

SPECIAL CHAUFFAGE

RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DE GAZ : LE RETOUR VERS DES CHARGES DE CHAUFFAGE RAISONNABLES ET PREVISIBLES

Notre contrat de fourniture de gaz est arrivé à échéance le 01/10/23. Ce contrat d'un an était à prix variable, c'est-à-dire que le prix du gaz était indexé sur les prix en bourse et variait donc d'un mois à l'autre. Ce choix s'est avéré judicieux car il nous a permis de bénéficier de la baisse du prix du gaz tout au long de l'année 2023, après un pic à 152€ HT / MWh en octobre 2022 :

Mois	Prix Gaz HT (€/MWh)	Prix Gaz TTC (€/MWh) ¹	Conso Gaz (MWh) ²	Facture Gaz TTC (€) ²
Octobre 2022	152	220	184	40 480
Novembre 2022	112	172	646	111 112
Décembre 2022	105	163	856	139 528
Janvier 2023	112	172	874	149 849
Février 2023	60	110	703	77 303
Mars 2023	51	98	599	58 922
Avril 2023	43	89	474	42 417
Mai 2023	41	87	198	17 122
Juin 2023	30	74	135	9 965
Juillet 2023	32	75	147	11 104
Août 2023	30	73	101	7 402
Septembre 2023	34	79	113	8 914
Oct 2022 – Sept 2023		134	5 031	674 118

1. Inclus les taxes liées au stockage et à la distribution du gaz (TICGN : 8, 41€ / MWh - Terme quantité distribution : 0.84€ / MWh) – et y compris la gestion du contrat (22€ / MWh) - auxquelles il faut ajouter la TVA (20%).
2. Estimations établies sur les index de compteurs fournis par Sofratherm. Ces index n'étant pas relevés le 1^{er} de chaque mois, les valeurs réelles pourraient être légèrement différentes.

Pour renouveler ce contrat et mettre en concurrence différents fournisseurs avec Gaz Européen (notre précédent fournisseur via Sofratherm), nous avons fait appel à la plateforme de l'ARC (Association des Responsables de Copropriété), ainsi qu'à deux courtiers en énergie (Opéra et Powerfoul). Nous avons comparé les offres à prix indexé et à prix fixe, pour différentes durées (12 mois, 24 mois, 50 mois) en tenant compte du prix de la molécule de gaz, de l'abonnement, mais aussi de la balance bénéfice/risque.

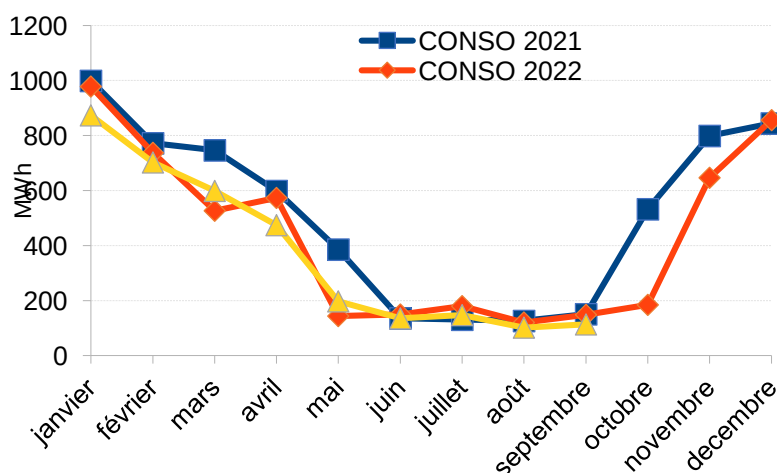
Nous avons finalement opté pour l'offre du fournisseur Vattenfall (via Powerfoul) à prix fixe pour une durée de 24 mois, pour un montant annuel de 511 118€ TTC sur la base d'une consommation de 5 777 MWh avec un prix fixe du gaz de 51,28€ HT/ MWh (79,13€ TTC/ MWh). Ce prix TTC représente une économie de 55€/ MWh par rapport au prix moyen que nous avons payé les 12 derniers mois (Oct 2022 – Sept 2023 : 134€/ MWh) - soit une réduction de 41%.

A noter qu'il est inférieur au prix payé pour 8 des 12 derniers mois, notamment les mois d'hiver où nous consommons le plus (voir tableau en page 1). Nous avons donc préféré cette offre à prix fixe à une offre à prix variable pour les raisons suivantes :

1. **Il est peu probable que le prix indexé du gaz soit inférieur à 79€/MWh TTC (34€/MWh HT) tout au long des années 2024 et 2025** compte tenu du contexte géopolitique et du fait que les prix sont plus élevés l'hiver où nous consommons plus que l'été.
2. En cas de flambée des prix du gaz (hiver rude, embargo russe sur le gaz naturel liquéfié, explosion de gazoduc...), **nous assumerions entièrement le risque car nous ne serons plus protégés par le bouclier tarifaire** à partir de 2024.
3. Les offres à prix fixe permettent **une meilleure gestion prévisionnelle de notre budget chauffage / ECS et donc de bien calibrer les appels de charges.**

Au final, le montant annuel de ce nouveau contrat est proche des charges de fourniture de gaz payées en 2022 (511 118€ vs 496 000€ en 2022, soit 3 % d'augmentation). Or, la base de consommation pour ce contrat est de 11 % plus élevée que notre consommation en 2022 (5 777 MWh vs 5 222 MWh). Grâce à ce nouveau contrat, nous allons donc revenir à des charges de fourniture de gaz plus raisonnables et prévisibles pour les deux prochaines années, et considérablement plus basses que le prévisionnel de 2023 (760 000€ TTC).

DE L'ESPOIR POUR LES CHARGES DE FOURNITURE DE GAZ EN 2023



Nous avons établi le budget prévisionnel 2023 pour la fourniture de gaz à 760 000€ TTC, sur la base d'un prix du gaz à 75€ HT (127€ TTC) et d'une consommation de 5 960 MWh. Grâce aux travaux entrepris (isolation des toits terrasse, pose de tés de réglage pour la régulation du chauffage), à nos efforts collectifs et à la météo clémente, notre consommation de gaz pour l'année 2023 suit une trajectoire similaire à celle de 2022 (5 222 MWh). Le démarrage tardif du chauffage comme en 2022 (Cf graphique) laisse augurer d'une consommation basse en 2023. Pour novembre et décembre, notre nouveau contrat nous permettra en outre de bénéficier d'un prix plus avantageux que celui retenu pour le prévisionnel (79,13€ vs 127€ TTC). Sauf mois de novembre et décembre extrêmement rigoureux, les charges de fourniture de gaz devraient donc être de 210 000€ inférieures au prévisionnel 2023 (550 000€ au lieu de 760 000€). Enfin, nous devrions aussi bénéficier du bouclier tarifaire pour le premier semestre 2023 (pour rappel, le montant du bouclier dont nous avons bénéficié pour le dernier trimestre 2022 s'est élevé à 132 000 €). Ces bonnes nouvelles sont toutefois à tempérer avec l'augmentation très forte et imprévue du prix de l'électricité pour la chaufferie.

DES ACTIONS INDIVIDUELLES SIMPLES ET PEU COUTEUSES POUR AMELIORER VOTRE CONFORT THERMIQUE, VOTRE FACTURE ET NOTRE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Pour chauffer et produire l'eau chaude sanitaire de notre résidence, nous consommons entre 5000 et 6000 MWh par an selon la rigueur de l'hiver, dont environ 1500 MWh par an (soit près de 30%) pour produire environ 8000 m³ d'eau chaude sanitaire. Afin de maîtriser nos charges et de lutter contre le changement climatique, il devient impératif de réaliser des économies d'énergie. **Chaque geste compte car 10% d'économies de gaz (500 à 600 MWh) représentent entre 40 000 et 50 000 € d'économies sur nos charges avec notre nouveau contrat.** La chaleur qui s'échappe par les fenêtres et les coffres des volets roulants représente de 25% à 30 % des pertes d'énergie selon l'audit Reanova 2019). Différentes actions permettent d'économiser de l'énergie pour un coût faible, voire nul, tout en réduisant la sensation de froid due aux courants d'air (un article plus complet sera bientôt disponible sur notre site internet) :

1. **Fermer les volets dès la tombée de la nuit** permet d'économiser jusqu'à 10% d'énergie, notamment dans le cas d'un simple vitrage. Cette action réduit aussi efficacement la sensation de froid !
2. **Installer des rideaux ou stores thermiques ou de simples rideaux renforce l'action précédente**, notamment dans la cuisine et la salle de bain des appartements ne possédant pas de volets roulants (Coût ~ 20€ / store)
3. **Isoler les caissons de volets roulants** permet aussi de réduire fortement les déperditions d'énergie. Attention à laisser cependant une aération dans l'isolant pour les pièces d'eau.
4. **Mettre en place d'un seuil ou d'un boudin ainsi qu'un joint sur la porte d'entrée** permet de limiter les courants d'airs venant des parties communes, mais aussi de gagner en confort acoustique (Coût estimé : ~ 15€).
5. **Limiter l'aération quotidienne de votre appartement pour assainir l'air à 15 minutes maximum matin et soir** afin d'éviter de chauffer l'extérieur et d'abaisser la température intérieure.
6. **Nettoyer les grilles d'aération** intérieures améliore la ventilation au sein des appartements et évite ainsi de devoir ouvrir en grand toutes les pièces trop souvent/longtemps. Ne pas les boucher !
7. **Réduire la taille et/ou le tirage des grilles d'aération extérieures** des salles de bain et de la cuisine qui sont surdimensionnées tout en veillant à assurer un renouvellement de l'air suffisant pour éviter l'humidité et les risques liés au gaz

L'eau chaude sanitaire (ECS) représente environ 25% à 30 % de notre consommation de gaz. Avant 2022, son prix oscillait entre 8 et 10€ /m³. Il a augmenté en 2022 (13.61€ /m³) et devrait continuer à augmenter en 2023 suite à l'augmentation du prix du gaz, de l'eau et de l'électricité. Contrairement au chauffage, les charges d'ECS sont individualisées, c'est-à-dire que chaque copropriétaire paie en fonction de sa consommation. Cette consommation est mesurée par un ou plusieurs compteurs volumétriques d'ISTA. Vous pouvez donc réduire vos charges en limitant votre consommation d'ECS. Ci-dessous quelques astuces pour limiter votre consommation sans effort:

1. **Mettre en place des réducteurs de débit (ou mousseur) sur les robinets** permet de réduire jusqu'à 50% la consommation d'eau. Coût ~ 5€ / robinet.
2. **Repositionner le robinet sur l'eau froide une fois fermé.** A la réouverture du robinet, seule l'eau froide est appelée. Dans le cas contraire, l'eau chaude monte dans le tuyau et chauffe les locaux.
3. **Réduire la pression d'eau chaude dans votre appartement au niveau de votre robinet d'arrêt ECS.**
4. **Vérifier l'absence de fuite au niveau de vos canalisations et des robinets d'arrivée d'ECS.** Relever vos compteurs d'ECS chaque mois pour vérifier l'évolution de votre consommation d'eau chaude (Annexe de répartition des charges). Le remplacement des robinets d'arrivée d'ECS est inclus dans le contrat d'entretien de Sofratherm.

Dans l'attente du diagnostic de performance énergétique de Réanova et de l'élaboration du plan pluriannuel des travaux visant à réaliser les travaux d'économies d'énergie, le conseil syndical réfléchit à réaliser différents petits travaux de réparation sur les parties communes, notamment au niveau des caves et des menuiseries afin de réduire les déperditions d'énergie.



06 62 06 55 69



cseauxvives@orange.fr



Boîte à lettre local social

<https://www.parc-eaux-vives.com>

RENOVATION DU SYSTEME DE PLAINTES CHAUFFAGE

L'installation des tés de réglage en 2022, puis l'équilibrage réalisé au cours de la dernière saison de chauffe devraient permettre une amélioration de la régulation du chauffage au niveau des appartements et des économies d'énergie. **Il est impératif de ne pas manipuler les vannes d'arrivée dans les appartements et au niveau des bâtiments afin de ne pas compliquer ce réglage qui risquerait d'impacter négativement les autres copropriétaires (et parfois de couper le chauffage). De plus, cela ne sert à rien car les réglages sont consignés !**

Nous rappelons que, dans le contrat Sofratherm, la température moyenne due au copropriétaire pendant la période de chauffe est de 20°C (plus ou moins 1 degré) entre 5 heures et minuit, avec un réduit de nuit à 18°C entre minuit et 5 heures du matin. Il est donc normal que la température soit plus basse la nuit et au petit matin. Pour contrôler la température d'une pièce, nous vous recommandons d'acheter un thermomètre fiable (par exemple de marque Netatmo), et de le placer à 1m – 1m50 du sol, loin des fenêtres et des parois.

Si vous constatez une température anormalement basse (<19°C) ou trop haute (>21°C), il est important de demander une intervention de Sofratherm en le signalant:

- A notre syndic, ACM Gestion, via son application smartphone "ACM connect" (le plus rapide) ou sur internet en éditant un ticket dans Kolimmo qui demandera directement une intervention auprès de Sofratherm.
- A votre gardien qui le signalera via un cahier de doléances à Sofratherm (cf affiche dans chaque hall pour les modalités).

Dans les deux cas, merci d'indiquer impérativement le bâtiment, l'étage, votre nom, et le problème rencontré (température excessive, trop basse).

Nous vous recommandons vivement de déposer votre plainte en priorité via l'application téléphonique «ACM connect » ou de déposer un ticket sur « Kolimmo » via internet. Cela permet de garder une trace du dépôt de votre plainte, d'en suivre le traitement, et d'appliquer d'éventuelles pénalités à Sofratherm en cas de mauvaise prise en charge.



06 62 06 55 69



cseauxvives@orange.fr



Boîte à lettre local social

<https://www.parc-eaux-vives.com>