

Séminaire Bâtiment Durable

MICRO-RÉSEAUX DE CHALEUR

18 novembre 2016

LA PROBLÉMATIQUE DU SYNDIC FACE AUX RÉSEAUX DE CHALEUR

Vincent SPRUYTTE

Société Managimm - Président de l'Union Francophone des Syndics



OBJECTIF(S) DE LA PRÉSENTATION

- Description de la problématique au niveau gestion
 - Administratif
 - Comptable
 - Technique
- Case-studies : ACP Bervoets / ACP Upsite
- Conclusion



LA PROBLÉMATIQUE DU SYNDIC FACE AU RÉSEAU DE CHALEUR

Problèmes Administratifs

- I. Nouvelles constructions
 - I. Réception provisoire / définitive



LA PROBLÉMATIQUE DU SYNDIC FACE AU RÉSEAU DE CHALEUR

Problèmes Administratifs

- I. Nouvelles constructions
 - I. Réception provisoire / définitive
 - II. Nouveaux copropriétaires / promotion



LA PROBLÉMATIQUE DU SYNDIC FACE AU RÉSEAU DE CHALEUR

Problèmes Administratifs

- I. Nouvelles constructions
 - I. Réception provisoire / définitive
 - II. Nouveaux copropriétaires / promotion
- II. Acte de base / Sous-copropriété / Indivision



LA PROBLÉMATIQUE DU SYNDIC FACE AU RÉSEAU DE CHALEUR

Problèmes Administratifs

- I. Nouvelles constructions
 - I. Réception provisoire / définitive
 - II. Nouveaux copropriétaires / promotion
- II. Acte de base / Sous-copropriété / Indivision
- III. Cogénération
 - I. Réception Brugel



LA PROBLÉMATIQUE DU SYNDIC FACE AU RÉSEAU DE CHALEUR

Problèmes Administratifs

- I. Nouvelles constructions
 - I. Réception provisoire / définitive
 - II. Nouveaux copropriétaires / promotion
- II. Acte de base / Sous-copropriété / Indivision
- III. Cogénération
 - I. Réception Brugel
 - II. Contrat de réinjection



LA PROBLÉMATIQUE DU SYNDIC FACE AU RÉSEAU DE CHALEUR

Problèmes Administratifs

- I. Nouvelles constructions
 - I. Réception provisoire / définitive
 - II. Nouveaux copropriétaires / promotion
- II. Acte de base / Sous-copropriété / Indivision
- III. Cogénération
 - I. Réception Brugel
 - II. Contrat de réinjection
 - III. Comptabilité à part pour le réseau de chaleur



LA PROBLÉMATIQUE DU SYNDIC FACE AU RÉSEAU DE CHALEUR

Problèmes Comptables

- I. Relevé des compteurs (GTC)
 - * système de relevé imposé
 - * location Ista, Caloribel, Aquatel, ...



LA PROBLÉMATIQUE DU SYNDIC FACE AU RÉSEAU DE CHALEUR

Problèmes Comptables

- I. Relevé des compteurs (GTC)
 - * système de relevé imposé
 - * location Ista, Caloribel, Aquatel, ...
- II. Décompte privatif à charge et sous la responsabilité du syndic
 - * indépendance / impartialité



LA PROBLÉMATIQUE DU SYNDIC FACE AU RÉSEAU DE CHALEUR

Problèmes Comptables

III. Cogénération

- I. Assujettissement partiel à la TVA
 - * récupération de la TVA sur les achats en fonction de la revente de l'électricité
- II. Cocontractant – déclarations trimestrielles
 - * toutes les factures de travaux immobiliers sont cocontractants
- III. Responsabilité du syndic
 - * taux 6% / 21%



LA PROBLÉMATIQUE DU SYNDIC FACE AU RÉSEAU DE CHALEUR

Problèmes Techniques

I. Pertes d'énergie du réseau de distribution

	kWh achetés	kWh relevés
Bervoets	2.349.632	1.200.444
Upsite	5.899.668	4.238.485

II. Equilibre entre les différents sites desservis au niveau des sous-stations



LA PROBLÉMATIQUE DU SYNDIC FACE AU RÉSEAU DE CHALEUR

Problèmes Techniques

III. Décentralisation de la production d'ECS

- * Bervoets ; ballons ECS
- * Upsite ; échangeurs à plaques

IV. Cogénération ; liaisons électriques...

- * Bervoets ; lot II + chaufferie
- * Upsite; parties communes générales



LA PROBLÉMATIQUE DU SYNDIC FACE AU RÉSEAU DE CHALEUR

- Case Study n°1

ACP Upsite – Quai des Péniches 69 à 1000 Bruxelles

* Tour - 240 appts

* Villa 1 - 22 appts

* Villa 2 - 41 appts

* Villa 3 - 32 appts

* Villa 4 – 34 appts

* Bureaux B1 – 10.000m²

* Bureaux B2 – 6.300m²

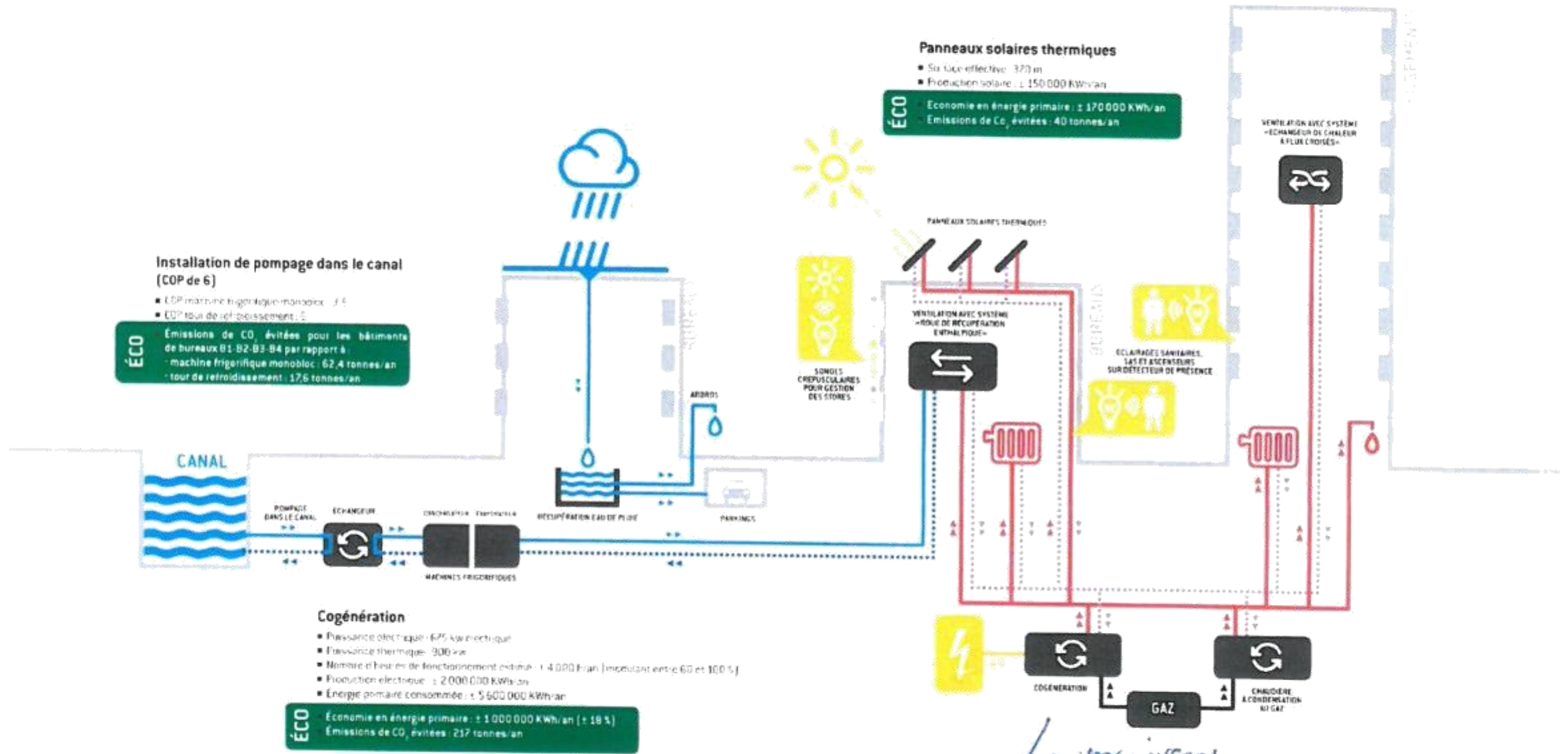
* Bureaux B3 – 6.300m²

* Bureaux B4 – 7.150m²





LA PROBLÉMATIQUE DU SYNDIC FACE AU RÉSEAU DE CHALEUR



Maquette énergétique de la gare de Lyon - un bâtiment productif et innovant, conçu pour accueillir les voyageurs, les commerçants, les habitants et les entreprises.



LA PROBLÉMATIQUE DU SYNDIC FACE AU RÉSEAU DE CHALEUR

- Case Study n°2
ACP Bervoets – rue Marguerite Bervoets 105 à 1190 Bruxelles
* 239 appartements





LA PROBLÉMATIQUE DU SYNDIC FACE AU RÉSEAU DE CHALEUR

STATUTS				NOM à Réception	Compteur		Index 30/09/2014	Index 17/12/2015	PU >>	0,07519
LOT	ENTITE		REF COMPL		no cp chffge	N° Relay			Consommation	Montant
1	A1-1	D	A1-1D	2010846198	10846198	640	12477	6077	456,93	
1	A1-1	G	A1-1G	2010846168	10846168	4402	8197	3795	285,35	
1	A1-2	D	A1-2D	2010846152	10846152	8153	15861	7708	579,56	
1	A1-2	G	A1-2G	2010846162	10846162	3819	9207	5388	405,12	
1	A1-3	D	A1-3D	2010846180	10846180	3454	8158	4704	353,69	
1	A1-3	G	A1-3G	2010846191	10846191	3801	8954	5153	387,45	
1	A1-4	D	A1-4D	2010846155	10846155	7522	14562	7040	529,34	
1	A1-4	G	A1-4G	2010846176	10846176	4757	11018	6261	470,76	

BERVOETS - Relevé des consommations et coût du GAZ (conso+ abonnement) : ctrl rendement et prix de revient

Exercice 2014-2015 (01/10/2014 au 30/09/2015)

Du	au	Quantité (m³)	Quantité (kWh)	Prix tvac	Prix moyen/kWh
1/10/2014	1/11/2014		177 050,03	7 102,10	0,04011352
1/11/2014	1/12/2014		242 882,52	9 760,62	0,040186589
1/12/2014	1/01/2015		343 960,73	13 667,97	0,039737007
1/01/2015	1/02/2015		346 122,39	13 559,90	0,039176605
1/02/2015	1/03/2015		297 639,69	10 872,58	0,036529335
1/03/2015	1/04/2015		247 954,95	9 957,25	0,040157496
1/04/2015	1/05/2015		159 508,43	8 069,46	0,050589552
1/05/2015	1/06/2015		126 655,15	6 870,57	0,054246274
1/06/2015	1/07/2015		110 854,97	6 219,52	0,056105017
1/07/2015	1/08/2015		86 203,52	5 332,47	0,061859075
1/08/2015	1/09/2015		87 481,41	5 381,07	0,061511011
1/09/2015	1/10/2015		123 318,84	6 851,18	0,055556637
TOTALS Exercice 2014-2015 (01/10/2014 au 30/09/2015)			2 349 632,63	103 644,69	0,044111019



LA PROBLÉMATIQUE DU SYNDIC FACE AU RÉSEAU DE CHALEUR

BERVOETS - RELEVÉ DES COMPTEURS CHAUFFERIE Gaz/Elec/Eau - CONSOMMATIONS ANNUELLES											
DEFINITION	LOCALISATION		code EAN ou Réf	no cpteur	Type de relevé	U	12 mois 2015/16	12 mois 2014/15	12 mois 2013/14	10 mois 2013/14	14 mois 2012/13
COMPTEURS CHAUFFERIE											
Chaufferie - Gaz	Bloc 2, rue, cabine sibelga	G	541448965000195405	0830196/2008	Manuel	m ³	cf facture	cf facture		cf facture	318 615
Chaufferie - Elec cons	Bloc 2, parking, local Elec	E cons	541448965000356349	46046982	Voir lampiris	kWh	cf facture	cf facture		cf facture	39 122
Chaufferie - Elec revente	Bloc 2, parking, local Elec	E prod	541448965000360315			kWh	cf fac ture	cf fac ture		pas	356 148
Chaufferie - Eau Remplissage	Bloc 2, parking, tableau	Eau	Vivaqua	1111603	Manuel	m ³	0	0	2	2	1
Chaufferie - Eau remplissage	Chaufferie	Eau	interne	11170/96	Manuel	m ³	6	7	4	2	
COMPTEURS COGEN (Certificats verts et revente)											
Cogen - gaz	Chaufferie (Actiris)	C3	interne	5329598	Manuel	m ³	109 854	63 494	172 002	128 863	133 697
Cogen - Elec	Chaufferie (dans cogen)	C2	interne		Manuel	kWh	336 148	183 582	492 272	377 881	380 962
Cogen - Energie	Chaufferie (Itron CF51)	C1	interne	10921865	Manuel	kWh	608	328	907	679	5 381
Energie totale	Chaufferie (Itron CF51)	C5	interne	10864731	Manuel	MWh	1 613	1 719	1 530	1 103	2 277
Electricité revente théorique	Prod+Achat-Auto consom.										
COMPTEURS SUR COGEN											
BLOC 2 - PARKING	Bloc 2, parking, tableau B	E	interne	3134057	Manuel	kWh	13 139	15 837	22 257	16 884	27 126
CHAUFFERIE	Bloc 2, parking, tableau C	E	Interne	3134058	Manuel	kWh	16 797	18 051	15 485	11 960	22 304
BLOC 2 - COMMUNS (esc/asc)	Bloc 2, parking, tableau D	E	Interne	3134059	Manuel	kWh	2 951	3 190	3 592	2 770	4 803
BLOC 2 - COMMUNS 2M7>2M12	Bloc 2, parking, tableau E	E	interne	1213429	Manuel	kWh	710	604	705	483	838
BLOC 2 - COMMUNS D Sud	Bloc 2, parking, tableau F	E	interne	1213518	Manuel	kWh	410	386	397	304	461
BLOC 2 - COMMUNS A5	Bloc 2, parking, tabeau G	E	interne	3134060	Manuel	kWh	2 689	2 783	2 738	2 126	3 023
					Total		36 696	40 851	45 174	34 527	58 555
COMPTEURS ACP POUR SOUS STATIONS (note de débit à recevoir du syndic)											
SOUS STATION 1 - via cpt parking 1	Bloc 1, parking, sous station	E	interne	4725557610	Manuel	kWh	7 021	6 240	5 865	4 867	5 833
SOUS STATION 3 - via cpt parking 3	Bloc 3, parking, sous station	E	interne	4725558510	Manuel	kWh	10 179	8 976	3 477	2 708	4 628
SOUS STATION 4/5, via cpt 4/A11	Bloc 4, sous sol, sous station	E	interne	4725557510	Manuel	kWh	6 478	6 678	7 596	5 846	9 200
								0			



LA PROBLÉMATIQUE DU SYNDIC FACE AU RÉSEAU DE CHALEUR

DEFINITION	LOCALISATION	Type	Statut	N° cpteur	Relevé	U						COMPTA		
COMPTEURS SUR COGEN										Consom 10 mois	01/10/2015	Consom 12 mois	PU	Montants
							18/12/13	29/09/14						
BLOC 2 - PARKING	Bloc 2, parking, tableau B	E	interne	3134057	Manuel	kWh	48 561	65 445	16 884	81282	15 837	0,17827428	3 009,98	
CHAUFFERIE	Bloc 2, parking, tableau C	E	Interne	3134058	Manuel	kWh	50 180	62 140	11 960	80191	18 051	0,17827428	2 132,16	
BLOC 2 - COMMUNS (esc/asc)	Bloc 2, parking, tableau D	E	Interne	3134059	Manuel	kWh	8 960	11 730	2 770	14920	3 190	0,17827428	493,82	
BLOC 2 - COMMUNS 2M7>2M12	Bloc 2, parking, tableau E	E	interne	1213429	Manuel	kWh	2 049	2 532	483	3136	604	0,17827428	86,11	
BLOC 2 - COMMUNS D Sud	Bloc 2, parking, tableau F	E	interne	1213518	Manuel	kWh	881	1 185	304	1571	386	0,17827428	54,20	
BLOC 2 - COMMUNS A5	Bloc 2, parking, tabeau G	E	interne	3134060	Manuel	kWh	6 305	8 431	2 126	11214	2 783	0,17827428	379,01	
									34 527		40 851	0,17827428	6 155,28	4 023,12
COMPTEURS ACP POUR SOUS STATIONS (note de débit à recevoir du syndic)														
SOUS STATION 1 - via cpt parking 1	Bloc 1, parking, sous station	E	interne	4725557610	Manuel	kWh	15 423	20 290	4 867	26530	6 240	0,17827428	867,66	
SOUS STATION 3 - via cpt parking 3	Bloc 3, parking, sous station	E	interne	4725558510	Manuel	kWh	12 114	14 822	2 708	23798	8 976	0,17827428	482,77	
SOUS STATION 4/5, via cpt 4/A11	Bloc 4, sous sol, sous station	E	interne	4725557510	Manuel	kWh	14 515	20 361	5 846	27039	6 678	0,17827428	1 042,19	2 392,62



CONCLUSIONS



1. Dans l'état actuel des réalisations, nous ne sommes pas convaincus de l'efficacité énergétique des réseaux de chaleur
2. Sans aucune prétention, il nous paraît primordial d'intégrer un syndic professionnel (avec responsable(s) énergie expérimenté(s)) dès le stade de la conception d'une nouvelle promotion immobilière avec réseau de chaleur.



CONTACT



Vincent Spruytte

Président Union Francophone des Syndics (UFS)

Coordonnées

 : 02 300 76 00

E-mail : president@ufsyndics.be