

Le dossier chauffage :

Préambule :

En 1998, les Assemblées Générales des Syndicats approuvent à une majorité de 79,50%, la décision concernant la restructuration totale de l'Espace Technique dit "de la chaufferie" pour un montant de 47 millions de francs soit 6,9 millions d'euros.

Ces travaux comprennent :

- La reconstruction de toute l'infrastructure, des fondations au bâtiment chaufferie en béton armé,
- L'installation composée de 2 chaudières de 5,2 MW chacune et 4 moteurs de cogénération, au gaz à la place de chaudières au fuel lourd
- L'ensemble du secteur bureaux,
- Les ateliers, les sanitaires et le réfectoire du personnel,
- Le local chargeur.
- La restauration des structures métalliques typiques de Lods, dans le respect des directives des Architectes des Bâtiments de France.

Il faut rappeler que les moteurs de cogénération produisent de l'électricité vendue par l'exploitant (actuellement COFELY) à EDF et, que la chaleur dégagée est récupérée pour le chauffage des bâtiments et de l'eau chaude sanitaire.

Pour financer ces travaux, un emprunt sur 12 ans est proposé aux copropriétaires.

Son remboursement correspond à 139 euros par trimestre pour l'appartement type et ce jusqu'à octobre 2011. 1 100 copropriétaires souscrivent alors à l'emprunt. Grâce aux conditions économiques incitatives à la mise en place pour 12 ans d'une exploitation avec cogénération, l'ensemble de ces travaux est amorti sur 8 ans pour les emprunteurs (6 ans pour ceux qui ont payé comptant).

Le prix du pétrole, sur lequel est déterminé celui du gaz, est alors de 10 dollars le baril depuis une dizaine d'années.

Après 12 ans, l'ensemble de ces structures est toujours fonctionnel, toutefois les conditions économiques ont considérablement évolué, entre autre l'augmentation erratique du coût des énergies dites fossiles : le coût du baril est aujourd'hui à 130 euros.

Par ailleurs, la politique actuelle des Pouvoirs Publics est engagée vers le soutien financier des Energies Nouvelles Renouvelables dont la cogénération ne fait pas partie.

La fin du contrat d'exploitation de la chaufferie en cogénération, signé pour 12 ans, amène à étudier l'ensemble des conditions financièrement les plus favorables en matière de chauffage pour l'ensemble des copropriétaires des Grandes Terres.

Voici, très synthétiquement présentées, les conclusions de ce dossier, à l'étude depuis fin 2009 :

1. Le Bureau d'Expertise Financière et Technique du Chauffage "Energie et Service" :

Après avoir rédigé le cahier des charges pour un appel d'offre performantiel de chauffage, 5 exploitants ont été consultés, 3 dont Cofely ont répondu.

A l'analyse des propositions :

2. La cogénération :

Tous déconseillent de renouveler un contrat de cogénération avec EDF dans les conditions économiques actuelles, mais la majorité conseille de garder les moteurs en cas d'évolution de la politique économique.

Aujourd'hui, les opérateurs du marché libre ne sont pas intéressés par la faible puissance de la cogénération installée, dans des conditions contractuelles protégeant les copropriétaires.

3. Les Energies Nouvelles Renouvelables (ENR) :

Tous estiment que la seule ENR compatible avec le site est la biomasse.

L'installation d'une chaudière à bois et son stockage se heurte à un déficit foncier, qui ne peut être réglé que par une modification des bâtiments et une facture de génie civil. Toutefois, l'étude devra être poursuivie.

4. Tout gaz :

Les différentes propositions aboutissent à une augmentation de la puissance installée en chaufferie de 10,4 MW.

Energie et Service propose aux trois exploitants concourants d'étudier le maintien de la puissance actuelle, accompagné d'une amélioration du rendement, grâce au changement d'une chaudière de 5 MW par une chaudière à condensation de puissance identique, ouvrant ainsi les conditions d'obtention de Certificats d'Economie d'Energie.

L'offre contractuelle de Cofely, acceptée unanimement par l'Assemblée Générale de l'Union du 3 mars, avec avis favorable unanime des 9 Conseils Syndicaux réunis en Assemblée Plénière le 24 mars, est la mieux disante et comprend :

- Le choix de travaux d'économies d'énergie conditionnant le contrat d'exploitation du chauffage d'une durée de 9 ans,
- L'obtention d'un Certificat d'économies d'énergie pour un montant de 397 265,25 euros.
- Les travaux sont à réaliser avant la fin du contrat actuel le 23/12/2011

5. Financement :

Il sera assuré par :

- La liquidation du contrat actuel avec Cofely, pour un montant octroyé sous forme de travaux représentant les 4/5 du montant des travaux proposés,
- Le prélèvement provisoire au Fonds de Réserve pour régler le 1/5 des travaux restant à faire et devant être terminé avant fin décembre 2011, ainsi que la maîtrise d'œuvre,
- Le versement au Fonds de Réserve du CEE qui ne sera payé qu'en juin 2012.

6. Conclusion :

- Le montant de la facture d'énergie sera inférieur de 5% environ à celui qui serait facturé si les travaux d'économie d'énergie n'étaient pas réalisés,
- La réalisation de ces mêmes travaux d'économies d'énergie se solde par un écart positif en faveur de l'Union de 260 000 euros.

Pour une information exhaustive concernant ce dossier, on peut se reporter à la lecture des articles parus sur ce thème dans :

■ La Gazette n° 313 :

- AGU du 23/09/2010 pages 4 et 5,
- AGU du 21/10/2010 pages 9 et 10,
- AGU du 18/11/2010 page 14 (CSPE),
- AGU 16/12/2010 pages 18 et 19,
- Brèves n° 25 page 21,
- Brèves n° 26 page 23,
- Brèves n° 28 pages 28 et 29.

■ La Gazette n° 314 :

- AGU du 27/01/2011
- AGU du 03/03/2011
- Brèves n° 29
- Brèves n° 30
- Assemblée Plénière des Conseils Syndicaux du 24/03/2011

... Et, bien entendu, la lecture de la résolution n° 17 de l'ordre du jour des Assemblées Générales des Syndicats de 2011...

Les comptes de l'exercice 2010

Ils s'élèvent à : **5 109 503,76 euros**

Dans le tableau ci-dessous, sont rapprochés les comptes 2008, 2009 et 2010 :

TOTAL RÉALISATIONS					
2008	2009	% 2009/2008	2010	% 2010/2009	% 2010/2008
5 007 022,03	4 895 494,67	-2,23%	5 109 503,76	4,37%	2,05%

Comme on peut le constater, les réalisations 2009 avaient été inférieures de -2,23 % aux réalisations 2008 et il y a 4,37% de plus entre 2009 et 2010. Si on rapproche les réalisations 2008 de celles de 2010, l'augmentation sur 2 ans n'est que de 2,05%, soit en moyenne à peine 1% par an.

Le reliquat : Il se monte à 385 596,24 euros auxquels s'ajoutent 74 115,30 euros de recettes soit :

459 711,54 euros

Les Présidents Syndics donnent leur accord à l'unanimité pour proposer aux votes :

229 855,77 euros à placer au Fonds de Réserve,

229 855,77 euros en déduction des appels de provisions de 2011.

RELIQUAT REMBOURSÉ AUX COPROPRIÉTAIRES L'ANNÉE N+1			
Années	2008	2009	2010
	193 059,89	229 635,62	229 855,77
Soit pour un F4 de 66 m ²	131,28	156,15	156,30

Le budget 2011 actualisé

Le budget 2011 a déjà été voté en 2010.

Il est proposé une actualisation passant le budget de :

5 844 600 euros à 5 863 600 euros

Comme on peut le constater sur le tableau plus bas, le budget 2010 est en diminution de 1,25% par rapport à 2009 et le budget 2011 en augmentation de 6,71% par rapport à 2010 : la moyenne sur 2 ans entre 2009 et 2011 actualisé ramène l'augmentation des budgets à 2,5 % par an.

Le budget 2012

Comme annoncé depuis quelques années, le montant du cout de la chaleur en 2012 après abandon de la cogénération et de ses recettes franchit une nouvelle étape. Son estimation s'élève à 1 496 k€.

Elle doit en effet prévoir les augmentations du gaz en 2011, puis en 2012, le prix de l'exploitation ayant été estimé d'après le prix du gaz régulé au 01/01/2011, à hauteur 1 265 900 €.

La prévision du coût de la chaleur, passant de 944 900 € en 2011 à 1 496 000 € en 2012 a ainsi un impact sur le budget 2012 qui sera en augmentation de 11,91% par rapport au budget actualisé 2011. Hors coût de la chaleur, il n'augmenterait que de 2,99%.

Les prévisions budgétaires s'élèvent à :
6 562 200 euros

BUDGETS						
2009	2010	% 2010/2009	2011a	% 2011a/2010	2012	% 2012/2011
5 564 680	5 495 100	-1,25%	5 863 600	6,71%	6 562 200	11,91%

Il faut préciser qu'en revanche, le remboursement de l'emprunt chaufferie de 2000 arrive à son terme en octobre 2011 et que les travaux d'économie d'énergie proposés en 2011 pour la mise en application du nouveau contrat sont financés d'une part par la liquidation de l'ancien contrat, d'autre part par l'obtention du Certificat d'Economie d'Energie : l'opération se soldant par un écart positif en faveur de l'Union de 260 000 euros à placer au Fonds de Réserve. Il n'y aura donc aucun appel pour l'investissement.

Comme présenté dans plusieurs articles, le montant des appels auprès des copropriétaires en 2012 sera :

APPEL TRIMESTRIEL AUX COPROPRIÉTAIRES POUR L'APPARTEMENT TYPE F4 - 66 M ²		
Budget 2011a	Budget 2012	
Sans emprunt : 1051,13	Pour tous : 1177,23	
Avec emprunt : 1051,13+139,40 = 1190,53		

- Légèrement inférieur au montant appelé en 2011 pour les copropriétaires remboursant l'emprunt, représentant plus de 800 copropriétaires,

- En augmentation de 11,91% pour ceux ne remboursant plus l'emprunt ou ayant payé comptant.

Michelle BOYOT