

REPRISE DE LA COGÉNÉRATION

La décision de surseoir au renouvellement du contrat de cogénération a été prise sur les préconisations du conseil de l'Union, Energie et Service, et des 3 exploitants ayant répondu à l'appel d'offres, la France étant à l'époque le seul pays européen à en freiner le développement.

L'évolution de la situation au niveau mondial permet aujourd'hui aux exploitants d'envisager une reprise de la cogénération aux Grandes Terres dès 2013 dans des conditions redevenus favorables, certains sites ayant déjà été reconduits en 2012. Le maintien des moteurs en cocon avait ainsi été une bonne décision comme on peut le constater dans ce qui suit. (Voir Brève N°38 page 45 de ce numéro)

Les premières propositions de Cofely ont été présentées lors des Assemblées Générales de l'Union du 2 mai et du 19 juin 2012 et figurent aux Procès-Verbaux que vous pouvez consulter dans cette Gazette pages 4 et 14 à 19.

L'approfondissement de ce dossier a été poursuivi tout l'été et les dernières propositions financières, très attractives, amènent les Présidents Syndics et le Président de l'Union à en proposer l'application dans les meilleurs délais, d'autant qu'il a été répondu à toutes les réserves émises en 2010, entre autre une minoration du montant de travaux de remise en état, le désengagement possible du contrat de 12 ans, l'accès au gaz dérégulé sans compromettre le contrat de gaz régulé...

Il sera présenté dans sa version finale lors de l'Assemblée Générale de l'Union du 11 septembre 2012 pour accord sur :

1. La proposition d'Exploitation et de Financement,
2. La résolution y afférente,
3. La décision de convocation des Assemblées Générales Extraordinaires des Syndicats

Ces points seront à soumettre :

- à l'Assemblée Plénière des Conseils Syndicaux le 13 septembre, pour avis,
- à chaque Assemblée Générale Extraordinaire de Syndicat courant octobre, pour décision,
- à l'Assemblée Générale de l'Union du 25 octobre qui prendra en compte la position de chaque syndicat,

Ce calendrier très serré, lié aux convocations des Assemblées Générales Extraordinaires des Syndicats devant être distribuées au plus tard 21 jours avant la réunion, permettra de donner une réponse définitive à Cofely fin octobre, dernier délai pour une reprise de la cogénération le 1er janvier 2013.

L'application de ces avantages financiers dès le 1er janvier 2013 permettra une nette diminution du poste chaleur du budget et une baisse sensible des appels de provisions 2013.

Michelle BOYOT

A l'issue de ces deux réunions d'Assemblée Générale de l'Union et Assemblée Plénière des Conseils Syndicaux, et avant la parution de leurs procès-verbaux respectifs, les Brèves n°38 reprennent leurs conclusions que vous pouvez consulter à la fin de ce numéro.



PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'UNION DES SYNDICATS DES GRANDES TERRES (USGT)

Séance du mardi 19 juin 2012

MEMBRES DU BUREAU

⇒ Président de séance:

M^{me} Michelle BOYOT, Présidente de l'USGT.

⇒ Secrétaire de séance:

M. Francis VAILLANT, Directeur des Services de Gestion de l'USGT.

⇒ Services de gestion:

M^{me} Nadine COLLIN, chef des Services Opérationnels.

M^{me} Sylvaine GUILLEMOT, chef de Service C.F.P.

M^{me} France-Valérie VALOO, responsable des Assemblées générales

⇒ Syndicats présents ou représentés

- Sablons: Pouvoir de Richard GARCIN
Ludovic TANTI
- Villebenettes: Pouvoir d'Erwann LE GUILLOU
Jean-Marie ROMPTEAUX
- Aubades: Michelle BOYOT
- Grandchamp: Jacques DARRACQ,
Francis PRADELLES
- Saint-Germain: Pouvoir de Chantal Navarro.
Pierre-André SCHEFFER
- Monte-Cristo: Yves BRETEL, Jean-Claude MERLE
- Montferrands: Jean-Marc COHEN,
Maxime LECOMTE
- Ormes: Pouvoir d'Armel LOUIS,
Ginette MAT
- Versailles: Raoul GAHAR, Christophe LE SAUX

⇒ Absents excusés:

- Sablons: Richard GARCIN
- Villebenettes: Erwann LE GUILLOU
- Aubades: Eric LE CAM
- Saint-Germain: Chantal NAVARRO
- Ormes: Armel LOUIS

⇒ Invités: Yann LE BRESTEC, Nathalie PARMENTIER d'Energie et Service

>> ORDRE du JOUR

- **Chauffage : Cogénération par M. Yann LE BRESTEC d'ENERGIE & SERVICE :**
Présentation de la proposition de COFELY pour un redémarrage de la Cogénération à partir du 1er janvier 2013
- **Compte-rendu des assemblées générales 2012 des syndicats :**
 - Nouvel élu : M. Armel Louis pour les Ormes
 - Commentaires des Présidents-syndics
 - Résultats des AG
- **Approbations des résolutions par l'assemblée générale de l'Union.**
- **Analyse des résultats**
- **A propos du budget 2012 diminué de 128 000 ? :**
 - mission exceptionnelle de surveillance due aux cambriolages
 - reprise du ravalement de Saint-Germain et location d'une nacelle araignée
 - demandes de certains squares : travaux supplémentaires de carrelage.
- **Questions diverses :**
 - Procédure USGT c/Dmochowski
 - Entretien du Parc arboré classé EVIP
 - Travaux au Centre Commercial

La Présidente de l'Union ouvre la séance à 21h05.

I. CHAUFFAGE

COGENERATION par M Yann LE BRESTEC d'ENERGIE & SERVICE : Présentation de la proposition de COFELY pour un redémarrage de la Cogénération à partir du 1^{er} janvier 2013.

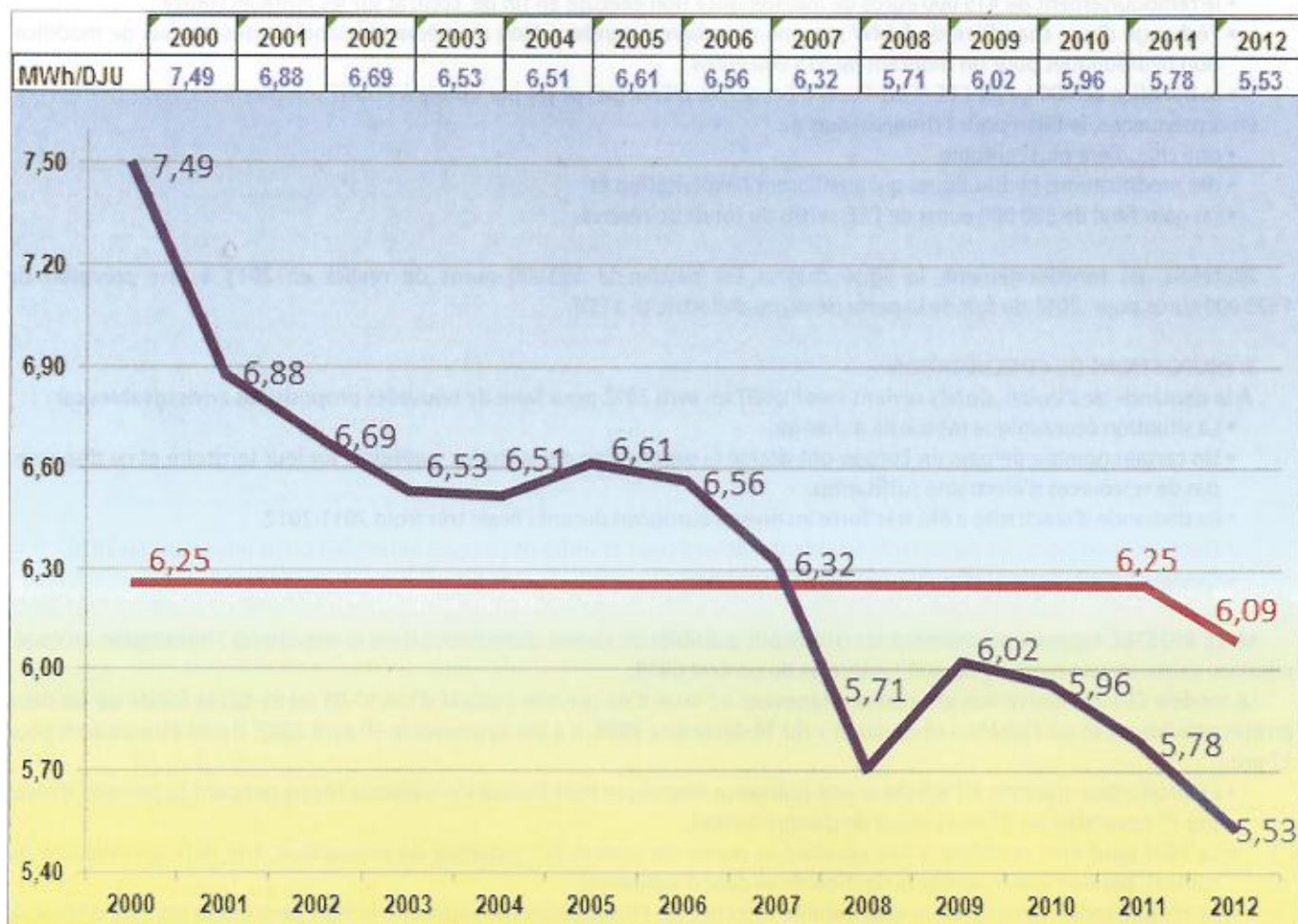
1- RÉSULTATS DE L'EXPLOITATION

Avant cette présentation et après un rapide rappel de l'historique de l'évolution des obligations contractuelles de Cofely, M. LE BRESTEC fait part des résultats de la réunion d'exploitation du 11 juin 2012 et donne les chiffres suivants :

Dans l'ancien contrat, l'engagement de Cofely était de produire un maximum de consommation de 19 800 MWh pour une rigueur 1 soit 2289 DJU ce qui amenait à une consommation traduite par le rapport MWh/DJU de 6,25. (Mégawatts heure/Degrés Jours Unifiés)

Dans le nouveau contrat, l'engagement de Cofely est de produire, pour une rigueur 1 (soit 2289 DJU), un maximum de consommation de 19 430 MWh soit un rapport MWh/DJU de 6,086. Toute consommation entraînant une augmentation de ce ratio est à la charge de l'exploitant.

Evolution du ratio :



Cette courbe permet de suivre la qualité de la conduite de l'exploitation de chauffage. Cette conduite dépend certes de la qualité du travail des équipes en place mais est aussi conditionnée par tous les moyens technologiques nécessaires mis à leur disposition pour affiner les réglages. Ce fût l'objectif des travaux réalisés entre 2003 et 2005, en 2007 et 2009 (sous-stations, vannes de pieds de colonne et tés de réglages) qui ont permis d'améliorer et d'obtenir un ratio au-dessous des 6,25 exigés dans l'ancien contrat.

Les très bons résultats partiels de cette année, de 5,53, (janvier à fin mai avec un mois de février particulièrement froid) sont à mettre au bénéfice des travaux de modifications hydrauliques en sous-stations, réalisées avec les travaux en chaufferie de 2011, qui permettent la récupération d'un maximum de calories sur les retours d'eau chaude sanitaire.

La bonne maîtrise des MWh/DJU a permis de passer d'une consommation de 22 500 MWh en 2000 à moins de 19 500 MWh en 2011.

Les réglages de température dans les appartements ne sont pas encore terminés. 4/5 des plaintes enregistrées concernent une insuffisance de chauffage. Quelques copropriétaires ont des températures enregistrées trop élevées. L'ensemble de ces désordres continuera à faire l'objet du meilleur suivi.

2. RAPPELS

Lorsqu'il s'est agi de renouveler le contrat d'exploitation à l'issue des 12 ans du contrat de cogénération qui expirait fin

décembre 2011, lors de l'appel d'offres, aucune des 3 entreprises consultées ainsi qu'ENERGIE & SERVICE n'ont envisagé le redémarrage immédiat de la cogénération pour 2 raisons essentielles : le montant de rénovation des moteurs et l'incertitude quant au prix de rachat de l'électricité par EDF.

L'exploitant Cofely propose alors :

- le remboursement de 415 000 euros de maintenance non exécuté en fin de contrat sur les moteurs contre :
- l'échange d'une chaudière de 5 MW par une chaudière à condensation de même puissance et des travaux de modification hydrauliques pour un montant de 515 000 euros.
- le bénéfice de 400 k€ de CEE (Certificats d'Economie d'Energie) payés par Cofely à l'USGT son client.

En conséquence, le bilan pour l'Union ressort à :

- une chaudière plus rentable,
- des modifications hydrauliques qui améliorent l'exploitation et
- un gain final de 300 000 euros de CEE versés au fonds de réserve.

Toutefois, en fonctionnement, la ligne chaleur est passée de 593 000 euros de réalisé en 2011 à une prévision de 1 625 000 euros pour 2012 du fait de la perte de vente d'électricité à EDF.

3. PROPOSITIONS DE COGÉNÉRATION

A la demande de l'Union, Cofely revient vers l'USGT en avril 2012 pour faire de nouvelles propositions envisageables car :

- La situation économique mondiale a changé,
- Un certain nombre de pays en Europe ont décidé la suppression de centrales nucléaires sur leur territoire et ne disposent pas de ressources d'électricité suffisantes,
- La demande d'électricité a été très forte au niveau européen durant l'hiver très froid 2011-2012,
- Dans ces conditions, les exploitants semblent d'accord pour prendre des risques industriels qu'ils refusaient en 2010.
- Quelques exploitations redémarrent dans ce contexte.

M. LE BRETEC rappelle précisément les conditions possibles de rachat d'électricité dans la mesure où l'installation en cogénération existe et soit renouvelée suivant les termes du contrat C01R.

Le modèle C01-R (réservé aux installations renouvelées à l'issue d'un premier contrat d'OA 97-01 ou 99-02) se fonde sur les deux arrêtés précédents et sur l'arrêté « rénovation » du 14 décembre 2006. Il a été approuvé le 30 avril 2007. Il doit être souscrit pour 12 ans :

- Le producteur garantit à l'acheteur une puissance électrique PGH (Puissance Garantie Hiver) pendant la période d'hiver (du 1^{er} novembre au 31 mars inclus de chaque année).
- La PGH peut être modifiée 3 fois pendant la durée du contrat (à l'initiative du producteur, à la date anniversaire du contrat, par avenant et sans prorogation de sa date d'échéance).
- La rémunération dépend de la disponibilité effective de l'installation par rapport à la PGH pendant la période d'hiver, la disponibilité normale étant de 95 %.
- L'ajustement de la production électrique à la production thermique doit être supérieur à 5% : il s'agit de l'EP ou Performance Energétique.
- Les nouveaux contrats de cogénération présentent toujours l'incertitude concernant le coefficient de déplaçonnement actuel de 92,5% qui n'est pas acquis définitivement (EDF l'avait déjà modifié unilatéralement).

Dans ce cadre, Cofely propose avec l'assistance de sa filiale CIEC un projet de redémarrage de la cogénération bénéficiant d'une attractivité certaine par rapport à la situation en 2010 et bien entendu par rapport à un chauffage gaz classique sans cogénération avec :

- Une rationalisation des travaux pour la mise en place du Contrat C01R qui passe de plus de 2 000 000 euros en 2010 au moment de l'Appel d'Offres à une estimation se situant entre 1 200 000 et 1 300 000 euros HT aujourd'hui (intégration de la liquidation du marché précédent avec prise de risque industriel).
- La mise en fonctionnement de 3 moteurs sur 4,
- Une alimentation des moteurs de cogénération en GAZ dérégulé dont le prix est fixe pendant 3 ans en rappelant que des propositions de gaz dérégulé seront faites avant cette échéance aux périodes les plus intéressantes pour continuer à bénéficier des meilleurs tarifs :

N.B. il y aura deux comptages :

- l'un existant en gaz régulé pour alimenter les chaudières gaz classiques
- l'autre à créer en gaz dérégulé pour alimenter les moteurs de Cogénération
- Cofely serait le cogénérateur et non plus l'USGT. Cela permettrait à l'Union de pouvoir mettre éventuellement fin au contrat dès que sa rentabilité n'est plus avérée. Un commodat est alors à établir entre Cofely et l'Union.

4. PROPOSITIONS FINANCIÈRES PROJETÉES À 12 ANS

A partir de la présentation orale de reprise faite par Cofely lors de la réunion du 26 avril 2012 (A CE JOUR PAS DE PROPOSITION ECRITE) et annoncée en assemblée générale de l'Union du 4 mai 2012 et des chiffres qui lui ont été communiqués, Energie et Service présente les estimations projetées sur la durée du contrat de 12 ans avec comme paramètres :

- une augmentation du coût de la vie de 2% par an,
- une hausse du gaz pour les chaudières de 6% par an,

En fonction d'une moyenne des besoins en chaleur des Grandes Terres, on peut considérer que la cogénération en produira 2/3, les chaudières 1/3, on calcule les montants de la facture de chaleur avec puis sans cogénération en prenant :

- les recettes en électricité progressant de 2% par an,
- le prix du gaz pour la cogénération dont le montant est garanti fixe 3 ans (à partir de la quatrième année, est prise en compte dans les calculs la solution la plus défavorable avec un prix de gaz cogénération au tarif régulé),
- les coûts de maintenance et de garantie totale (P2, P3) évoluant de 2% selon le coût de la vie,
- le prix du gaz régulé pour les chaudières augmentant de 6% par an,

Dans les conditions de calculs précisés ci-dessus, la reprise de la cogénération permettrait un gain estimé à 400 000 euros, 490 000 euros et 580 000 euros les 3 premières années. A partir de la quatrième année, en considérant l'hypothèse la plus défavorable c'est-à-dire le gaz des moteurs au prix du gaz régulé, le gain pourrait s'évaluer à 370 000 euros.

Les gains qui vont s'accroissant pendant les 3 premières années (montant du gaz dérégulé fixe) seraient de 1 470 000 euros et permettraient d'amortir le financement des travaux en moins de 3 ans.

Les mêmes projections ont été calculées avec l'introduction d'une éventuelle « taxe carbone » : elles démontrent que l'opération resterait favorable.

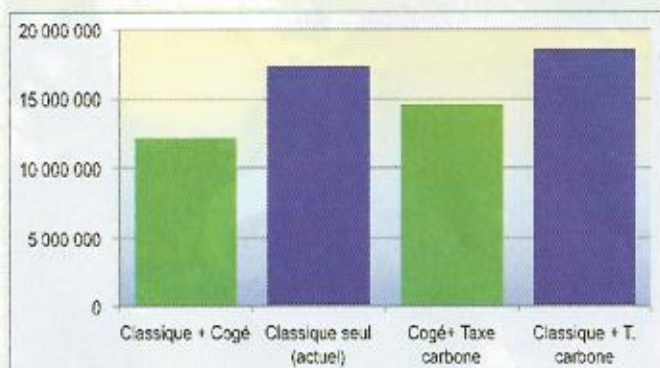
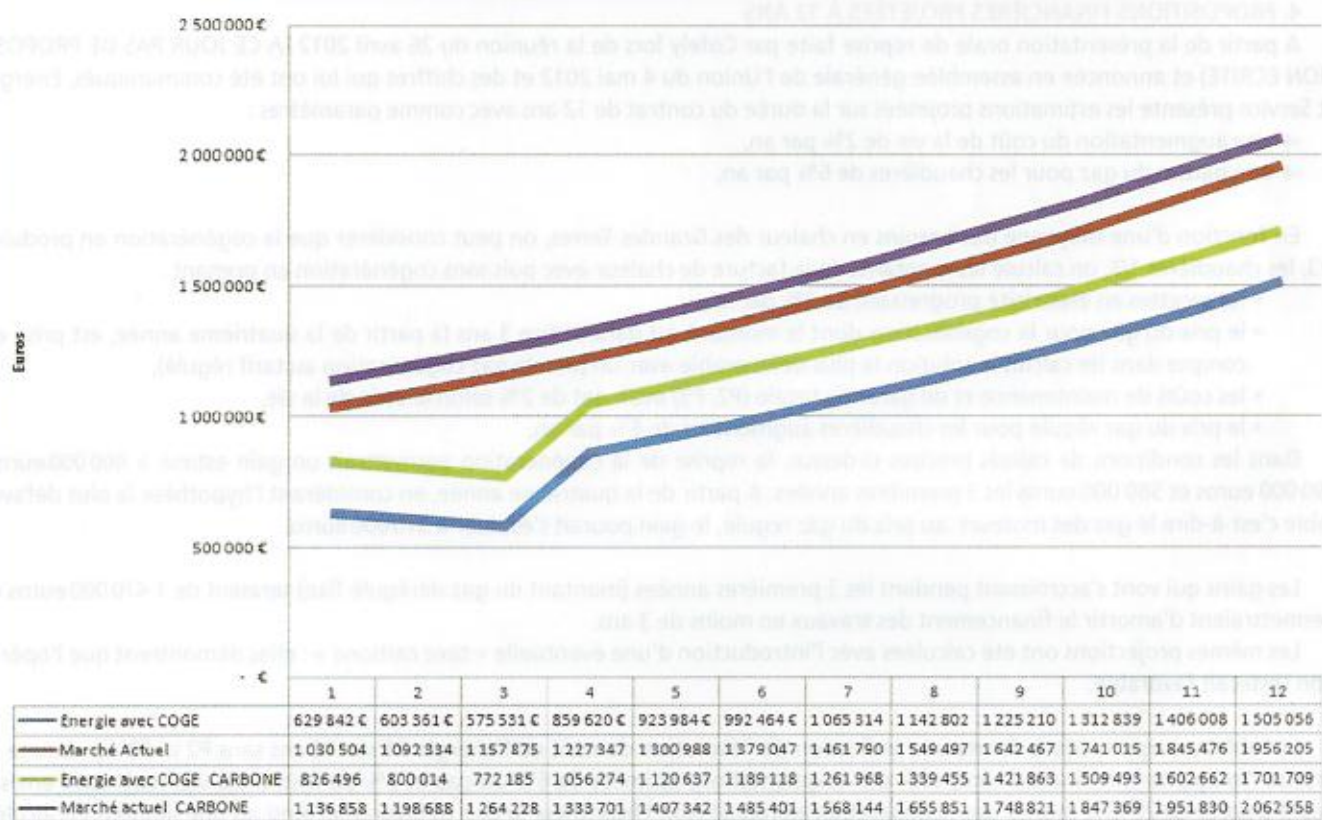
Le tableau page suivante donne une indication de l'évolution du coût de l'énergie P1 sur 12 ans sans P2 ni P3 et, comme le précise l'image, sans le financement, avec des augmentations estimées de 6% du gaz et 2% du coût de la vie, mais aussi envisageant à partir de 2016 le prix du gaz cogénération en régulé (soit l'hypothèse la plus défavorable) ainsi qu'une simulation calculée



avec l'impact d'une éventuelle taxe carbone. L'attractivité de la reprise de la cogénération dans le modèle proposé se confirme, même avec la réapparition de l'équivalent d'une taxe carbone.

La projection du montant total de la chaleur sur 12 ans aboutit aux masses financières suivantes :

Evolution de l'ENERGIE (hypothèse 6% gaz, 2% cout de la vie, sans financement)



Classique + Cogé	12 242 031,38
Classique seul (actuel)	17 384 545,73
Cogé+ Taxe carbone	14 601 875,11
Classique + T. carbone	18 660 789,94

Sur 12 ans :

Gains obtenus avec la cogénération :

sans taxe carbone : 5 142 514.35 euros

avec la taxe carbone : 4 048 914.83 euros

Alternatives de financement de la remise en état des moteurs évaluée entre 1 200 et 1 300 k€ HT

- on peut introduire dans la formule de composante de prix le terme P4 sur 12 ans laissant l'avance du montant des travaux à Cofely remboursable tous les ans :
 - avantages : lissage du remboursement sur 12 ans,
 - inconvénients :
 - montant important du taux d'intérêt
 - nécessité de remboursement « cash » du solde de l'avance en cas d'interruption de la cogénération si l'évolution de l'économie nationale ou européenne n'est pas favorable.
- Pour pallier ces 2 inconvénients on peut envisager de prendre un P4 sur 3 ans :
 - Avantages :
 - Meilleur taux d'intérêt
 - Possibilité de décision d'arrêt de la cogénération sans dette
 - Inconvénients :
 - Utilisation de la quasi-totalité des gains de fonctionnement pour payer le P4 des travaux
 - Pas de retentissement immédiat de la diminution de la facture chaleur sur le budget et les appels de provisions auprès des copropriétaires.
- Financer les travaux par un P4 partiel (2/3 du montant) sur une durée de 3 ans et le solde comptant par un prélèvement sur le fonds de réserve du montant des CEE par exemple, plusieurs cas de figures étant envisageables sur ce modèle :
 - Avantages :
 - Meilleur taux d'intérêt de l'avance sur 3 ans,
 - Remboursement du P4 sur un court délai,
 - Possibilité d'arrêt de la cogénération dans 3 ans, sans solde dû, en cas de modifications défavorables de la conjoncture économique,
 - Retentissement immédiat de l'opération sur la ligne chaleur du budget.

Toutes ces hypothèses de financement seront dument chiffrées par Cofely, validées par Energie et Service et présentées début septembre à l'Assemblée Générale de l'Union.

Assemblée Plénière et Assemblées Générales des Syndicats seront convoquées si nécessaire et dans les plus brefs délais pour une éventuelle reprise de la cogénération dès le 1er janvier 2013.

II. COMPTES-RENDUS DES ASSEMBLEES GENERALES DES SYNDICATS 2012 :

Il est demandé à chacun des Présidents Syndics de commenter le déroulement de son Assemblée Générale.

D'une façon générale, les Assemblées Générales ont été bien suivies avec relativement plus de présents que d'habitude, l'ensemble présents et représentés étant d'un niveau que nous envie les autres grandes copropriétés. La présence de copropriétaires qui n'avaient pas l'habitude de venir est vraisemblablement due à une recherche d'informations sur le concours du PUCA Reha 2. Or, il n'y a pas plus d'informations que celles déjà données lors des 3 réunions programmées en février pour les copropriétaires. Les résultats du concours seront connus à partir de mi-octobre.