

FORMATION BATIMENT DURABLE

RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS

PRINTEMPS 2025

Partage d'expérience

Le partage d'électricité dans ma copropriété

Yannick d'Otreppe – ACP Otlet 30, Anderlecht



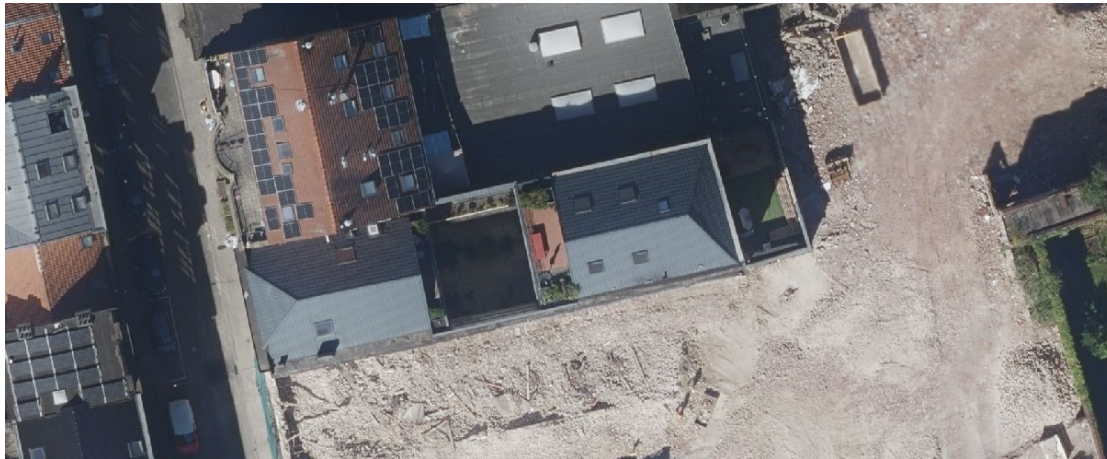
- Partager l'expérience de la mise en place d'un partage d'énergie au sein d'une petite copropriété (8 entités).

⇒ **Conclusions**



Présentation copropriété :

- Située en bordure de la petite ceinture, dans le quartier populaire de Cureghem à Anderlecht.



Source : bruGIS

- « Nouvelle » copropriété (création en 2014).
- 8 entités : 5 propriétaires occupant.es, 3 entités en location.



Présentation copropriété :

- ▶ Deux bâtiments reliés par coursives avec un patio au milieu.
- ▶ Rénovation d'une ancienne imprimerie transformée en logements.



Sources : Yannick d'Otreppe



Démarrage du projet :

- ▶ Grande toiture bien orientée (sud) et quasi aveugle.
- ▶ Couple propriétaires occupants ayant un peu d'économie.
- ▶ Proposition de « louer » une partie de la toiture pour installer PV refusée en AG.



Source : Facilitateur CPE

- ▶ Pourquoi ne pas faire une installation en copro ? -> Possibilité grâce à la nouveauté « Partage et communauté d'énergie » :
 - Pas de « grosses » charges électriques communes (un monte-charge utilisé sporadiquement et éclairage des communs sur le compteur commun).
 - ACP sans trésorerie (budget très faible et existence assez nouvelle sans réel fonds de réserve).



Solutions :

- ▶ Quelques « blocages » au sein des copropriétaires
 - La plupart ayant bloqués sont des propriétaires non occupants. Beaucoup de peurs et d'incompréhensions. Un des moyens de convaincre = apporter de l'argent (à long terme).

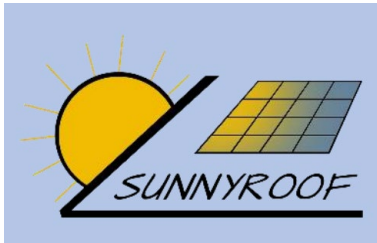
- ▶ Convention de prêt des copropriétaires -> copropriété
 - Rédigée par notaire et approuvée en AG.

- ▶ Offres obtenues, difficiles à comparer.
 - On part vers Total Energies (qui était fournisseur d'énergie). Après plusieurs rappels, mise en demeure etc. Total Energies abandonne le projet unilatéralement et met plus de 6 mois à rembourser l'acompte sans dédommagement.



Déroulé :

- ▶ Finalement, un an plus tard, nous recommençons (printemps 2024) avec Sunnyroof : nouvelle convention de prêt (nouveau montant, nouveau devis, nouvel AG, ...)
- Bonne nouvelle : moins cher et plus de panneaux (41 panneaux 425w puissance totale = 17,25 kWc pour 81,92 m² de panneaux).



- ▶ Contacts (déjà depuis 1 an) avec facilitateur CPE :
 - Séances d'information (séminaires, formations, etc.) préalable
 - Approbation par Sibelga qu'il s'agit d'un seul bâtiment unique au sens de l'OElec (définition compliquée à l'époque car tout début et pas encore eu beaucoup de cas)



Déroulé :

- ▶ Installation :
 - Panneaux : 41x TrinaSolar Vertex 425w
 - Onduleurs :
 - 1x Growatt Min 5000 TL-X
 - 1x Growatt Min 5000 TL-XH
 - 1x Growatt Min 4200 TL-X



Déroulé :

► Installation :

- Coûts : € 20.420 pour l'installation complète.
- Prix divisés par quotité :

⇒ **(fictif car prêt remboursé – normalement – par le partage et CV):**

Propriétaires	Millièmes	Panneaux PV
Propriétaire 1	116	2 368,72 €
Propriétaire 2	79	1 613,18 €
Propriétaire 3	40	816,80 €
Propriétaire 4	116	2 368,72 €
Propriétaire 5	162	3 308,04 €
Propriétaire 6	171	3 491,82 €
Propriétaire 7	146	2 981,32 €
Propriétaire 8	170	3 471,40 €
TOTAL	1000	20 420,00 €



Déroulé :

- ▶ Convention type de partage. Plusieurs choix nécessaires :
 - Tarifs, fréquence de facturation, clés de répartition.
 - Attention, tous ces points doivent être (normalement) validés en AG !

— CREG —

Electricité3e trimestre 2024 (1er juillet 2024 - 30 septembre 2024)Clients protégésPrix social maximal

	hors TVA	TVA 6% comprise
TARIF SOCIAL MONOHORAIRE		
Composante énergie (€cent /kWh)*	8,132	8,620
Composante distribution (€cent/kWh)	7,661	8,121
Composante transport (€cent/kWh)	0,436	0,462
Total (€cent/kWh)	16,229	17,203



Difficultés :

- ▶ Réalités des publics très différents.
- ▶ Copropriété moins de « force » qu'un fournisseur d'énergie.

- ▶ 4 propriétaires occupant·es ont rejoint le partage :
 - Les autres n'ont pas rejoint :
 - Locataires trop changeants
 - Un propriétaire en cours de vente
 - Une propriétaire non joignable, ne payant pas les charges communes
 - Difficultés en cas de changement (demande de stabilité)



Exécution :

- ▶ Remplacements de tous les compteurs (gratuit) de la copropriété.
- ▶ Mise en place et approbation du partage (installation PV en mai 2024, démarrage du partage au 1^{er} août 2024).
 - Entre début août et fin janvier :
 - 20% de la production de l'installation va vers le partage (beaucoup de marge de progression !)
 - 30% (jusqu'à 39% pour une entité) de la consommation totale en électricité
 - Pas encore de facture de régularisation (installation en fonction depuis mai et nouveau contrat actif depuis juin 2024).



Exécution :

- ▶ Coûts :
 - Prix moyen du kWh pour les copropriétaires (choisis en copro) :
 - 18,66 c€/kWh (prix moyen à Bruxelles à l'heure actuelle = 40 c€/kWh, meilleure offre à l'heure actuelle = 38 c€/kWh)
 - Prix injection :
 - 4,66 c€/kWh

- ▶ Tout le monde y gagne !
 - Meilleure rentabilité installation copropriété
 - Meilleur prix électricité occupants





- ▶ Partage d'énergie possible et intéressant au sein d'une copropriété.
- ▶ Pas si facile à mettre en place mais pourquoi ne pas le faire ?
- ▶ Intéressant pour la copro et pour les occupant·es.
- ▶ N'engage finalement pas de gros moyens.





Guide bâtiment durable

www.guidebatimentdurable.brussels

- ▶ <https://guidebatimentdurable.brussels/partage-communaut-es-denergie?keywords=partage>



Sites internet

- ▶ Facilitateur Partage et Communautés d'énergie

<https://environnement.brussels/citoyen/services-et-demandes/conseils-et-accompagnement/facilitateur-partage-et-communaut-es-denergie>



Yannick D'OTREPPE

Copropriétaire

☎ + 32 (0)490/66.67.24

✉ ydotreppe@environnement.brussels



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

