N°21 | MAI 2022

LA TRIBUNE DE USGC

UNION DES SYNDICATS DE GRANDES COPROPRIÉTÉS

SOMMAIRE

EDITORIAL
MAÎTRISER LES FACTURES DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE SANITAIRE GRÂCE AUX RÉSEAUX DE CHALEUR RENOUVELABLE
VIE DE L'USGC
LE CONCEPT DE « SMART BUILDING »
APPEL À COTISATION



EDITO

Le **smart building** consiste à équiper un bâtiment par des **systèmes intelligents**. Leur rôle est principalement lié à la volonté de faire des économies d'énergie. C'est grâce au concept de réseau électrique intelligent (**smart grid**) que peut être mis en place un bâtiment intelligent. Les appareils électriques sont ainsi connectés entre eux sur un même réseau pour une gestion énergétique optimisée.

La DDT des Yvelines et le réseau AMORCE, qui accompagne les collectivités territoriales depuis plus de 30 ans dans la réalisation de leurs projets et se mobilise au niveau national pour une transition énergétique locale et une affectation des moyens et des outils nécessaires dans les territoires, nous proposent de partager leur action concernant « réseau de chaleurs et énergies renouvelables ».

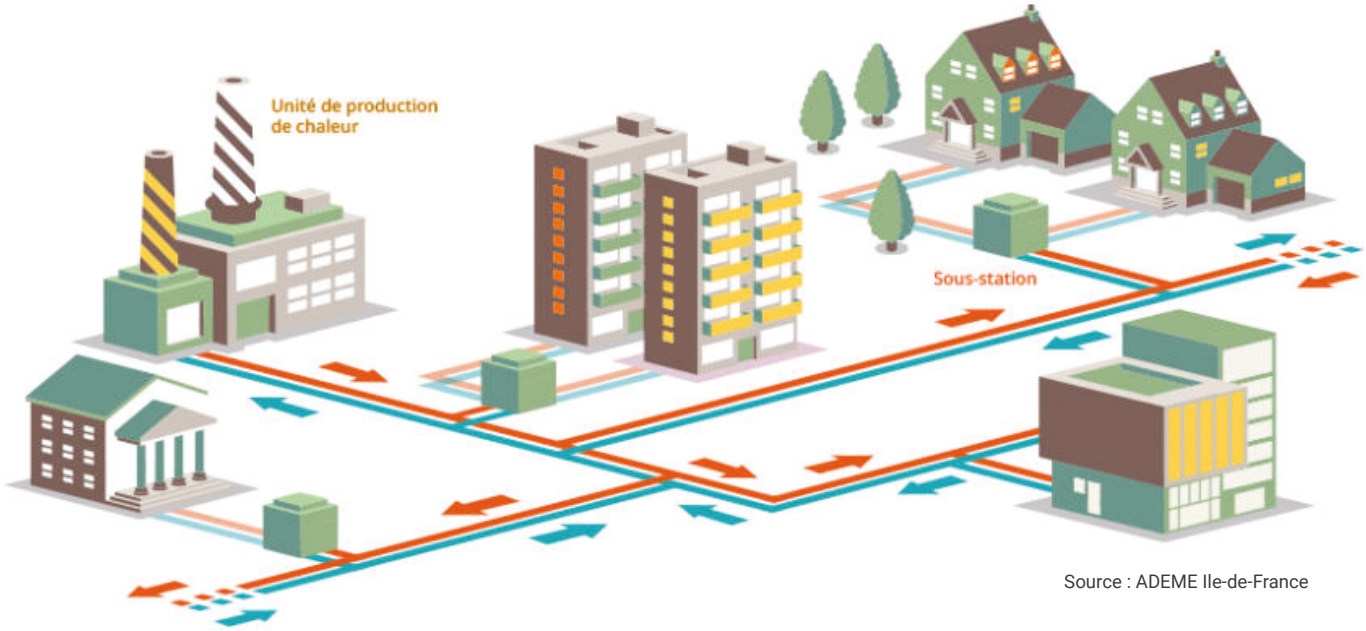
Bonne lecture

Anne COQUIER, Présidente de l'USGC

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

Maîtriser les factures de chauffage et d'eau chaude sanitaire grâce aux réseaux de chaleur renouvelable

Les prix des énergies connaissent actuellement des pics sans précédent. Le prix du chauffage s'envole alors que l'inflation générale fragilise le pouvoir d'achat des copropriétaires et des locataires. Grâce à leur taille, les grandes copropriétés disposent des leviers nécessaires pour faire baisser leurs factures de chauffage et ceci de manière durable. Elles peuvent en effet convaincre leur commune de se doter d'un réseau de chaleur et tirer parti d'un moyen de production de chaleur mutualisé, plus efficace sur les plans technique et économique. Grâce au recours aux énergies renouvelables, elles joueront aussi un rôle actif dans la lutte contre le changement climatique.



Source : ADEME Ile-de-France

DES PRIX DÉPENDANT DU CONTEXTE GÉOPOLITIQUE, UNE HISTOIRE DÉJÀ CONNUE

S'appuyer sur une poignée de fournisseurs créé des dépendances. La France a subi les chocs pétroliers des années 70 et avait alors accéléré le déploiement des centrales nucléaires afin de réduire ses importations d'hydrocarbures. Outre les conséquences dramatiques pour la population ukrainienne, la guerre actuelle vient nous rappeler que notre dépendance énergétique s'accompagne d'un important risque financier. Ces derniers mois, le prix de gros du gaz a été multiplié par deux ou quatre, suivant si le contrat s'accompagne d'une livraison à trois ans ou à un an.

Prix du gaz PEG France (Point d'Echange Gaz) pour livraison sur les années 2023, 2024 et 2025

Prix cal 2023 Au 13/04/2022	Prix cal 2024 Au 13/04/2022	Prix cal 2025 Au 13/04/2022
83.2€/MWh	62.2€/MWh	47.5€/MWh

Entre 2018 et 2020, les prix oscillaient entre 12€ et 25€/MWh.
Source : Energies Dev Consulting

Les copropriétés peuvent agir pour stabiliser le tarif des énergies et éviter de lier les factures aux évènements géopolitiques. Baisser la consommation énergétique en engageant une rénovation thermique est le premier levier à considérer (voir le numéro précédent). Le remplacement des chaudières gaz par une solution renouvelable est une autre piste d'action et elle s'avère également très rentable.

PENSER AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES LOCALES AVEC DES PRIX MAÎTRISÉS

Dans les Yvelines, la copropriété Parly II au Chesnay-Rocquencourt dispose depuis les années 1970 d'un réseau de chaleur alimenté par une chaudière au gaz. Elle a décidé, avec la mairie, d'explorer une solution de géothermie profonde et d'étendre le réseau existant à de nouvelles parties de la commune. Cette mutualisation permettra d'avoir accès à une solution plus efficace et des coûts d'opération moins élevés. Le prix final payé par les habitants n'en sera donc que mieux maîtrisé et ceci sur le long terme. A Vélizy-Villacoublay, l'inauguration d'une géothermie similaire en décembre 2021 a permis de faire baisser la facture de chauffage des habitants de 25 %, et l'essentiel des investissements a été pris en charge par l'opérateur.

POURQUOI EST-IL IMPORTANT DE MUTUALISER LE PROJET AVEC LA COMMUNE ?

Il pourrait être tentant pour une copropriété de penser à une solution d'énergie renouvelable uniquement pour son réseau. L'immédiateté d'une telle solution pourrait cependant priver les copropriétaires d'une solution plus performante techniquement et plus avantageuse économiquement. À titre d'exemple, lorsque la géothermie est disponible, une copropriété seule ne pourrait puiser l'eau à 65°C à 1600 m de profondeur, car les coûts fixes seraient trop importants. Elle devra se contenter au mieux d'une nappe à 600 m mais dont la température ne dépasse pas les 29°C. L'écart de température devra alors être assuré par une pompe à chaleur dont il faudra payer l'alimentation électrique. En se coordonnant avec la commune, celle-ci pourrait vouloir développer le réseau vers ses propres bâtiments et raccorder d'autres copropriétés de taille moins importante. Cette demande de chaleur supplémentaire pourrait ainsi permettre de forer vers une nappe plus profonde à une température plus élevée.

COMMENT AMORCER UN PROJET ?

Le premier réflexe pour une copropriété est de discuter de son souhait d'avoir recours à une énergie renouvelable pour sa chaleur avec les élus de sa commune. Ceux-ci pourront s'appuyer sur les conseils de l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) qui apporte également des subventions pour les installations de chaleur renouvelable au travers du Fonds Chaleur. Le réseau AMORCE, qui fédère plus de 1000 adhérents parmi lesquels figurent les collectivités et leurs partenaires, fournit aussi un éclairage technique. En tant que copropriété, vous disposez donc de la capacité d'assurer une stabilité de votre facture énergétique en adoptant un mode de chauffage produit avec des énergies locales. De plus, vous participerez activement à la lutte contre le changement climatique !



Les émissions de CO2 par an d'un **appartement** chauffé au gaz

=



Les émissions de CO2 par an d'une **voiture** (12 000 km)

Les auteurs



Ekkaphol SUPHANVORRANOP

Chargé de mission transition écologique – Direction départementale des territoires – Préfecture des Yvelines.



Quentin BULOT

Chargé de mission production, distribution et fourniture d'énergie – AMORCE.

NOUS VENONS DE CHANGER DE CHAUDIÈRE, QUELLES SONT LES POSSIBILITÉS ?

Les réseaux de chaleur permettent à la copropriété de s'affranchir d'une chaudière puisque celle-ci est remplacée par une sous-station. Celle-ci assure l'échange de chaleur entre le réseau interne de la copropriété avec le réseau principal. Toutefois, dans certains cas, une copropriété peut avoir un intérêt à conserver sa chaudière, car renouvelée récemment par exemple, dans la mesure où le réseau de chaleur aura besoin d'une source d'appoint ou de secours pour gérer les pics de consommation. La chaudière de la copropriété permet alors d'éviter la construction d'une installation qui aurait été dédiée à cela et une convention pourra être signée entre la copropriété et le gestionnaire du réseau de chaleur.

Quentin BULOT, AMORCE

VIE DE L'USGC

Les prochaines réunions de l'USGC auront lieu les :

- Mardi 21 juin
- Jeudi 15 septembre
  les « 30 et un ans de l'USGC »
- Mardi 18 octobre
- Mardi 22 novembre



Bâtiments intelligents connectés aux infrastructures et transports électriques

Le Concept de « Smart building »

Le marché de l'énergie est extrêmement bousculé depuis quelques mois. De nombreux facteurs concomitants dont la reprise économique post Covid, un faible niveau de stock énergétique en Europe, la crise en cours entre la Russie et l'Ukraine ainsi que des tensions persistantes sur le marché chinois ont multiplié le prix du gaz par 3 en 3 ans et le prix du baril de pétrole par 2 en 3 ans.

L'impact sur les résidences se chauffant au gaz ou au fioul sera majeur à terme que les contrats soient en prix fixes ou prix indexés.

Alors comment répondre à cette augmentation inexorable des prix de l'énergie et son impact sur les charges de copropriétés ? Généralement 3 options s'offrent à nous :

1 - Isoler le bâti en utilisant des matériaux de construction plus économes en énergie

2 - Améliorer le système de production de chaleur afin qu'il consomme moins d'énergie primaire

3 - Optimiser les consommations des appareils de chauffage et des appareils électriques des logements

Le point 3 est une excellente entrée en la matière pour le Smart Building et permet de plus un retour sur investissement généralement inférieur à 5 ans. Alors qu'est-ce que le Smart Building ?

Selon la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie), le concept de smart building correspond à l'intégration de solutions actives et passives de gestion énergétique, visant à optimiser la consommation, mais également à favoriser le confort et la sécurité des utilisateurs du bâtiment tout en respectant les réglementations en vigueur.

Derrière cette définition, le smart building ou bâtiment intelligent en français couvre de multiples cas d'usage dont le principe est d'utiliser des moyens informatiques afin de collecter de la donnée qu'elle soit interne au bâtiment ou disponible sur internet afin de pourvoir superviser et piloter de manière dynamique la ventilation, le chauffage, la sécurité, la production d'énergie photovoltaïque, les bornes de recharges électriques ou encore le contrôle d'accès.

Tout commence par l'installation d'un réseau informatique s'appuyant sur le protocole IP à l'intérieur du bâtiment ; on vient ensuite brancher des équipements appelés capteurs et actionneurs IOT sur ce réseau informatique. Ensuite une plateforme digitale va collecter les données de ces capteurs et piloter les actionneurs grâce un programme.

Les actionneurs peuvent être des robinets thermostatiques, des bornes de recharges pour véhicules électriques, des barrières de parking, des ascenseurs, etc…

La finalité du Smart Building est de faciliter le travail des exploitants et de favoriser le bien-être ainsi que le confort des habitants tout en optimisant les dépenses. Les statistiques d'usages couplés avec de l'IA permettent de réagir très rapidement en cas de changements à l'inverse de bâtiments paramétrés de manière statique.

On voit aussi que le bâtiment intelligent commence à être perçu comme un bon moyen de ramener l'hôpital à la maison et aussi de maintenir les personnes fragiles à domiciles. Il suffit de rajouter de nouveaux capteurs sur le réseau informatique dont je parlais précédemment et de nouveaux cas d'usages apparaissent. L'habitat s'adapte donc aux besoins tout au long de la vie là ou autrefois il fallait changer de logement régulièrement afin de répondre à des changements.

Le Smart Building permet de dés-iloter l'ensemble des technologies du bâtiment et ce faisant, en mettant en commun une multitude de données, permet de répondre simplement à de nombreux enjeux sociaux et sociétaux tout en valorisant la partie immatérielle du bien immobilier.

Amaury Pitrou - Directeur Général
Société SMALT

USGC
UNION DES SYNDICATS DE GRANDES COPROPRIÉTÉS

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

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 €

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 .....



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

PARTENAIRES DE L'USGC

acorus – Quand la vie se rénove
AkzoNobel
alacaza
ANCOTEC
AustinKelsen
Cabinet Devorsine – Courtier en assurance • Nantes • Paris
Cabinet Bessé
Comandex
Courtage de France Assurances
dalkia – Groupe EDF
econhomes
EDF
Eliez – Entrepreneur depuis 1852 – Seconde œuvre de finition
Energie & Service – Etude - Conseil - AMO
enerLis – Efficacité Energétique & Environnementale
ENGIE Cofely
Generation Paysages
ista
La Rationnelle – Propreté & Multiservices
Fenêtres Lorenove
Marteau
monimmeuble
OCEA Smart Building
SPEBI – Acteur de la rénovation énergétique
syment
SBA – Smart Buildings Alliance for Smart Cities
Syndicapoli
SYNEVAL – Courtier en syndic
videoconsult.fr
Windotech – Fenêtres & Volets – Le Groupe Coulon