



Syndic Info



Le bulletin d'information de
l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens

L'ABSA ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE EN COPROPRIÉTÉ

Si aucune activité économique organisée ne peut ignorer la problématique du développement durable, le syndic d'immeubles, quant à lui ne peut omettre d'en être l'acteur.

Sa contribution à ce mouvement devra avant tout se définir comme « informateur et agent sensibilisateur » à l'égard des copropriétaires ou des habitants, l'Association Belge des Administrateurs de Biens ne pouvait dès lors se montrer insensible à la question.

Le développement durable et la Copropriété s'articulent donc autour de trois thèmes à savoir ; environnemental, économique et social.

Environnemental par une sensibilisation des associations de copropriétaires à l'utilisation rationnelle des énergies de base et de considérer ce critère comme déterminant dans le choix des commandes de fournitures. Cette problématique deviendra ainsi prépondérante dans des matières comme la qualité de l'eau et ses traitements, les types de chaudières, les plans d'entretien et les performances énergétiques des installations, la gestion des déchets etc.

Economique en présentant des informations comparatives sur l'évolution des consommations ou en développant au sein des résidences un esprit rationnel d'utilisation des énergies et menant ainsi un combat contre les gaspillages, tout en communiquant des informations portant sur les consommations de chauffage et d'électricité, le comptage des énergies, la gestion des économies d'énergie et la notion de rentabilité des investissements, les subsides à l'investissement,

Social en mettant en œuvre des outils de communication et d'information à l'usage des ha-

bitants, premier rempart contre les facteurs de désorganisation du processus de fonctionnement de l'association des copropriétaires ou encore en accordant une importance plus grande à l'étude et aux conseils «avant travaux», le recours à des experts étant à recommander afin de parfaire l'information.

La réunion de ces trois aspects déterminera la politique à mener dans le cadre du développement durable au sein de la copropriété.

De manière à pouvoir se définir comme participant à cette problématique, les membres de l'ABSA réunis dans le cadre de leur assemblée générale ont pris les engagements suivants :

1. Etre sensibilisés à la problématique du développement durable ou à toute question y relative
2. Se définir auprès de leur mandant comme soucieux de l'état environnemental et écologique des immeubles.
3. S'engager à acquérir les connaissances utiles et à régulièrement les actualiser par la participation à des formations portant sur les aspects environnementaux, économiques et sociaux affectant la gestion d'une association de copropriétaires.

D'autres actions de sensibilisation seront mises en place, le thème du colloque organisé dans le cadre du Vème Anniversaire de l'ABSA aura pour thème : «La copropriété et le développement durable», une collaboration plus étroite avec l'IBGE (Institut Bruxellois de l'Environnement) est également à l'ordre du jour.

Les membres de l'ABSA espèrent ainsi obtenir le soutien de tous les copropriétaires à la mise en œuvre pratique des solutions proposées. ■

Année 2008, n° 14
Avril 2008

Dans ce numéro:

L'ABSA et le développement durable en copropriété	1
Cogénération et copropriété	2
Administrateur de biens	4

Les membres de l'ABSA se sont engagés.

Produire son électricité et son chauffage en même temps.

COGÉNÉRATION ET COPROPRIÉTÉ

Depuis peu de temps une nouvelle alternative est proposée en Belgique aux logements collectifs et donc aux associations de copropriétaires soucieuses de s'inscrire dans une logique de développement durable et d'exploitation financièrement intéressante des ressources d'énergie primaire : la micro-cogénération (en abrégé : MCG).

De quoi s'agit-il ?

Dans la production d'électricité traditionnelle centralisée, la plus grande partie de l'énergie est perdue en énergie thermique dans la transformation d'énergie primaire en électricité. D'autres grandes pertes sont liées au transport de cette électricité, depuis l'endroit de production jusqu'au lieu d'utilisation par le consommateur. Il est beaucoup plus efficace de localiser la production d'électricité près du consommateur. Les pertes de transport sont limitées et en même temps, la chaleur qui autrement est perdue dans le processus de transformation peut être récupérée pour la production d'eau chaude sanitaire et/ou le chauffage du bâtiment. On obtient ainsi un rendement énergétique de plus de 90%. Environ un tiers de la production est de l'électricité et le reste de la chaleur.

Un micro-cogénérateur est constitué essentiellement d'un moteur à combustion thermique traditionnel à gaz ou au (bio) diesel. Ce moteur actionne un générateur d'électricité et la chaleur produite par le moteur est récupérée. La chaleur des fumées de combustion (de l'ordre de 150 °C) peut également être récupérée par une unité de condensation. Afin d'éviter les démarrages et arrêts trop fréquents du moteur et d'obtenir un régime régulier, le plus souvent la chaleur est stockée dans un ballon. L'électricité sera ainsi utilisée pour les besoins propres et le surplus éventuel sera mis sur le réseau d'électricité.

La micro-cogénération englobe des unités de petite puissance électrique (entre

6 et 50 kWh) qui ont l'apparence d'une chaudière au mazout, tant par la taille que par le niveau de bruit et les émissions de gaz. Ces unités, sont développées pour l'heure essentiellement en Allemagne et au Japon où elles font leurs preuves depuis plus de 10 ans.

Comparativement à une chaudière simple où 90 % de l'énergie primaire (fioul, biocarburant ou gaz) est transformée en énergie thermique, la cogénération avec ses 60 % de rendement thermique consommera plus d'énergie pour produire la même chaleur. En revanche, elle produira 30 % d'électricité. C'est cette particularité qui rendra la cogénération économiquement plus intéressante qu'une chaudière. La durée de vie d'une micro-cogénération est de 15 à 20 ans (70.000 heures avec une révision importante à 35.000 heures), en fonction de l'utilisation.

Du fait d'une capacité thermique relativement faible (s'agissant de micro-cogénération), la plupart des bâtiments ne pourront envisager l'intégralité du chauffage en période froide avec le seul micro-cogénérateur. Celui-ci viendra donc en complément à un système de chauffe plus puissant (le plus souvent une ou plusieurs chaudières « classiques ») avec une régulation mettant la capacité thermique en priorité sur le chauffage de l'eau sanitaire et pour le surplus sur le chauffage du bâtiment. En période chaude et à l'entre saison, suivant la capacité de l'appareillage et la qualité d'isolation du bâtiment, le système peut être autonome.

L'aspect financier

La micro-cogénération peut dès lors assurer une bonne part des besoins thermiques et électriques du bâtiment mais doit, pour pouvoir amortir le surcoût d'investissement qu'elle représente (environ 8 fois plus chère qu'une chaudière par kW thermique installé), fonctionner un maximum de temps, de



manière constante.

Par chance, les différentes régions du pays promeuvent de manière active les investissements dans des systèmes de production d'énergie renouvelable grâce notamment au mécanisme de marché des certificats verts.

En combinant les divers avantages (primes, rendement, électricité auto produite, revente des certificats verts,...), les temps de retour sur investissement sont généralement de l'ordre de 3 à 6 ans.

Certes la copropriété peut financer ce projet sur fonds propres et ainsi profiter directement des gains, une fois le surcoût amorti. Elle peut également recourir à un partenaire financier comme, par exemple, un fournisseur d'électricité verte. Dans ce dernier cas, c'est alors essentiellement ce partenaire qui « profitera » des gains financiers. La copropriété devra alors, quant à elle, se contenter de son implication en matière de préservation de l'environnement.

Actuellement, l'électricité auto produite ne peut être consommée que par les communs de la copropriété et l'éventuel surplus est réinjecté sur le réseau public. Certaines propositions de lois envisagent, en outre, la possibilité de vendre directement l'électricité aux différents résidents (qui le souhaitent) de l'immeuble en copropriété. Dans la mesure où les surplus produits sont importants, considérant qu'actuellement le tarif de rachat du kWh produit en surplus est relativement faible, ceci pourrait permettre des retours sur investissement plus courts encore.

Les avantages

- Une seule installation permet de produire chaleur et électricité sur place.
- De réelles opportunités de réduire la facture énergétique de la copropriété.
- L'énergie produite étant pour l'essentiel autoconsommée, l'utilisateur ne paie pas de taxe de transit sur les réseaux de transport et de distribution pour l'acheminement de son énergie

électrique.

- L'utilisateur se prémunit contre le risque de coupure du réseau électrique (d'où son utilisation également en hôpitaux, maisons de repos, hôtels, ...).
- Les différents acteurs publics soutiennent et participent de manière active au développement du principe (primes, rachat de certificats verts, participation aux frais d'étude, sensibilisation des acteurs potentiels...).
- Une installation beaucoup plus aisée avec moins d'impacts négatifs dans les bâtiments existants que d'autres principes de production dits écologiques tels que les panneaux solaires (pas d'impact d'ordre esthétique, pas de nécessité de démontage pour les entretiens ou réparations de toitures, encombrement limité...) tout en restant compatible avec les systèmes à énergie solaire.
- Retour sur investissement relativement rapide.
- Impact sur l'environnement limité et possibilité d'améliorer encore le bilan en faisant usage du biodiesel (huile de colza, etc...).

Les inconvénients

- Investissement global relativement élevé.
- Peu de concurrence, il est encore difficile de présenter plusieurs offres.
- De ce fait, il est également évident que la copropriété est liée par la suite avec l'installateur de l'appareillage pour les opérations d'entretien ou de dépannage.
- Même si de nouveaux produits apparaissent (de capacité plus réduite encore), les systèmes qui bénéficient de bonnes références et dont la fiabilité a été éprouvée sur au moins une dizaine d'années, ne sont accessibles et rentables que pour des immeubles de minimum une quarantaine d'appartements.
- La gestion administrative n'est pas

Les membres de l'ABSA se sont engagés.





LE BULLETIN D'INFORMATION
DE L'ASSOCIATION BELGE
DES SYNDICS ET ADMINISTRATEURS
DE BIENS

Editeur responsable:
S. Winnykamien

Rédaction: J.P. Lannoy
J.P. Craninx
et J. Carlier

Relecture: J. Carlier
et F. Delmotte

Mise en page: Adventures Sign

Pour nous contacter:

Par courrier:
ABSA
Chaussée de Roodebeek 521
1200 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

Vous pouvez aussi contacter
votre syndic pour plus de
renseignements sur notre asbl.

Le régisseur gère les parties privatives.

anodine. En effet, des démarches multiples et complexes doivent être envisagées avec diverses administrations tant au départ que par la suite (valorisation des certificats verts, relevés multiples du compteur « d'injection », vente de l'électricité excédentaire, accueil sur les lieux de certains intervenants, contrôles techniques sommaires, contrôle des résultats...). Il semble évident que le syndic devra, dans ce contexte, évaluer le surplus de travail pour lequel il aura, bien évidemment, droit à rémunération et indemnisation pour les frais encourus.

En conclusion, la micro-cogénération semble avoir un avenir prometteur de-

vant elle. Dans le contexte actuel de conscientisation des problèmes environnementaux, elle ne peut qu'être soutenue par les pouvoirs publics des différentes régions du pays. Une offre plus étendue, une concurrence plus soutenue et par conséquent des prix plus accessibles pourraient permettre à de nombreuses copropriétés de faire le pas dans un avenir proche. Bien évidemment l'implication du syndic sera également déterminante dans le processus décisionnel. Une nouvelle fois on peut se rendre compte ici du rôle majeur qui repose sur le syndic dans le cadre de cet enjeu fondamental pour la société de demain qu'on appelle maintenant communément « le développement durable ».

ADMINISTRATEUR DE BIENS

Ce vocable désigne non seulement un syndic, mais aussi et on le sait moins, un régisseur.

Contrairement au syndic qui a la gestion des parties communes d'une copropriété, le régisseur gère les parties privatives.

En fait, il reçoit un mandat de son client, le propriétaire du bien, aux fins de le remplacer dans tous les actes que pose un propriétaire vis-à-vis d'un locataire.

Le régisseur va mettre en location, va faire visiter, va rédiger et signer le bail, établir le décompte de charges dues par le locataire ; il va pourvoir aux petites réparations urgentes et soumettra, le cas échéant, des devis à son client pour des travaux plus importants, comme remplacer une chaudière individuelle, faire repeindre, remplacer des châssis.

Le régisseur conseillera également le propriétaire quant à des investissements permettant de valoriser son bien, afin de le louer au meilleur des intérêts de son client. Il déclarera, le cas échéant, tout sinistre à

la compagnie d'assurance de l'immeuble et en règlera tous les aspects.

Chaque mois, ou chaque trimestre, le propriétaire recevra de son régisseur un décompte reprenant, les recettes (les loyers, provisions pour charges, suppléments de charges, indemnité de sinistre) et les dépenses (charges payées à la copropriété, les petites réparations, le précompte immobilier et ses honoraires calculés en fonction des loyers perçus) le solde étant versé sur le compte du propriétaire.

Votre syndic ABSA donc est souvent aussi régisseur, profession quelque peu plus confidentielle que celle du syndic.

Etant parfaitement au courant des lois diverses qui sont promulguées sans arrêt, il sera le plus à même d'établir tous les documents contractuels les respectant.

Si la gestion de vos biens immobiliers vous pèse à ce point que vous y consacrez trop d'énergie vous empêchant de faire autre chose, n'hésitez pas à interroger votre syndic ABSA sur la mission du régisseur.



Retrouvez votre SYNDIC INFO ainsi que les anciens numéros
sur notre site <http://www.absa.be>