de plein droit, sans indemnité, à la demande de l'une quelconque des parties.

- Il est d'usage de prendre le PEG du mois précédent pour la facture du mois en cours.
- Le QECS (partie du gaz qui sert à produire l'eau chaude sanitaire) est en général de 0.13. à 0.14 vous êtes dans la norme.

### **3) Mise en concurrence**

Au cours de l'échange, M. FRITEL m'indique les points suivants :

- **Difficile de dire s'il vaut mieux un prix fixe ou indexé sur le PEG. Avec un contrat indexé vous profiterez d'une éventuelle baisse (note post réunion : j'ai entendu au salon de l'arc que gaz européen résiliait unilatéralement les contrats à prix fixes trop avantageux pour le client...)**
- Sur la proposition de Semcra pour 2023, Le C0 semble représenter leur marge. Sur les factures cela semble correspondre à la rubrique « consommation gaz P0 » qui est de 7.47€/Mwh sur la facture de septembre 2022 (note post réunion du rédacteur : cette rubrique n'existait pas sur les factures de 2021...)
- La marge de Gaz Européen (dont les pratiques actuelles suscitent un débat sur lequel je ne me suis pas encore penché) est actuellement de 12€/Mwh

- Le c0 proposé est fixe à 16, 76€. Si le prix du gaz baisse fortement, la part de la marge sera très importante dans le prix de revient total de la molécule...
- **Il n'y a pas de raison que le C0 augmente avec le rapprochement de l'échéance du contrat.** Après avoir demandé à Mr Fritel si c'était possiblement une incitation à nous faire signer rapidement, il fait une réponse prudente mais positive.
- L'avantage d'acheter le gaz à un producteur est de ne pas ajouter la marge du chauffagiste
- Vous êtes encore dans les délais pour une mise en concurrence avant la fin de l'année. Le processus complet prend environ 2 semaines.
- Les offres ont une durée de 24h. C'est surtout vrai pour les offres à prix fixe, car le fournisseur achète le gaz le jour même pour se couvrir de hausses éventuelles dans le contexte actuel. Sur les offres indexées sur le PEG, il n'y pas de raison que les offres ne soient pas valables plusieurs jours, car le PEG variera chaque mois...
- **Le contrat doit être au nom de la copro, représentée par le syndic. Cela permet de changer de syndic sans devoir changer de contrat de gaz**
- Le CS peut réaliser une mise en concurrence, surtout s'il n'a pas une grande confiance dans son syndic qui peut présenter les offres qui vont dans son sens.
- L'ARC travaille plus particulièrement avec 2 courtiers, dont un qui est régulièrement consulté en ce moment
  - Place des énergies : Laury Bethencourt - 06 63 76 00 18 - [Laury@placedesenergies.com](mailto:Laury@placedesenergies.com)
  - Terra Groupe - 06 67 25 70 29 - [Rochedi.saadella@terra-groupe.fr](mailto:Rochedi.saadella@terra-groupe.fr)
  - Il en existe d'autres dont Opera Energie
- Il est recommandé de ne pas faire travailler trop de courtier en parallèle en raison de la charge que cela provoque chez eux, du travail associé côté CS, et du fait que les offres doivent se ressembler in fine.

#### 4) Points divers

M. FRITEL recommande de demander les températures de départ et de retour d'ECS : c'est une source d'économie potentielle.

La température de départ ne doit jamais être inférieure à 55°C pour des raisons sanitaires réglementaires (légionellose)

La température de retour, pour les mêmes raisons, ne doit jamais être inférieure à 50°C. Pour assurer cette température, il est parfois nécessaire d'avoir une température de départ supérieure à 55°C en raison de la déperdition thermique du système.

Nous avons évoqué la rénovation énergétique. M. FRITEL propose que nous lui envoyions le rapport d'audit énergétique.