ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES 2012

• BUREAU DE SÉANCE

RÉSOLUTION N°1 : Élection nominative des Membres du Bureau de Séance

TOUS SYNDICATS DE SQUARES (Simple majorité, article 24)

L'Assemblée Générale Extraordinaire du Syndicat Coopératif du Square des Ormes, après avoir enregistré leur candidature, décide d'élire nominativement les membres du Bureau de Séance composé de :

- Un président de séance : Mme ou M. ...
- Deux scrutateurs : Mme(s) et/ou MM. ...
- Un secrétariat de séance et un secrétaire-adjoint...

CANDIDATURES ET VOTES EN SÉANCE.

RÉSOLUTION N°2 : Reprise de la Cogénération et financement des travaux de rénovation des moteurs

TOUS SYNDICATS DE SQUARES (Simple majorité, article 24)

1. PRÉAMBULE :

1.1 Définition de la Cogénération :

La **cogénération** est un principe de production simultanée de deux énergies différentes, électrique et thermique, dans le même processus.

1.2 Le Contrat Cogénération proposé par EDF :

Le principe du contrat Cogénération consiste à vendre du courant électrique produit par les moteurs à gaz 5 mois par an de novembre à mars, pendant la durée du contrat qui, dans le précédent 'C9901', était de 12 ans du 24 décembre 1999 à 0h00 au 23 décembre 2011 à minuit, date et heure auxquelles il s'est naturellement arrêté. EDF propose toujours un contrat appelé 'C01R' réservé aux installations équipées ayant bénéficié des anciens contrats.

1.3 L'installation de 1999 :

La chaufferie centrale des Grandes Terres a été entièrement reconstruite en 1999 et comprend :

- Une installation en Cogénération avec 4 moteurs à gaz produisant de l'énergie électrique vendue à EDF et de l'énergie thermique récupérée au niveau des culasses et des échappements pour le chauffage du fluide caloporteur alimentant le réseau du Domaine et les sous-stations.
- Une installation thermique classique avec 2 chaudières à gaz.

La puissance installée est :

o d'une part,	1,025	x 4 =	4,1	$MW_{électrique}$ pour les moteurs
o d'autre part,	1,2	x 4 =	4,8	$MW_{thermique}$ pour les moteurs
	5,2	x 2 =	10,4	$MW_{thermique}$ pour les chaudières
			Soit : 15,2	**$MW_{thermique}$ au total**

1.4 L'appel d'offres et la nouvelle installation au renouvellement du contrat après 2011 :

Après un appel d'offres où 3 entreprises avaient été consultées, le contrat de cogénération n'a pas été reconduit, car les conditions économiques proposées en 2010 n'étaient pas avantageuses pour les Grandes Terres.

2. PROPOSITION DE L'ENTREPRISE COFELY :

Après l'avis favorable du conseil de l'USGT, 'ÉNERGIE & SERVICE', qui avait reçu la mission de rencontrer les responsables de COFELY en vue de rédiger un nouveau cahier des charges et par la suite un nouveau contrat de Cogénération, en accord avec l'Assemblée Générale de l'Union, il a été convenu ce qui suit :

Suite à la proposition de COFELY de redémarrage de la cogénération au 1er janvier 2013, une offre financière a été établie le 12 juin 2012. En conséquence de quoi, une présentation du projet a été réalisée par 'ÉNERGIE & SERVICE' à l'Assemblée Générale de l'Union le 19 juin 2012.

2.1 CONTENU DE L'OFFRE DE COFELY :

- Sur le plan technique :

  COFELY propose de redémarrer la centrale de Cogénération à partir du 1er janvier 2013 pour une nouvelle durée de 12 ans. Pour être éligible au contrat d'achat d'électricité type 'C01R' (cogénération-rénovation) auprès d'EDF, les 4 moteurs doivent être remis en état. La DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement)*, prescrit la remise en fonctionnement de 3 moteurs seulement pour optimiser la production thermique maximum disponible.

  COFELY mettra à disposition un second poste de livraison de gaz au tarif 'dérégulé' spécialement dédié à la Cogénération. Le point de livraison de gaz actuel sera conservé pour la chaufferie classique (chaudières) afin de maintenir l'abonnement historique 'régulé' (type S2Sn2) auprès de GDF-SUEZ.

  La remise en conformité des moteurs sera effectuée au cours de l'été 2013.

  La production des 3 moteurs couvrira environ 60 % des besoins thermiques de l'USGT soit 11.633 MWh_{utile} pour 2.289 DJU (Rigueur 1) et pour partie des 55.000 m^3 d'ECS (Eau Chaude Sanitaire). La production électrique sera de 10.105 MWh_{elec} pour une disponibilité de 95%.

  * Nouvelle instance publique résultant de la fusion de la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement) , de la DIREN (Direction Régionale de l'Environnement) et de la DRE (Direction Régionale de l'Equipement).

- Sur le plan administratif :

  Les démarches administratives de la part de COFELY sont en cours et réputées acquises auprès de la DREAL, pour un démarrage au 1er janvier 2013. Dans le cas contraire, il s'agit d'une condition suspensive pour un redémarrage plus tardif de la cogénération.

- Sur le plan financier :

  L'offre en gaz 'dérégulé' pour la Cogénération est basée sur un prix fixe pour 3 ans et sa validité est directement liée aux conditions d'achat du gaz. COFELY veillera à anticiper la renégociation des achats de gaz avant le 1er janvier 2016 afin de conserver l'intérêt économique de son offre, dans la mesure du possible. COFELY sera force de proposition et assistera l'USGT à tout moment.

  Contrairement au contrat précédent où l'USGT était le Cogénérateur, COFELY le deviendra, ce qui permettra à l'USGT de dénoncer son engagement à tout moment, si la nécessité économique l'impose.

  Les coûts de la maintenance correspondent aux besoins. La redevance P3 des moteurs sera transparente et un tableau de décompte des justificatifs des dépenses sera transmis annuellement dans le rapport d'exploitation. En cas d'arrêt de la Cogénération, après 3 ans, ou avant le terme de la période de 12 ans, ce tableau permettra d'établir le remboursement du solde par COFELY ou l'USGT, selon que celui-ci est positif ou négatif.

2.2 DEVIS :

La reprise de la Cogénération nécessite le reconditionnement des 4 moteurs. COFELY propose à la DREAL le montant minimum des travaux imposés par EDF, la déduction d'une partie importante des dépenses déjà réalisées lors des travaux sur l'installation de chauffage exécutés au cours des exercices 2011-2012 et le bénéfice du 4ème moteur en cas de panne de l'un des 3 autres. La chaufferie centrale des Grandes Terres étant aussi au service du 5bis Versailles, les dépenses sont partagées par quotes-parts entre la MAIRIE de Marly-de-Roi et l'USGT selon l'application des modalités de la Convention qui lie l'USGT et la Mairie pour tout ce qui concerne le 5bis Versailles. Voici ci-après le détail :

2.2.1 DEPENSES : PRIX GLOBAL FERME ET DEFINITIF

COUT EN EUROS

Désignation des ouvrages	Total COFELY	UGST	MAIRIE	Commentaires
- Remise en état des 4 moteurs (4 x 1025 = 4100 kW) : 4100 x 350 €/kW (valeur au 21/12/2006) HT	1 435 000,00	1 415 738,26	19 261,74	La participation de la Mairie de Marly s'établit sur la règle habituelle de 20/1490° pour la Commune et 1470/1490° pour l'USGT.
- Actualisation (coeff. 1,14496) HT	208 017,60	205 225,42	2 792,18	
- Dépenses obligatoires pour être éligible au C01R HT	1 643 017,60	1 620 963,67	22 053,93	
- Déduction au titre de la prise en compte des travaux déjà réalisés au titre du précédent contrat : HT	-410 173,00	-404 667,32	-5 505,68	
- Total HT	1 232 844,60	1 216 296,35	16 548,25	
TVA 19,6%	241 637,54	238 394,08	3 243,46	
- Total TTC	**1 474 482,14**	**1 454 690,44**	**19 791,71**	

2.2.2 EXPLOITATION PREVISIONNELLE : PRIX VALEUR DU GAZ AU 01/01/2012 – COUTS EN EUROS TTC

A. Simulation du prix de la chaleur P1-P2-P3 :

	Contrat de Cogénération 'C01R' + Gaz Classique	Chauffage gaz classique
- P1 : gaz classique et gaz-cogé - recettes EDF	506 425,92 €	1 189 088,42 €
- P2 : exploitation Cogé seule	38 332,00 €	6 298,99 € (1)
- P2 : exploitation gaz classique	225 405,34 €	225 405,34 €
- P3 : garantie totale Cogé seule	199 326,40 €	-
- P3 : garantie totale gaz classique	56 338,34 €	56 338,34 €
- P1-P2-P3 : Total	1 025 828,00 €	1 477 131,09 €

(1) Maintien en cocon des 4 moteurs

Les conditions nouvelles dues à la reprise de la Cogénération seront notifiées par voie d'avenant. Le financement des dépenses, pris en charge par COFELY sous forme d'avance, est payé dans un P4 intégré dans le prix de la chaleur par l'USGT pendant 3 ans. La part P2 Cogé (mise sous cocon des moteurs) sera neutralisée et remplacée par un nouveau P2 Cogé complet.

B. Maintenance P2 et garantie totale P3 des chaudières et des équipements en sous-stations :
Les valeurs d'origine du contrat actuel (gaz classique) restent inchangées.

3. FINANCEMENT :

3.1 FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR UN APPORT DU FONDS DE RESERVE ET UN P4 PARTIEL :

Le financement de la rénovation des moteurs à gaz pour un montant maximum de **1 454 690,44 €**(quote-part USGT) se répartit comme suit :

- par prélèvement de **754 690,44 €** pris au Fonds de Réserve dont **417 846,01 €** de **CEE** (Certificats d'Economie d'Energie)

3.1.1 Répartition par syndicat

Syndicats	Sablons	Villebenettes	Aubades	Grandchamp	St Germain	Monte Cristo	Montferrands	Ormes	Versailles	Total
Millièmes	*66941*	*47987*	*47987*	*47987*	*54305*	*54304*	*47987*	*47987*	*54305*	*469790*
Montant	**107 536,84**	**77 088,34**	**77 088,34**	**77 088,34**	**87 237,84**	**87 236,23**	**77 088,34**	**77 088,34**	**87 237,84**	**754 690,44**

3.1.2 Mouvements sur le Fonds de Réserve :

Le Fonds de Réserve au 31/12/2011 était de **843 528,13 €**. Avec les **417 846,01 €** de CEE il devient **1 386 528,45 €** après l'intégration des reliquats votés aux AGO 2012. Une fois **754 690,44 €** prélevés, il reste **631 838,01 €**. Selon les mouvements suivants :

	F3		F4			F5				Caves	Parkings
Surfaces	52m²	53m²	63m²	66m²	67m²	77m²	81m²	81m²	81m²		
Millièmes	*267*	*273*	*324*	*340*	*345*	*396*	*416*	*417*	*418*	*10*	*26*
Initial	**743,30**	**760,00**	**901,98**	**946,52**	**960,44**	**1 102,42**	**1 158,10**	**1 160,88**	**1 163,66**	**27,84**	**63,36**
Prélevé	**428,92**	**438,56**	**520,49**	**546,19**	**554,22**	**636,15**	**668,28**	**669,89**	**671,49**	**0,00**	**0,00**
Restant	**314,38**	**321,44**	**381,49**	**400,33**	**406,22**	**466,27**	**489,82**	**490,99**	**492,17**	**27,84**	**63,36**

- par facturation d'un P4 partiel pour une valeur originelle de **700 000,00 €** émise par COFELY à l'USGT en même temps que le P2 et le P3. Le paiement se fera par le remboursement pendant 3 ans de l'avance consentie par COFELY.

L'annuité sera d'un montant maximum de **264 000,00 €** et constante pendant 3 ans.

3.2 FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR PARTICIPATION DE LA MAIRIE DE MARLY :

La participation de la Mairie est prévue à hauteur de **19 791,71 €** pour ce qui concerne le 5bis Versailles.

3.3 CONSEQUENCES SUR LES APPELS DE PROVISIONS POUR CHARGES A PARTIR DE 2013 :

Il ne sera fait ni emprunt ni appel de fonds spécifique.

Le P4 partiel sera ajouté aux P1-P2-P3 et intégré dans la facture de chaleur diminuée de l'économie apportée par la Cogénération :

Simulation du prix de la chaleur P1-P2-P3-P4 prix du gaz valeur au 01/01/2012 :

	Contrat de Cogénération 'C01R' + Gaz Classique	Chauffage gaz classique
- P1-P2-P3 :	1 025 828,00 €	1 477 131,09 €
- P4 : remboursement de l'avance	264 000,00 €	0,00 €
- P1-P2-P3-P4 : Total	1 289 828,00 €	1 477 131,09 €

Cette simulation permet d'envisager une baisse importante des charges, dès 2013.

4. DELAI :

Dès le 1er janvier 2013, la Cogénération redémarre sans attendre les travaux de remise en état des moteurs, ceux-ci ayant été normalement révisés en 2011. Les travaux de remise à niveau par ENERIA seront effectués au cours de l'été 2013.

5. CONCLUSION :

Comme il a été exposé à l'Assemblée Générale de l'Union du 11 septembre 2012 qui, après débat, a donné son accord, il a été décidé que la Société COFELY procède à la rénovation des 4 moteurs de Cogénération installés dans la chaufferie centrale des Grandes Terres et modifie son contrat actuel de chauffage gaz classique par avenant pour un contrat d'exploitation en cogénération pour une nouvelle période de 12 ans, du 01/01/2013 au 31/12/2024.

Le contrat d'exploitation comprendra une fourniture de gaz au tarif 'régulé' (c'est-à-dire soumis à la tutelle du Ministère des Finances) pour la partie chauffage gaz classique (chaudières) et au tarif 'dérégulé' (libre soumis aux fluctuations du marché et fixe pendant 3 ans), pour la partie Cogénération, assortie d'une clause de sauvegarde de ne pas dépasser le prix du 'régulé'. De novembre à mars, seuls 3 moteurs seront en fonctionnement continu.

L'avenant comprendra également une clause de rencontre à période régulière pour étudier l'adaptation de l'installation aux nouvelles conditions économiques et son arrêt à tout moment, en cas de nécessité, le Cogénérateur COFELY ayant cette capacité.

6. DECISION :

L'Assemblée Générale Extraordinaire du Syndicat du Square des Ormes, après en avoir délibéré, déclare approuver purement et simplement :

- La reprise du chauffage en Cogénération comprenant :
  - la sortie de cocon des 4 moteurs de cogénération
  - le redémarrage de la Cogénération dès le 1er janvier 2013 à 0h00, dans l'état actuel des moteurs.
  - la rénovation des 4 moteurs à gaz CATERPILLAR, au plus tard au cours de l'été 2013, pour un montant résiduel maximum de **1 474 482,14 € TTC**.
- Le financement des travaux de remise en état des 4 moteurs, selon les éléments décrits ci-dessus :
  - D'une part, par prélèvement sur le Fonds de Réserve de **754 690,44 € dont 417 846,01 € de CEE.**
  - D'autre part, selon un terme P4 pour le remboursement pendant 3 ans effectué auprès de COFELY d'un montant avancé de **700 000,00 €** ayant pour conséquence une annuité maximum de **264 000,00 €**.
  - Enfin par paiement de la Mairie de Marly pour la quote-part concernant le 5bis Versailles pour **19 791,71 €.**

Elle autorise le Président de l'Union à établir une commande ferme à COFELY le 2 novembre 2012 au plus tard et à mettre en place un avenant au contrat d'exploitation précédent pour y inclure la Cogénération. Cet avenant sera signé entre l'USGT et COFELY selon l'estimation des paramètres exposés (§ 2.2.2) et comportant les clauses précisées au § 3.

Cette résolution reste dans son ensemble suspensive dans l'attente de l'agrément de la DREAL.

A TITRE D'INFORMATION

A. SIMULATION DU COÛT ANNUEL DU CHAUFFAGE P1-P2-P3-P4 DE 2013 A 2017 :

A partir du devis COFELY, cette comparaison entre :

- LA SOLUTION GAZ CLASSIQUE AVEC 2 CHAUDIERES DONT UNE A CONDENSATION SANS COGENERATION
- ET UNE SOLUTION MIXTE COGENERATION + CHAUDIERES GAZ CLASSIQUE

basée sur une augmentation annuelle de prix de 6% pour le gaz et de 2% pour les autres paramètres, permet de connaître l'ordre de grandeur des prix de chacune des solutions et leur évolution.

Le prix de gaz 'dérégulé' pour les moteurs est constant entre 2013 et 2015. Le prix du P1 diminue entre 2013 et 2015, car le prix constant du gaz 'dérégulé' compte pour les 2/3 du prix de l'énergie et que la recette d'électricité doit normalement augmenter.

Les prix de 2016 et 2017 sont des estimations calées sur un prix de gaz 'régulé', donc selon l'option la plus défavorable, ce qui renforce la certitude de l'intérêt économique de la Cogénération même au-delà de 3 ans.

A.1 Contrat actuel (gaz classique sans cogénération)

Prix/Années	01/01/2012	2013	2014	2015	*2016*	*2017*
P1 Energie	1 189 088,42	1 256 576,75	1 328 037,23	1 403 706,67	*1 483 836,01*	*1 568 691,25*
P2 Cogé	6 298,99	6 424,97	6 553,47	6 684,54	*6 818,23*	*6 954,59*
P2 gaz classique	225 405,34	229 913,45	234 511,72	239 201,95	*243 985,99*	*248 865,71*
P3 Cogé	-	-	-	-	-	-
P3 Gaz classique	56 338,84	57 465,62	58 614,93	59 787,23	*60 982,97*	*62 202,63*
Total 1	**1 477 131,59**	**1 550 380,79**	**1 627 717,35**	**1 709 380,39**	***1 795 623,20***	***1 886 714,18***

A.2 Contrat futur (gaz classique avec Cogénération)

P1 Energie	506 425,92	468 630,80	429 029,93	387 524,21	*743 318,12*	*812 919,28*
P2 Cogé	38 332,00	39 098,64	39 880,61	40 678,23	*41 491,79*	*42 321,63*
P2 gaz classique	225 405,34	229 913,45	234 511,72	239 201,95	*243 985,99*	*248 865,71*
P3 Cogé	199 326,40	203 312,93	207 379,19	211 526,77	*215 757,31*	*220 072,45*
P3 Gaz classique	56 338,84	57 465,62	58 614,93	59 787,23	*60 982,97*	*62 202,63*
Total 2	**1 025 828,50**	**998 421,44**	**969 416,38**	**938 718,39**	***1 305 536,18***	***1 386 381,70***

A.3 Ecart

Ecart (1 - 2)	**NS**	**-551 959,35**	**-658 300,97**	**-770 662,00**	***-490 087,02***	***-500 332,48***
Cumulé	0,00	-551 959,35	-1 210 260,32	-1 980 922,32	*-2 471 009,34*	*-2 971 341,82*

A.4 Dépenses

P4	NS	264 000,00	264 000,00	264 000,00	*0,00*	*0,00*

A la lecture des montants ci-dessus, le nouveau contrat de Cogénération est réellement attractif et sa rentabilité est évidente même si l'on tient compte du montant total avancé par les copropriétaires et ce, au cours de la troisième année.

B. SIMULATION DU P4 (INTEGRE DANS LE PRIX DU CHAUFFAGE)

Syndicats	Sablons	Villebenettes	Aubades	Grandchamp	St Germain	Monte Cristo	Montferrands	Ormes	Versailles	Total
Millièmes	*66941*	*47987*	*47987*	*47987*	*54305*	*54304*	*47987*	*47987*	*54305*	*469790*
Montant	**37 617,71**	**26 966,45**	**26 966,45**	**26 966,45**	**30 516,87**	**30 516,31**	**26 966,45**	**26 966,45**	**30 516,87**	**264 000,00**

C. SIMULATION DES APPELS DE PROVISIONS TRIMESTRIELS AVEC OU SANS COGENERATION

Répartition du montant des appels trimestriels de provisions pour charges 2013 par type de lots

	F3		F4			F5				Caves	Parkings
Surfaces	52m²	53m²	63m²	66m²	67m²	77m²	81m²	81m²	81m²		
Millièmes	*267*	*273*	*324*	*340*	*345*	*396*	*416*	*417*	*418*	*10*	*26*
En chauffage gaz classique sans cogénération											
Montant	**967,33**	**989,07**	**1 173,84**	**1 231,81**	**1 249,92**	**1 434,70**	**1 507,15**	**1 510,78**	**1 514,40**	**13,55**	**28,21**
En chauffage gaz classique avec cogénération : à titre indicatif et provisoire											
Montant	**924,71**	**945,49**	**1 122,12**	**1 177,53**	**1 194,85**	**1 371,48**	**1 440,74**	**1 444,21**	**1 447,67**	**13,55**	**28,21**

Cette projection est faite avec une diminution de 300 000 €.