dalkia
GROUPE EDF



ICI, TOUT A CHANGÉ, SAUF VOTRE CONFORT

Pour réduire les émissions de CO_2* sans jamais sacrifier votre bien-être, Dalkia accompagne les territoires dans leur transition énergétique en les aidant à développer les énergies renouvelables proches de chez vous et à faire des économies d'énergie.

Devenons l'énergie qui change tout.

L'énergie est notre avenir, économisons-la !
* En 2018, Dalkia a réalisé 6,3 TWh d'économies d'énergie et évité l'émission de 4,2 millions de tonnes de CO_2.

RCS Saint-André-Lez-Lille 456 500 537

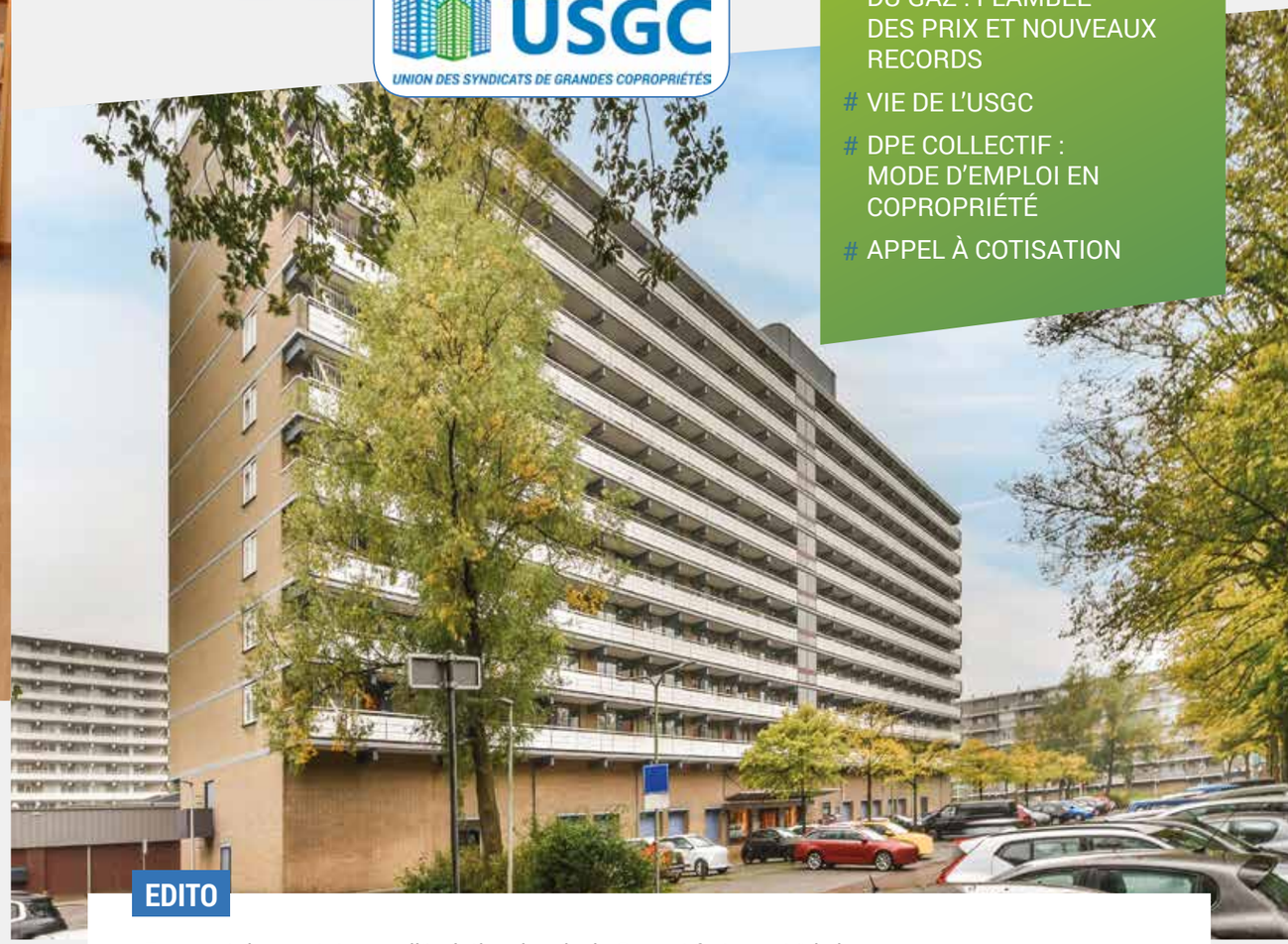
N°20 | DÉCEMBRE 2021

LA TRIBUNE DE USGC

UNION DES SYNDICATS DE GRANDES COPROPRIÉTÉS

SOMMAIRE

EDITORIAL
EVOLUTION DU PRIX DU GAZ : FLAMBÉE DES PRIX ET NOUVEAUX RECORDS
VIE DE L'USGC
DPE COLLECTIF : MODE D'EMPLOI EN COPROPRIÉTÉ
APPEL À COTISATION



EDITO

- Force est de constater que l'évolution du prix du Gaz est fortement à la hausse.

Ces hausses successives des derniers mois résultent d'un contexte exceptionnel dû à la conjonction de facteurs à la fois structurels et conjoncturels :

- *L'augmentation du prix de la molécule de gaz naturel au niveau mondial*
- *Un faible niveau de remplissage des stockages de certains pays européens*
- *Des approvisionnements limités qui augmentent les tensions sur le marché*

ENERGIE ET SERVICE vous propose une compilation d'informations permettant de mieux cerner les causes et les conséquences de cette « crise énergétique ».

Pour la nouvelle année, nous vous adressons tous nos plus sincères et chaleureux vœux de bonheur.

Anne COQUIER, Présidente de l'USGC

PARTENAIRES DE L'USGC

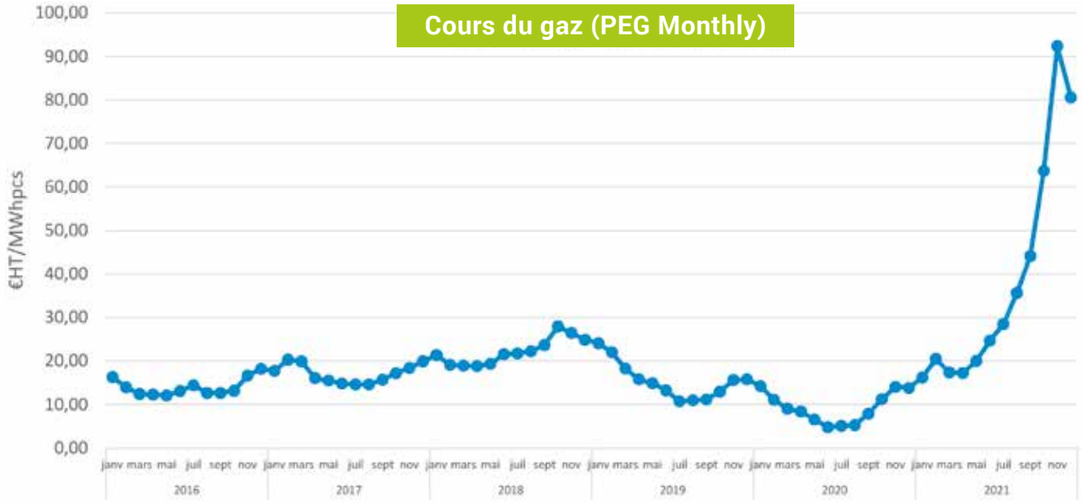
AkzoNobel · alacaza · ANCOTEC · AustinKelsen · Cabinet Devorsine · Cabinet Bessé · Comandex · Courtage de France · dalkia GROUPE EDF · econhomes · EDF · ELIEZ · ENERGIE & SERVICE Etude - Conseil - AMO · enerLis · ENGIE Cofely · GENERATION PAYSAGES · LA RATIONNELLE Propreté & Multiservices · Fenêtres LORENOVE · MARTEAU · monimmeuble · OCEA Smart Building · SPEBI · syment · SBA SMART BUILDINGS ALLIANCE FOR SMART CITIES · Syndicapli · SYNEVAL Courtier en syndic · TeamCopro · videoconsult.fr · WeMaintain · WINDOTECH LE GROUPE COULON FENÊTRES & VOLETS

La tribune de l'USGC - 7, square de Tocqueville 78150 LE CHESNAY-ROCQUENCOURT - Tél/Fax : 01 39 54 46 84 - contact@usgc-asso.fr, www.usgc-asso.fr
Directrice de la publication : Anne COQUIER - Comité de rédaction : Christian MIGNARD, Guy DU PATY, Michel-Jean HANTUTE, Dominique DURAND, Francis VAILLANT

Evolution du prix du gaz : Flambée des prix et nouveaux records

Considérant l'actualité de ces dernières mois, la multiplication des annonces et les inquiétudes grandissantes de nos clients concernant les évolutions de prix du combustible gaz, ENERGIE ET SERVICE vous propose une compilation d'informations permettant de mieux cerner les causes et les conséquences de cette « crise énergétique ».

Cours du gaz (PEG Monthly)



Contexte et causes de l'augmentation

Depuis l'ouverture du marché du gaz naturel à la concurrence en 2007 (dit « marché dérégulé »), le prix de la molécule de gaz évoluait entre 10 et 30 € HT/MWhpcs. A partir du mois de juillet 2021, le cours s'est envolé pour atteindre un record à plus de 90€ sur le mois d'octobre.

Les raisons, multiples et simultanées à l'échelle mondiale sont les suivantes :

• Forte demande en Europe et Asie suite à la reprise économique,

• Offre stable (travaux de maintenance en Norvège pendant l'été, tension géopolitique avec la Russie et son projet de gazoduc Nord Stream 2, concurrence/enchères des prix pour la livraison de gaz par les méthaniers entre l'Europe et l'Asie),

• Faible niveaux de stock en Europe suite à une vague de froid printanière 2021 et des prix élevés en été,

Encore récemment, la crise migratoire aux portes de l'Europe et la décision de l'Allemagne de suspendre la procédure de certification de Nord Stream 2 ont pesé, à la hausse, sur le cours du gaz.

L'arrivée de l'hiver avec des températures extérieures basses a accentué la demande de gaz en Europe dans un contexte de stock historiquement bas. Au 20/11/2021 ces stocks étaient remplis à seulement 73%, contre 92% en 2020 et 95% en 2019 à la même période.

L'ensemble de ces éléments amène stress et volatilité dans un contexte haussier du marché du gaz.

Conséquences pour les résidences se chauffant à partir de gaz naturel

Les copropriétés ayant contractualisé un prix fixe du gaz en 2019, 2020 ou début 2021, bénéficient aujourd'hui d'un prix de la molécule, compris entre 15 et 30 €, soit une valeur bien inférieure au conditions de marché du moment. De plus, leur budget « gaz » reste stable. Ils n'ont ni bénéficié des baisses du marché du gaz, ni subi les récentes hausses. Toutefois, lorsque le prix fixe arrivera à échéance, il sera nécessaire de souscrire à un nouveau prix fixe, selon les nouvelles conditions de marché qui impliqueront sans doute des prix bien plus élevés. Pour les copropriétés payant le gaz sur un prix indexé (PEG Monthly par exemple – voir graphique), les dépenses suivent l'évolution du marché du gaz avec des années 2019 et 2020 particulièrement basse et à l'inverse des dépenses 2021 très importantes, notamment sur le dernier trimestre.

Et le Gel tarifaire ?

Face à la hausse spectaculaire du prix du gaz, le gouvernement Français a annoncé un « bouclier tarifaire » consistant à geler les tarifs pendant un temps, puis de les maintenir à un niveau élevé lorsque le cours du gaz redescendra. Cette action consiste ainsi à lisser l'effet de l'augmentation dans la durée.

Ne sont concernés que les 5 millions d'abonnés en offre dite « réglementée ». Il s'agit bien souvent de particuliers et les grandes copropriétés de l'USGC ne sont pas, ou très peu concernées.

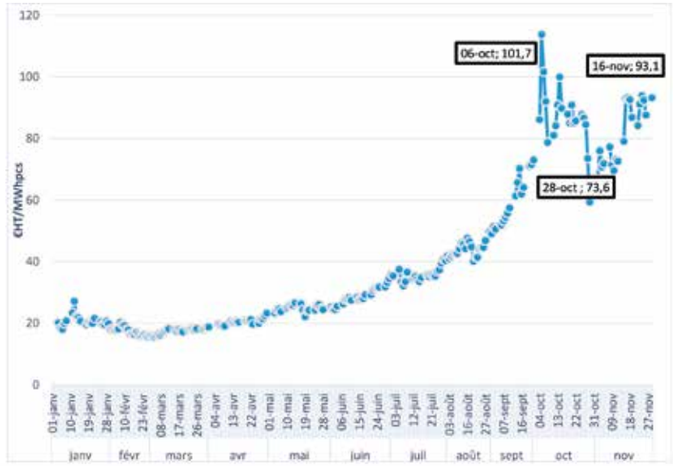
Perspectives d'évolution du cours

Difficile aujourd'hui de prévoir l'évolution du cours du gaz. Celui-ci réagit à différents évènements conjoncturels et déterminants. La tendance était clairement haussière d'avril 2021 au 6 octobre 2021. Les cours sont ensuite rentrés dans une zone d'incertitude, puis la tendance s'est inversée le 28 octobre pour rentrer dans une tendance baissière. Ce retournement de tendance a fait directement suite aux annonces de GAZPROM (fournisseur Russe) de « commencer un travail graduel et planifié pour augmenter les volumes de gaz dans vos réservoirs souterrains en Europe ».

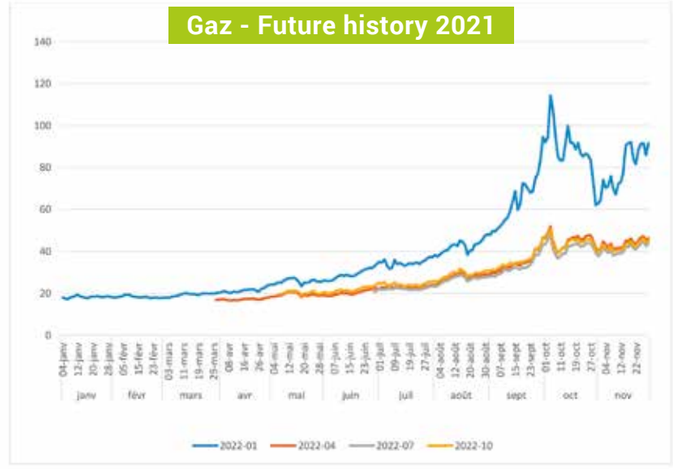
Depuis l'annonce de l'Allemagne de suspendre la certification du gazoduc Nord Stream 2 le 16 novembre, les cours sont remontés pour entrer de nouveau dans une zone d'incertitude entre tendance baissière et haussière.

L'ensemble de ces mouvements est visible dans le graphique « Spot Market PEG Day-Ahead 2021 » en fin d'article.

Spot Market PEG Day-Ahead 2021



Gaz - Future history 2021



Sur les courbes plus lointaines, les données de marché nous indiquent aujourd'hui une baisse des cours attendue d'ici la fin du 1er trimestre 2022 à des valeurs de l'ordre de 45 €. Il ne s'agit ici que de projection du moment, susceptible de grandement fluctuer avant l'expiration du 1er trimestre 2022. Ces données sont visibles dans le graphique « Gaz – Future history 2021 ».

Préconisations

Dans ce contexte du cours du gaz haussier et fortement volatile nous vous invitons à faire le point sur vos contrats d'approvisionnement gaz et surveiller leur date d'échéance. Plusieurs cas de figure sont à différencier.

J'ai un prix fixe très compétitif se terminant dans plusieurs semestres :

J'alerte aujourd'hui la copropriété sur le risque de devoir contractualiser dans le futur un nouveau prix potentiellement bien plus élevé. En attendant je surveille l'évolution des tendances du cours gaz pour souscrire un nouveau prix fixe conforme à ma gestion du risque.

J'ai un prix fixe se terminant au 31/12/2021 :

Je me renseigne sur les offres en prix indexé, que je peux souscrire pour 6 ou 12 mois, en attendant une meilleure visibilité sur les cours du gaz afin de souscrire un nouveau prix fixe.

J'ai un prix indexé et je ne souhaite plus subir des variations tarifaires multipliant par 5 mon prix mensuel :

Je me renseigne sur les offres en prix fixe et je surveille l'évolution des tendances du cours gaz pour souscrire à un prix fixe conforme à ma gestion du risque.

Au-delà des optimisations tarifaires d'achat, cette crise énergétique nous rappelle l'importance des actions de performance énergétique visant à réduire nos consommations et notre dépendance au gaz.

Les rénovations globales du bâtiment, les contrats de performance énergétique, le développement des énergies renouvelables et la maitrise des températures d'ambiance en logement, sont autant de leviers permettant d'atteindre des objectifs de sobriété énergétique et de maitrise des charges chauffages.



VIE DE L'USGC

Les prochaines réunions de l'USGC auront lieu les :

- Vendredi 14 janvier 2022
- Vendredi 25 mars 2022 *avec AG*
- Vendredi 20 mai 2022
- Vendredi 23 septembre 2022
- Vendredi 25 novembre 2022

DPE collectif : *mode d'emploi en copropriété*

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 encourage les copropriétés à réaliser des travaux de rénovation énergétique. Dans un premier temps, un bilan énergétique évalue la performance énergétique et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments. Par la suite, la préconisation des travaux permet d'améliorer ce résultat concrètement.

Prévu à l'article 158 de la même Loi, le Diagnostic de Performance Energétique Collectif (**DPE** collectif) entre pleinement dans ce processus de rénovation énergétique. A l'inverse du DPE individuel qui ne porte que sur un seul logement, le DPE collectif indique la performance énergétique de l'ensemble du bâtiment, y compris de ses parties communes. Ce DPE renseigne le maître d'ouvrage sur l'état de la copropriété. Cette étude est une aide précieuse à la décision, puisqu'elle permet d'évaluer plus facilement la faisabilité d'opérations de rénovation énergétique.

Quelles copropriétés sont concernées par le DPE collectif ?

La loi Climat et Résilience généralise le DPE collectif aux immeubles collectifs dont le permis de construire a été déposé **avant le 1er janvier 2013.**

A cette exception près, le DPE collectif s'impose à présent à toutes les copropriétés à usage d'habitation.

Les principales échéances du DPE collectif : Entrée en vigueur

- Copropriétés de plus de 200 lots : au 1er janvier 2024,
- Pour celles entre 50 et 200 lots : au 1er janvier 2025,
- Moins de 50 lots : au 1er janvier 2026,
- À compter du 1er janvier 2028 pour celles situées en Guadeloupe, Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

Durée de validité

Le DPE collectif sera mis à jour tous les dix ans. Néanmoins, les DPE réalisés après le 1er juillet 2021 ne seront pas renouvelables si le bâtiment appartient à la classe A, B ou C (au sens de l'article L.173-1-1 du CCH).

Inciter les copropriétés à la rénovation énergétique

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation, la présentation du diagnostic par la personne qui l'a établi. Avant la phase «réalisation de travaux», l'assemblée générale des copropriétaires doit se prononcer, de manière distincte, sur :

• Le principe de travaux d'économies d'énergie dans le cadre d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un Contrat de performance énergétique (CPE) : Un plan de travaux d'économies d'énergie présente une liste des travaux à prévoir sur plusieurs années et un CPE est un contrat conclu entre un donneur d'ordre et une société de services d'efficacité énergétique visant à garantir une diminution des consommations énergétiques du maître d'ouvrage sur une période de temps donnée grâce à un investissement dans des travaux, fournitures ou prestations de services.

• L'adoption d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou la conclusion d'un CPE sur la base de devis ;

• Chacun des travaux d'économies d'énergie envisagés, lorsqu'un plan de travaux d'économies d'énergie est adopté.

La réalisation du DPE collectif avant l'élaboration du Plan Pluriannuel de Travaux semble plus logique et moins coûteuse.



USGC
UNION DES SYNDICATS DE GRANDES COPROPRIÉTÉS

Appel à cotisation 2022 pour les membres adhérents

Il a été décidé, lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 mars 2019, que le montant de la cotisation annuelle – valable aussi pour 2022 – pour participation à l'USGC est fixé à :

- ❑ Copropriété <300 lots principaux ..... 110 €
- ❑ Copropriété 300<500 lots principaux ..... 220 €
- ❑ Copropriété 500<1000 lots principaux ..... 330 €
- ❑ Copropriété 1000<3000 lots principaux ..... 440 €
- ❑ Copropriété >3000 lots principaux ..... 1100 €

Nous vous remercions de bien vouloir régler votre cotisation par retour après avoir complété le cadre ci-dessus. Ce document tient lieu de justificatif.

Nom de la Copropriété .....
Président .....
Représenté par .....
Adresse .....
Code Postal ..... Ville .....
Nombre de lots principaux .....
Montant de cotisation des membres :
☐ 110 € ☐ 220 € ☐ 330 € ☐ 440 € ☐ 1100 €
Nom .....
Qualité .....

Signature

CADRE RÉSERVÉ AU SECRÉTARIAT

Mode de règlement ☐ Chèque ☐ Virement ☐ Espèces
Date du chèque .....
Reçu le .....
Encaissé le .....