

Commission Chauffage

Compte-rendu de la réunion du 21 octobre 2022

Durée : 8h15 – 10h30

Rédacteur du CR : Mélanie NECTOUX

Présents : Pascal DRIGOU - Pascal LORIA - Taras BORYNSKY - Mélanie NECTOUX - Bruno POUCHET ABP) - Monsieur BAUPLAN (SEMCRA - Chef d'équipe gestion chauffage 91 et 94) - Monsieur RAZNAOUI (SEMCRA - Energy manager) - Monsieur FIORETTI (SEMCRA - Ingénieur commercial) - Monsieur BARRE (SEMCRA – Directeur) - Monsieur KALLENBERG (Bureau d'étude ATI)

1) Tour de table

2) Objectifs de la réunion

Organisation de réunions dédiées au chauffage de manière régulière pour faire remonter les dysfonctionnements (chauffage, production d'eau chaude), le suivi des consommations et des dépenses de gaz par rapport aux contrats, suivi des installations, remise en route du chauffage et dans quelles conditions.

Notre chaufferie est classée en préfecture comme Installation Classée Protection de l'Environnement (ICPE : concernant toutes les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains). Cette classification impose des contraintes réglementaires se traduisant par un contrôle et des travaux de mise en conformité réguliers. Les derniers qui ont été entrepris en 2018.

3) Fonctionnement de notre installation

Nous disposons d'une chaufferie centrale qui produit de l'énergie sous forme d'eau chaude. L'installation comprend 4 chaudières qui délivrent de l'eau chaude à travers 5 sous-stations. Dans les sous-stations, production distincte de chauffage et d'eau chaude. Chaque sous-station peut être régulée de manière indépendante pour s'adapter aux besoins de chaque bâtiment.

L'installation se compose de 4 chaudières : 2 récentes à condensation (800 kWh) et 2 plus anciennes et plus puissantes (1,6 MW). Stratégie actuelle : faire tourner en priorité les plus récentes pour optimiser le rendement. En été, une seule des nouvelles chaudières tourne pour la production d'eau chaude.

La cascade est automatique entre les chaudières. Elle se déclenche en fonction des conditions météorologiques pour maintenir la température du circuit primaire. Aujourd'hui, ces anciennes chaudières sont très peu utilisées : le système sollicite en priorité les 2 plus récentes, la 3ème (ancienne) en cas de besoin, et les 4^{ème} (ancienne) en secours.

A l'arrivée de SEMCRA en 2018, recherche d'optimisation des productions et des rendements. La résidence a été construite pour délivrer sur les 6 sous-stations une température d'eau (énergie primaire) à 80° même l'été. Volonté de diminuer la température primaire pour réduire les pertes sur l'ensemble de la boucle et faire des économies. Aujourd'hui, nous ne sommes plus sur un réseau constant avec l'installation d'échangeurs dans les sous-stations pour permettre la production d'eau chaude mais avec une température primaire plus basse. La température de l'eau peut monter jusqu'à

80° quand il fait très froid et quand la demande est importante (exemple de la douche prise simultanément par tous les copropriétaires le samedi matin).

A faire : programmer une visite de la chaufferie avec les membres de la commission chauffage + organisation d'une journée porte-ouverte pour les copropriétaires.

4) Contrats et maintenance du système

La structure du contrat est la suivante :

- Un contrat P2+P3 signé en 2018 pour une durée de 7 ans
- A la fin du contrat de fourniture d'énergie par Antar Gaz fin 2019, un premier avenant P1 a été contractualisé avec SEMCRA pour une durée d'un an. Ensuite, un second avenant a été signé dont l'échéance est au 31/12/2022.

Contrat P2 : conduite et maintenance préventive et curative. Prestations préventives réalisées à chaque passage du technicien (opérations de contrôle, de vérification et d'entretien). Prestations curatives en cas de pannes.

Contrat P3 : contrat de « garantie » fonctionne sous forme de cotisations trimestrielles (comme le fond ALUR pour les travaux d'urgence) pour les dépenses liées au remplacement de matériel. Si le fond n'est pas utilisé, il est restitué à la copropriété à la fin du marché ou reporté si le marché est reconduit.

SEMCRA a accepté de financer le renouvellement des sous-stations et remplacer les pompes dès la première année pour réduire les travaux dédiés à l'économie d'énergie. Travaux lourds qui ont été préfinancés.

La redevance est d'environ 67 000 € pour une année complète.

Au 31/12/2022 : solde de 49 000 €

Fin du contrat : 2025

Travaux qui restent à entreprendre sur le P3 : mise en conformité des armoires électriques.

Tous les travaux P3 doivent être réalisés en totale transparence avec l'accord du bureau d'études ATI et du CS.

Le remplacement des canalisations n'est pas pris en charge par le contrat P3 – financement par la copropriété via le fond de travaux ALUR en cas d'urgence (ex : rupture de canalisation)

Remise du rapport d'exploitation chaque année (interventions préventives, opérations d'entretien des matériels, interventions curatives, attestations réglementaires de contrôle, compte d'exploitation P3).

SEMCRA s'engage à transmettre aux membres de la commission chauffage les derniers rapports d'exploitation.

Le centre commercial est rattaché à notre réseau de chauffage (répartition aux tantièmes). Il gère en interne l'énergie mise à leur disposition (pas de plancher chauffant, utilisation de radiateurs et rideau d'air chaud à l'entrée) – consommation très basse par rapport à leur contribution financière.

Carrefour ne peut se désolidariser de notre réseau que sur décision de l'assemblée générale.

La Chapelle n'est plus raccordée depuis 15 ans, réseau coupé car plus fonctionnel et non remplacé. Elle dispose de son propre réseau de chauffage électrique par climatisation.

La pharmacie et la salle de la copropriété sont aussi raccordées à notre réseau de chauffage.

5) Fonctionnement et répartition du chauffage

L'Eau chaude dédiée au chauffage est distribuée dans les bâtiments depuis les sous stations. Elle remonte dans les étages via les colonnes dans les locaux vide ordure. Elle est ensuite prélevée par les « clarinettes » pour être distribuée dans les serpentins (dit trames). La température de l'eau est régulée en fonction de la température extérieure, c'est la loi d'eau.

Il existe une disparité du nombre de serpentins dans les pièces : exemple, 2 serpentins dans une chambre, 3 dans une autre, ce qui induit des différences de températures au sein d'un même logement. Il y a également des différences entre les bâtiments avec des serpentins qui peuvent alimenter 2 logements.

Problématiques des planchers chauffants : harmonisation de la température très difficile entre les logements notamment due aux aménagements des appartements entrepris par les copropriétaires (double vitrage ou non, installation de dalles polystyrène sur les plafonds, revêtement des sols avec une isolation trop importante qui ne laisse pas passer la chaleur de façon optimale). Système de chauffe au sol et au plafond même pour les appartements situés au dernier étage. Les tuyaux passent également dans les parties communes (caves). Pour les appartements au RDC, gain de 2° après l'isolation des caves en 2019, soit 5 à 6% de gain d'énergie à l'échelle de la résidence.

Les planchers chauffants ont une grande inertie :

- Avantage : si plus de chauffage pendant une journée, peu d'impact.
- Inconvénient : en mi-saison quand les écarts de température sont importants (2° la nuit – 15° dans la journée par exemple) : régulation impossible car le chauffage nocturne (plus élevé en raison de la baisse de température extérieure) est ressenti de manière décalée en journée.

Les lois d'eau sont identiques pour tous les bâtiments à part une partie des A et les B qui ne sont peu exposés au soleil.

6) Consommation et suivi énergétique

Présentation du tableau de consommation. Suivi régulier par SEMCRA à partir des relevés de compteurs par les techniciens et à distance.

Consommation cible fixée par le contrat de base à 8 400 MWH/an (moyenne sur les 3 dernières années) pour chauffer l'ensemble de la résidence et produire l'eau chaude. L'année de référence est l'année qui comporte 2 413 dju – degrés jours unifiés (donnée fixée au contrat), ce qui permet de quantifier la rigueur climatique d'un hiver.

Comment sont calculés ces dju ? Moyenne de la température extérieure ramenée à une base 18. Calcul réalisé par l'organisme COSTIC.

Exemples : Si la température relevée en moyenne sur une journée est de 0°, le dju est égal à 18. Si la température relevée moyenne est de 15° sur une journée, le dju est égale à 3. Plus le dju est élevé plus la rigueur climatique est importante.

Un hiver en Ile-de-France est estimé à environ 2 200 dju depuis une trentaine d'années.

Les dju sont calculés de façon journalière et publiés par le COSTIC à partir des relevés de la base météo située à Orly en ce qui concerne notre résidence.

Pour la saison 2021-2022, on constate 2012 dju, notre cible est donc réévaluée à la baisse = 7 004,06 VS 8 400 MWh/an.

Calcul de l'intéressement simplifié = différence entre la consommation cible et la consommation réelle convertie en €. La consommation d'eau sanitaire est exclue (car non prévisible – consommation individuelle des copropriétaires), seule la consommation du chauffage est concernée.

La distinction entre la consommation de chauffage et la consommation de l'eau chaude sanitaire est définie à partir d'un coefficient contractuel porté à 0,14 MWh /m3. Coefficient calculé à partir d'une moyenne. Il n'est pas règlementé.

Pour la saison 2021-2022 (période de chauffe du 4/10/21 au 05/05/22) : cible à 7 004,06 MWh VS consommation réelle : 5 767,32 MWh.

Performance énergétique sur la période de chauffe= -17,7% - Investissement = 23 566,27 €

Restitution de l'investissement : 50% pour SEMCRA – 50% pour la copropriété.

Calcul du prix de l'eau chaude rapidement évoqué, il y a de nombreuses façons de définir le prix au m3, pas d'explication claire sur le mode de calcul appliqué à la résidence.

Le m3 d'eau froide est à 4,90 € TTC.

Note pour le CS : Reprendre ce sujet en main très rapidement surtout avec l'augmentation du prix du gaz qui impactera de facto les charges eau chaude.

Définition de la consommation cible de l'année prochaine :

Règle qui s'applique : quand on atteint plus de 15% de performance énergétique sur 1 année, on révisé la cible. **Pour rappel : notre cible contractuelle est de 8 400 MWh/an – performance énergétique pour la saison 2021-2022 de 17,7% (23 566 €) soit > à 15%.**

Problématique : avec l'augmentation du prix du gaz, la performance énergétique est biaisée avec des ratios exponentiels.

A faire : Réunion à organiser avec SEMCRA d'ici la fin de l'année pour échanger sur ce sujet. Faire actualiser la cible si on proroge le contrat.

Point sur l'état comptable des consommations 2021-2022 :

Présentation de l'état comptable des factures de gaz sur les exercices 2021 et 2022.

En 2021, prix fixe du gaz très avantageux à 27,96 € TTC du kWh. Pour 2022, changement de l'indexation gaz car arrêt du prix fixe qui n'existe plus ou à des prix « délirants » avoisinants 200 € TTC du kWh. A partir de janvier 2022, passage à une indexation PEG = indexation boursier du gaz. Cette indexation permet de bénéficier des baisses du marché du gaz mensuellement mais qui, en contrepartie, peut aussi nous faire supporter la hausse des prix du gaz.

Sur l'année 2022, on observe des fluctuations des coûts unitaires du prix du kWh suivant les mois qui reflètent l'évolution des prix du marché du gaz sur la période.

La résidence bénéficie du bouclier tarifaire et a été rétribuée de 107 184,19 €. Les dossiers de demande d'aides ont été déposés pour la période d'avril à juin 2022, estimation à 84 075,39 €. Versement prévu d'ici la fin de l'année.

Attente des décrets d'application pour le calcul du bouclier tarifaire qui concerne le 2^{ème} semestre 2022. Annonce gouvernementale d'une reconduction du bouclier tarifaire pour 2023 mais sans précisions concernant les modalités de calcul et d'application.

Pour 2022, facturation du gaz de janvier à août en prenant en compte le bouclier tarifaire = 572 527,87 € (bouclier tarifaire inclus) VS 433 106, 35 € en 2021 pour une année complète.

Le temps clément d'octobre nous a permis de ne pas allumer le chauffage (pour rappel : mis en route le 4 octobre en 2021). Pour 2022, seulement deux mois de chauffe pour le dernier semestre. Augmentation du budget à la dernière AG sans pouvoir néanmoins prévoir un budget précis compte tenu du prix du gaz. Budget provisoire dédié au chauffage en 2023 est de 1 000 000 € soit 2,5 fois plus que le budget de l'année précédente. Le maintien et le seuil du bouclier tarifaire seront des variables déterminantes pour respecter le budget.

7) Engagement nouveau contrat gaz

Le contrat P1 arrive à échéance le 31 décembre 2022.

Présentation de projections par SEMCRA qui inclut le C0 (coût de fonctionnement du fournisseur sur le risque du marché) qui évolue en fonction du temps. Nous avons un C0 à 7 € qui passerait à 16 €. Selon Semcra, plus on se rapproche de janvier 2023 et plus ce montant va évoluer à la hausse. Le bouclier tarifaire s'applique sur le prix de la molécule mais pas sur le coût du C0. Objectif : avoir un C0 le plus bas possible.

Quand on achète le gaz directement sans intermédiaire, on paie des taxes supplémentaires : les CEE. Ces taxes ne nous concernent pas car nous passons par un prestataire de chauffage (loi de finance).

Notre contrat annuel prévoit une option : si le prix du gaz baisse, à tout moment nous pouvons sortir du contrat PEG et repartir sur un prix fixe sous réserve de rester avec SEMCRA.

Compte tenu de l'instabilité du marché, les propositions tarifaires proposées ne sont valables que 24 heures – mesure qui s'applique aujourd'hui par tous les fournisseurs de gaz.

SEMCRA achète son gaz chez Gaz Européen. Chez Engie, le C0 est aujourd'hui à 20 €.

Dans la proposition N°1, l'indice PEG est à 110,65 € (indice de référence sur le mois précédent soit septembre 2022) + C0 fixé à 16,76 € + prix de la molécule + contribution tarifaire d'acheminement + taxe de consommation + abonnement.

- Si validation de la proposition N°1 au 21/10/2022 :

BUDGET ANNUEL INDICATIF POUR 12 MOIS PRIX INDEXE PEG = 1 347 966, 47 € HT hors bouclier tarifaire.

- Dans la 2^{ème} proposition, achat du gaz à prix fixe estimé à 190 € (VS 110 € avec l'indice PEG). Pas de C0 dans cette formule, les taxes diverses et l'abonnement demeurent (Cf. calcul proposition 1).

BUDGET ANNUEL INDICATIF POUR 12 MOIS PRIX FIXE = 1 938 987,12, 47 € HT.

[Eligibilité du prix fixe au bouclier tarifaire à vérifier.](#)

En l'état, la proposition N°1 semble la plus adaptée mais pas sans risque, le prix du gaz avec indice PEG peut-être sous-estimé (volatilité du marché qui évolue chaque jour) et donc le budget peut être dépassé.

Note pour le CS : La mise en concurrence doit être un enjeu prioritaire lequel doit être porté à l'ordre du jour de la prochaine réunion du CS pour discussion.

8) Allumage du chauffage saison 2022-2023

Beaucoup de demandes faites à ABP pour allumer le chauffage sans tarder. Environ 1/3 des copropriétaires se plaignent d'après Monsieur Pouchet. Plaintes qui varient en fonction des conditions météo, plus d'appels les jours de pluie car hausse de l'humidité dans les appartements.

Exemple évoqué de la résidence Grande Prairie par Pascal Drigou. Le CS de la copropriété a décidé de ne pas rallumer le chauffage pour le moment, communication aux copropriétaires se basant sur des données et des critères factuels de ce type :

Actualisation

lundi 17 octobre 2022

*L'été indien s'accroche, même dégradé celui-ci persiste,
Les prévisions à 14 jours ne donnent finalement pas de signal,
Pour les plus courageux, la mise en route du chauffage n'est pas d'actualité.*

En matière d'économie d'énergie, comme dans bien d'autres d'ailleurs, prenons en compte le bon sens de nos amis belges, via l'ATIC(), pour le bien de notre planète, comme pour celui de notre porte-monnaie.*

Station météorologique		PARIS ORLY					
Dates	Tmin	Tmax	DJU	Condition 1	Condition 2	Conditions 1 et 2	Allumage
17/10/2022	17	18	0.5	NON	NON	NON	
18/10/2022	15	21	0	NON	NON	NON	NON
19/10/2022	15	22	-0.5	NON	NON	NON	NON
20/10/2022	15	22	-0.5	NON	NON	NON	NON
21/10/2022	16	20	0	NON	NON	NON	NON
22/10/2022	14	20	1	NON	NON	NON	NON
23/10/2022	13	21	1	NON	NON	NON	NON
24/10/2022	13	20	1.5	NON	NON	NON	NON
25/10/2022	13	19	2	NON	NON	NON	NON
26/10/2022	13	19	2	NON	NON	NON	NON
27/10/2022	13	19	2	NON	NON	NON	NON
28/10/2022	13	19	2	NON	NON	NON	NON
29/10/2022	12	19	2.5	OUI	NON	NON	NON
30/10/2022	12	18	3	OUI	NON	NON	NON

Condition 1 Journée avec au moins 2 DJU

Condition 2 Tmax inférieure à 18°C

Allumage : conditions 1 et 2 validées 2 jours de suite

Nous avons prévu de rallumer le chauffage le 24 octobre, décision prise lors la 1^{ère} réunion de CS le 14 octobre. On constate que les conditions météo seront clémentes (températures hautes en journée et la nuit pour la saison et pas de précipitations prévues) la semaine du 24 au 30 octobre.

Monsieur Kallenberg déconseille de lancer le chauffage même avec une température basse (17/18°) en raison de l'inertie du système (chauffage de nuit ressenti le jour en chaleur excessive).

Problème d'humidité dans certains appartements relevés par les membres du CS mais due à des systèmes de ventilation naturelle qui ont été obstrués par les copropriétaires.

Monsieur Kallenberg et Monsieur Pouchet conseillent d'attendre et de reporter à la semaine suivante. Allumage aux alentours du 2 novembre. Allumage impossible le 31 octobre veille de jour férié : il faut

2 jours pour remettre le chauffage en route : ½ journée dans la chaufferie et vérification de toutes les sous stations.

Dans le parc SEMCRA composé de 1 000 résidences, tous les bailleurs sociaux n'ont pas encore allumé le chauffage alors que ce sont généralement les premiers à le faire. Dans le parc résidentiel, 60% ont allumé le chauffage aujourd'hui. Même ratio pour les résidences gérées par le syndic ABP.

A faire : Voter le report de l'allumage du chauffage avec les membres du CS. Si report voté, préparer une communication claire, pédagogique et factuelle pour expliquer le report aux copropriétaires (date à préciser ?) à transmettre lundi 24 octobre à Monsieur Pouchet pour diffusion par mail et affichage dans les cages d'escaliers.