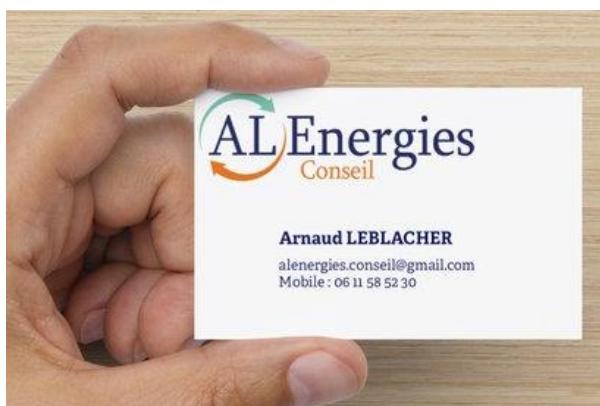


**RESIDENCE
BALZAC
TOURS**

**TABLEAU
DE BORD
TECHNICO-
FINANCIER**

**EXPLOITATION DES INSTALLATIONS
DE CHAUFFAGE ET ECS**

VERSION DU DOCUMENT	
Exercice comptable :	01/10 au 30/09
Version du document :	MAJ : 27/02/2024
Modifications apportées	V2 Prise en compte du contrat du Centre Commercial



SITE VISITE

RESIDENCE BALZAC

CENTRE URBAIN HONORE DE BALZAC

37200 TOURS

SYNDIC DE COPROPRIETE

FONCIA VAL DE LOIRE

60 rue Blaise Pascal

37000 TOURS

Contact : Nicolas BOURGE

PRESTATAIRE EXPLOITANT

SCBC - DALKIA

Centre Opérationnel Indre-et-Loire

31 rue du petit Plessis

37520 LA RICHE

Contact technique : Karim JABER

Contact commercial : Julien DORMEAU

DESTINATAIRES DU RAPPORT

Nom Prénom	Entité	Mail	Présence	Diffusion
Arnaud LEBLACHER	AL ENERGIES	alenergies.conseil@gmail.com	X	X
Nicolas BOURGE	FONCIA VAL DE LOIRE	nicolas.bourge@foncia.com	X	X
Conseil syndical	Résidence Balzac	csrhb37@gmail.com	X	X

OBJECTIFS DE LA MISSION

Les objectifs de la mission confiée sont les suivants :

- Le contrôle de la facturation (et des consommations facturées)
- La définition du budget N+1
- L'analyse de l'évolution des charges sur les dernières saisons

Les éléments mis à disposition de **AL Energies** pour cette visite :

- Police d'abonnement et ses avenants
- Règlement de service SCBC
- Espace Client de l'exploitant
 - Accès à la facturation
 - Et aux consommations

MODALITES DE FACTURATION

La résidence Balzac est raccordée au réseau de chaleur des Bords du Cher, exploité par la SCBC. Elle est titulaire de 2 polices d'abonnement en date de Septembre 1976 et Février 1977.

Un cas particulier a été pris en compte avec la facturation spécifique de la chaleur nécessaire au chauffage et à l'ecs du Centre Commercial.

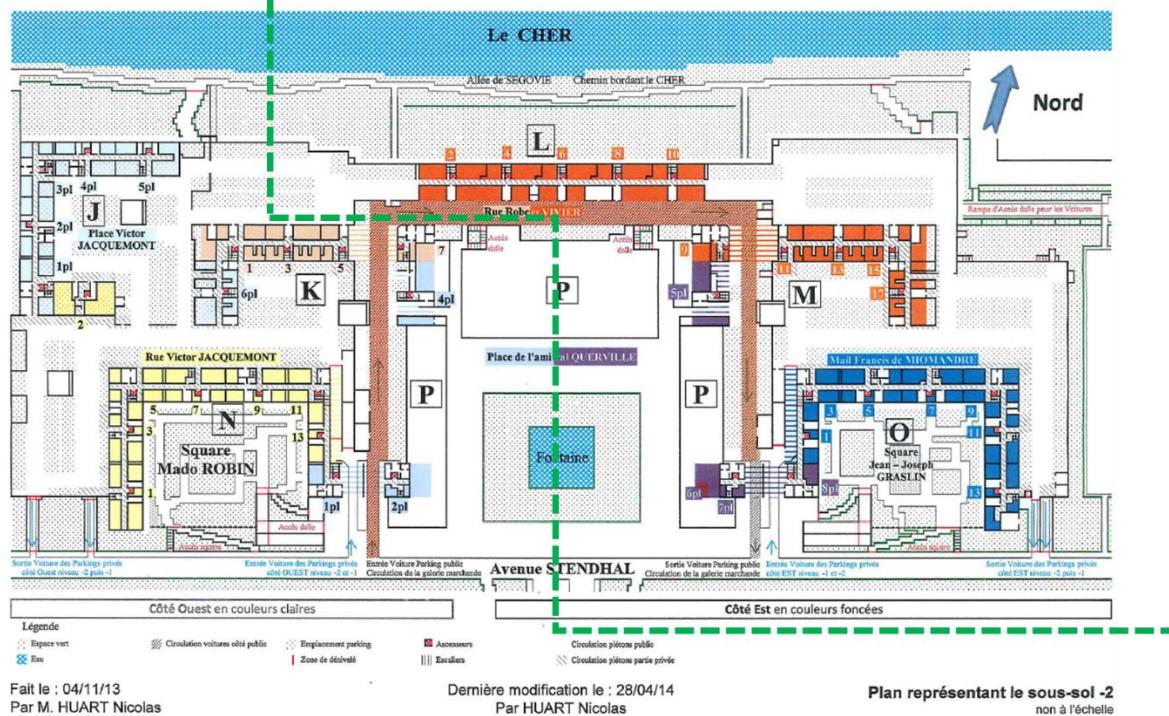
Pour les logements :

- Elle dispose depuis le 01/01/2022 d'un marché de type COMPTAGE. Cela signifie que les éléments relatifs aux consommations d'énergie (R1) sont facturés par le délégataire au prorata des consommations relevées.

Pour le Centre Commercial

- Elle dispose d'une facturation de type forfait Intégral.
- Dalkia a déclaré : « Le compteur d'où est issue la chaleur destinée au CC, est situé dans la sous-station Balzac Ouest, compteur numéro 384 ». Cette information est à vérifier. Il y a fort à penser que les 3 sous-stations secondaires ne sont pas raccordées à la même sous-station.

Centre Urbain HONORE de BALZAC



La limite exacte est en effet à vérifier pour s'assurer de la bonne validité des éventuelles futures répartitions.

PRINCIPE DE FACTURATION

SCHEMA DE COMPTAGE			
Chauffage	Chaleur SST23 - EST - OML	Cpt OI2 (compris ecs)	MWh utile
	Chaleur SST33 - OUEST - JKN	Cpt NI2 (compris ecs et chaleur du Centre Commercial)	MWh utile
	Déduction à faire de la chaleur nécessaire au chauffage du Centre Commercial Cette chaleur est aujourd'hui facturée en forfait intégral	Il n'y a pas à ce jour de compteur spécifique pour le Centre Commercial.	
	Déduction à faire de l'ecs globale car les compteurs de chaleur sont communs au fonctionnement chauffage et ecs	- Cpt ecs I2 * 0.107 Coeff de conversion ecs -> chaleur	Calcul
ECS	Compteurs ECS <ul style="list-style-type: none"> ▪ I-2 BAT N CH 33 – Balzac ▪ I-2 BAT O Balzac 	Nombre de m ³ x Tarif du m ³	m ³
	Déduction à faire des m ³ ecs comptés sur les commerces		

Pour la future répartition des charges, il y a (au moins) 2 solutions :

- Une solution technique :

qui consiste à mettre en place des sous-compteurs de chaleur dans les 3 sous-stations secondaires qui alimentent les commerces (Crédit Agricole N12 – Carrefour 012 – Bar le Balzac 012)

la chaleur du centre Commercial serait facturée en forfait intégral, déduite de celle des logements, qui elle est facturée au compteur.

NB : dans le nom donné à ces 3 sous-stations, la lettre est peut-être une indication de l'origine de la chaleur

- Une solution administrative :

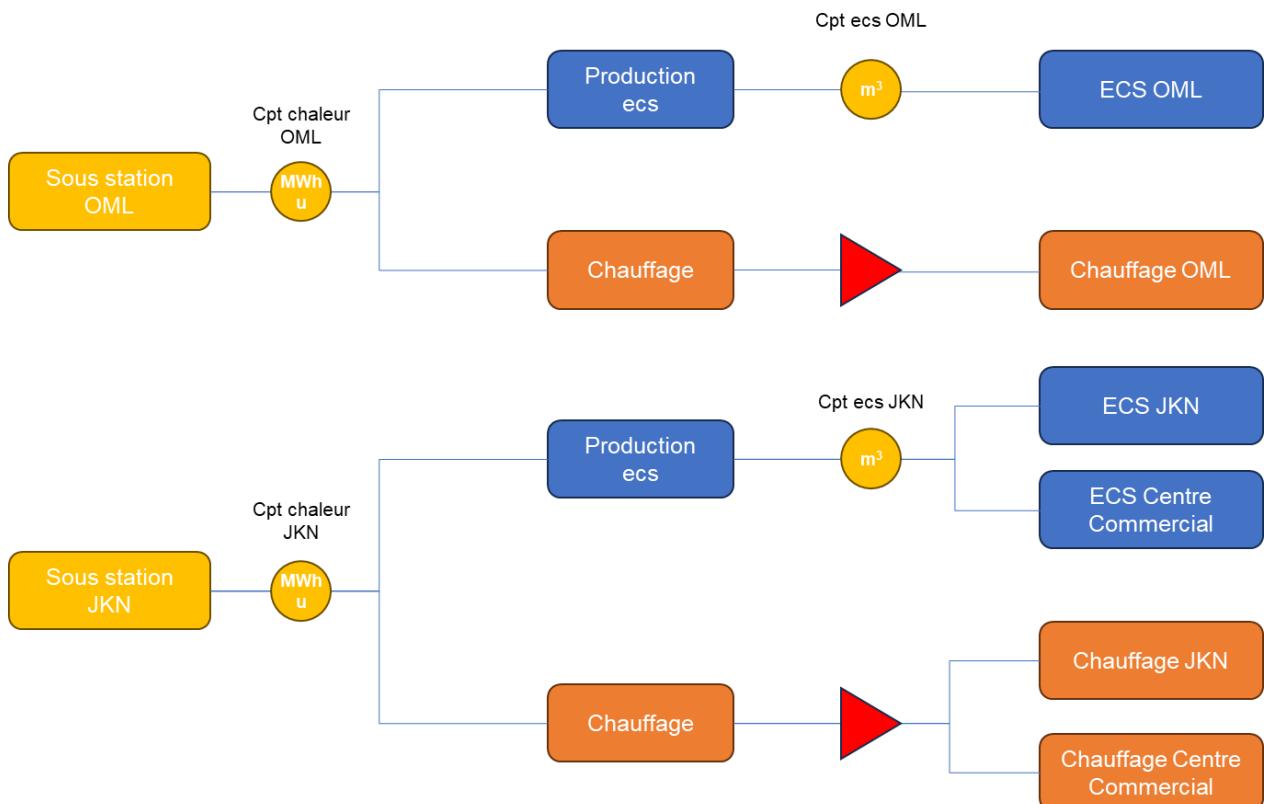
qui consiste à modifier le mode de facturation du CC en marché comptage au lieu d'un forfait intégral

la répartition des charges de copropriété pourrait être réalisée sur la base des anciennes polices d'abonnement au prorata des surfaces par exemple

Ensemble	Surfaces	Tarif Forfait Intégral non révisé			P1P2P3	%
		P1	P2	P3		
JKN	21 546	7,479	2,559	1,763	254 264	47%
OML	19 956	7,479	2,559	1,763	235 501	43%
CC	4 360	7,876	2,693	1,856	54 173	10%
					543 938	100%

SCHEMA DE COMPTAGE

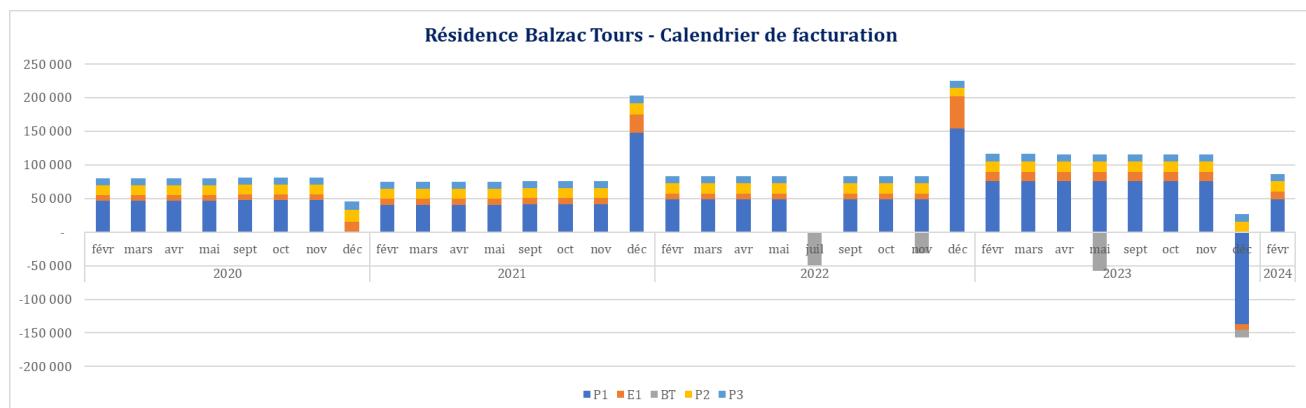
Sous réserve que la chaleur soit issue de la sous-station JKN, le plan de comptage est le suivant :



CALENDRIER DE FACTURATION

La résidence est facturée :

- en marché compteur :
 - C'est depuis quelques années la solution la plus économique
 - Sans obérer le confort des occupants
- en système d'acompte – décompte :
 - 8 acomptes en février – mars – avril – mai – septembre – octobre – novembre – Décembre calculés sur 1/8 de la saison précédente
 - Décompte en décembre tenant compte des consommations réelles et de l'indexation des tarifs
 - Le décompte peut ainsi être positif ou négatif
- selon des postes P1 E1 P2 P3 BT
 - P1 : chauffage
 - E1 : eau chaude sanitaire
 - P2 : conduite et maintenance
 - P3 : garantie totale
 - BT : prestation ponctuelle liée au Bouclier Tarifaire, perçu par le déléataire et restitué immédiatement au Client sous forme d'avoir
- Les redevances P2 et P3 portent sur les installations primaires (réseau de chaleur) et secondaires (propres à la résidence)



Sur le graphique précédent, on peut ainsi constater :

- Le calendrier de facturation acomptes-décompte
- L'impact fort – à la hausse - du décompte fin 2021 et 2022
- La facturation ponctuelle du bouclier tarifaire (en gris)
- L'impact fort – à la baisse - du décompte fin 2023
- Le remboursement de l'ecs (même erreur que 2022) est intégré au décompte de fin 2023

RAPPEL DES DIFFERENTS TARIFS

	GARANTIE DE LA TEMPÉRATURE INTÉRIEURE	FACTURATION DE LA PÉRIODE	DATES ALLUMAGE/ARRÊT
FORFAIT LIMITÉ (FL)	Période de chauffe contractuelle	Jours en plus/moins de la période contractuelle facturés/déduits	Décidées par l'Abonné
FORFAIT LIMITÉ TEMPÉRATURE (FLT)	Période de chauffe contractuelle	Jours en plus/moins de la période contractuelle facturés/déduits et ajustement aux conditions climatiques réelles	Décidées par l'Abonné
FORFAIT INTÉGRAL (FI)	Période pendant laquelle le chauffage est nécessaire	Montant annuel global et forfaitaire , indépendant du nombre de jours	Remises en service hors période de chauffe intégrées
FORFAIT INTÉGRAL TEMPÉRATURE (FIT)	Période pendant laquelle le chauffage est nécessaire	Forfaitaire avec ajustement aux conditions climatiques réelles	Remises en service hors période de chauffe intégrées
COMPTAGE (C)	Période de chauffe contractuelle	En fonction des quantités de chaleur consommées	Décidées par l'Abonné

•ELEMENTS FINANCIERS PAR EXERCICE

La synthèse des dépenses sur les dernières années est la suivante :

Date de début : 01/10/2019 - Date de fin : 30/09/2023

Étiquettes de lignes	Somme de Montant TTC	Étiquettes de colonnes		
		2019-2020	2020-2021	2021-2022
P1	359 257,92	300 792,24	472 219,41	627 990,12
E1	63 655,11	76 288,31	90 202,93	136 002,04
BT			- 81 720,20	- 69 468,89
P2	120 412,45	124 141,68	123 144,85	121 055,36
P3	82 897,85	84 846,44	84 956,84	85 194,79
Total général	626 223,33	586 068,67	688 803,83	900 773,42

Étiquettes de lignes	Somme de Montant TTC	Étiquettes de colonnes		
		2019-2020	2020-2021	2021-2022
0090715L	291 011,93	263 668,12	307 243,32	405 179,57
P1	165 768,94	132 365,35	213 141,14	277 661,33
E1	35 179,60	37 484,62	41 208,00	67 291,11
BT			- 39 819,40	- 32 606,75
P2	53 292,73	55 776,87	54 863,38	54 491,86
P3	36 770,66	38 041,28	37 850,20	38 342,02
0090716N	303 429,67	283 903,00	337 971,88	433 284,57
P1	171 928,28	149 950,02	228 581,39	304 026,09
E1	33 040,51	33 887,49	51 193,74	68 710,93
BT			- 41 900,80	- 36 862,14
P2	58 358,69	59 397,60	59 232,86	57 169,79
P3	40 102,19	40 667,89	40 864,69	40 239,90
0090742Y	31 781,73	38 497,55	43 588,63	62 309,28
P1	21 560,70	18 476,87	30 496,88	46 302,70
E1	- 4 565,00	4 916,20	- 2 198,81	-
P2	8 761,03	8 967,21	9 048,61	9 393,71
P3	6 025,00	6 137,27	6 241,95	6 612,87
Total général	626 223,33	586 068,67	688 803,83	900 773,42

Étiquettes de lignes	Somme de Montant TTC	Étiquettes de colonnes		
		2019-2020	2020-2021	2021-2022
0090715L	291 011,93	263 668,12	307 243,32	405 179,57
0090716N	303 429,67	283 903,00	337 971,88	433 284,57
0090742Y	31 781,73	38 497,55	43 588,63	62 309,28
Total général	626 223,33	586 068,67	688 803,83	900 773,42

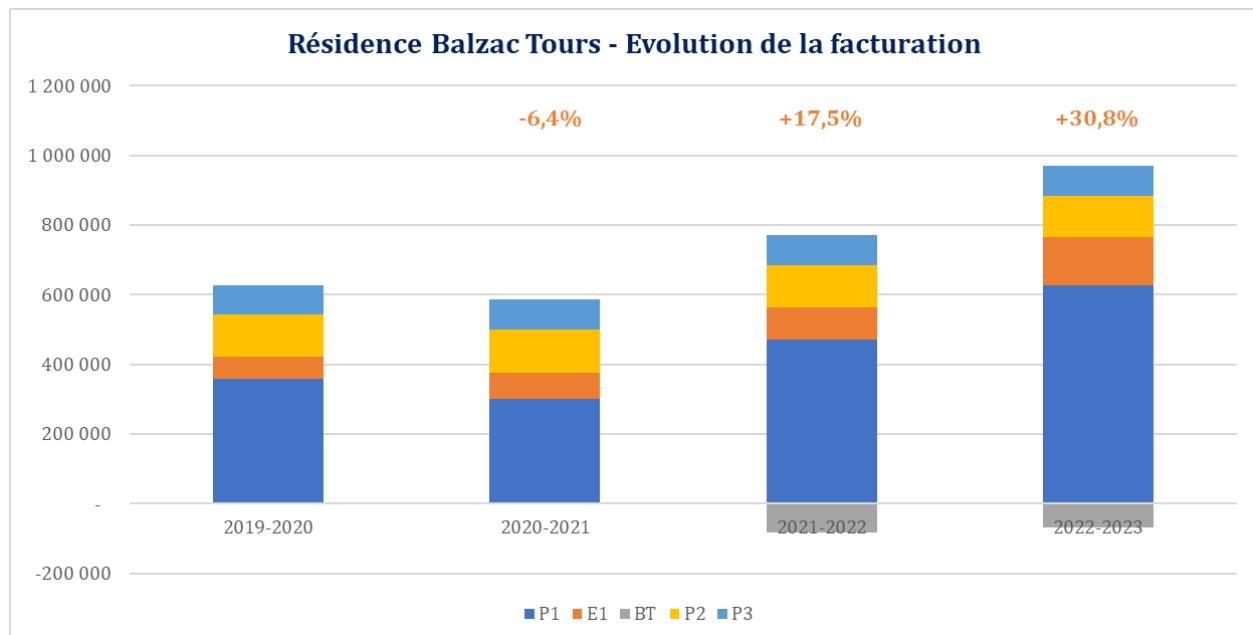
Les éléments précédents :

- sont présentés en €TTC sur la période 01/10 – 30/09
- sont établis avec des modes de facturation différents selon les saison (forfait intégral puis comptage depuis le 01/01/2022)
- font état de différentes erreurs de facturation qui dans ces tableaux ne sont pas tous corrigés et notamment la « double-facturation » de la chaleur destinée au Centre Commercial depuis le 01/01/2022

L'évolution poste par poste est la suivante

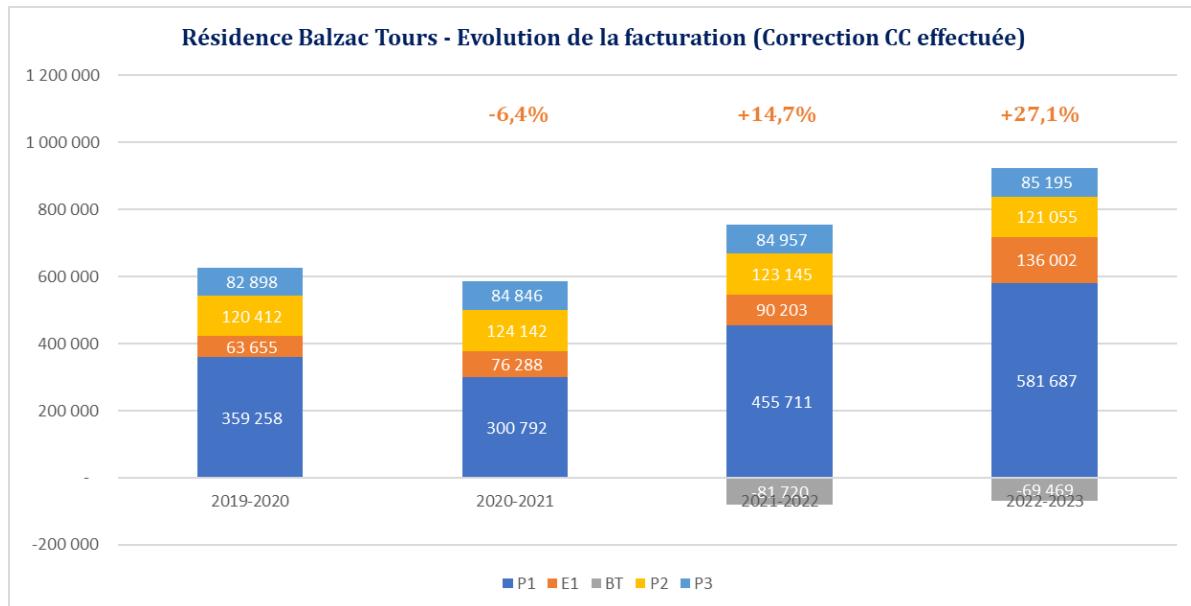
Étiquettes de lignes	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023
P1	1	-16%	57%	33%
E1	1	20%	18%	51%
P1 + E1 + BT	1	-11%	49%	36%
P2	1	3%	-1%	-2%
P3	1	2%	0%	0%
Total général	1	-6%	18%	31%

SOUS FORME GRAPHIQUE :



L'évolution des charges de chauffage et ECS est bien évidemment très conséquente, mais cette hausse est quand même à relativiser pour 3 raisons majeures :

- La mise en œuvre du bouclier tarifaire permet de réduire en partie cette hausse
- L'impact de la production de chaleur ENR dans le mix énergétique a également un impact modérateur
- Les dernières saisons ont été plutôt douces
- En prenant comme hypothèse la suppression des factures P1 du Centre Commercial, on obtient un nouveau graphique présenté page suivante



• VERIFICATION DE LA FACTURATION

L'analyse des factures sur les 2 dernières saisons met en évidence les points suivants :

- Depuis le passage en facturation comptage, l'ecs est facturée en double (dans le P1 et dans E1). Cela a fait l'objet d'une régulation en mai 2023 pour les consommations de 2022. La régularisation pour l'année 2023 est réalisée à l'occasion du décompte établi en janvier 2024.
- Les acomptes de 2023 ont donc été établis sur la base 2022 (donc avec une surévaluation de 100 k€). de plus, le coût des énergies est à la baisse. Le montant du décompte est donc très fortement négatif.
- Il y avait une erreur de facturation (application de mauvais tarifs unitaires sur les redevances P2 et P3 du contrat) pour OML. Un avoir d'un montant de -6 959,66 €TTTC a été émis le 20/12/2023.
- La SCBC applique une facturation sur l'année civile. L'ecs est (sensée être) facturée par déduction sur les consommations chaleur en effectuant un calcul $m^3 \times qecs$ théorique. Sur la période été, le calcul est effectué directement. Les consommations de chaleur relatives aux pertes réseau pendant la période estivale sont facturées dans le P1 chauffage annuel.
- Comme évoqué précédemment, la facturation P1 du Centre Commercial est en double.

▪ BUDGET PRÉVISIONNEL 2023-2024

Pour établir le prévisionnel 2023-2024, il convient d'additionner :

- Les factures déjà émises, y compris l'acompte de Février
- 4 fois l'acompte de Février (correspondant aux acomptes de mars avril mai et septembre)
- En ne tenant pas compte des factures P1 du Centre commercial

Ce qui donne :

Somme de Correction CC Étiquettes de colonnes 	Étiquettes de lignes	2019-2020	Déjà facturé					à venir	Total
			2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024	2023-2024		
P1		359 258	300 792	455 711	581 687	51 948	180 067	232 016	
E1		63 655	76 288	90 203	136 002	30 754	44 604	75 358	
BT			-	81 720	-	69 469		-	
P2		120 412	124 142	123 145	121 055	61 467	61 945	123 413	
P3		82 898	84 846	84 957	85 195	43 551	43 524	87 075	
Total général		626 223	586 069	672 295	854 471	187 720	330 142	517 861	

▪ CONSOMMATIONS

L'évolution des différentes consommations est détaillée ci-après. Les données sont issues de l'espace client de Dalkia qui ne sont pas totalement exploitables.

Les données dans l'outil de facturation sont correctes.

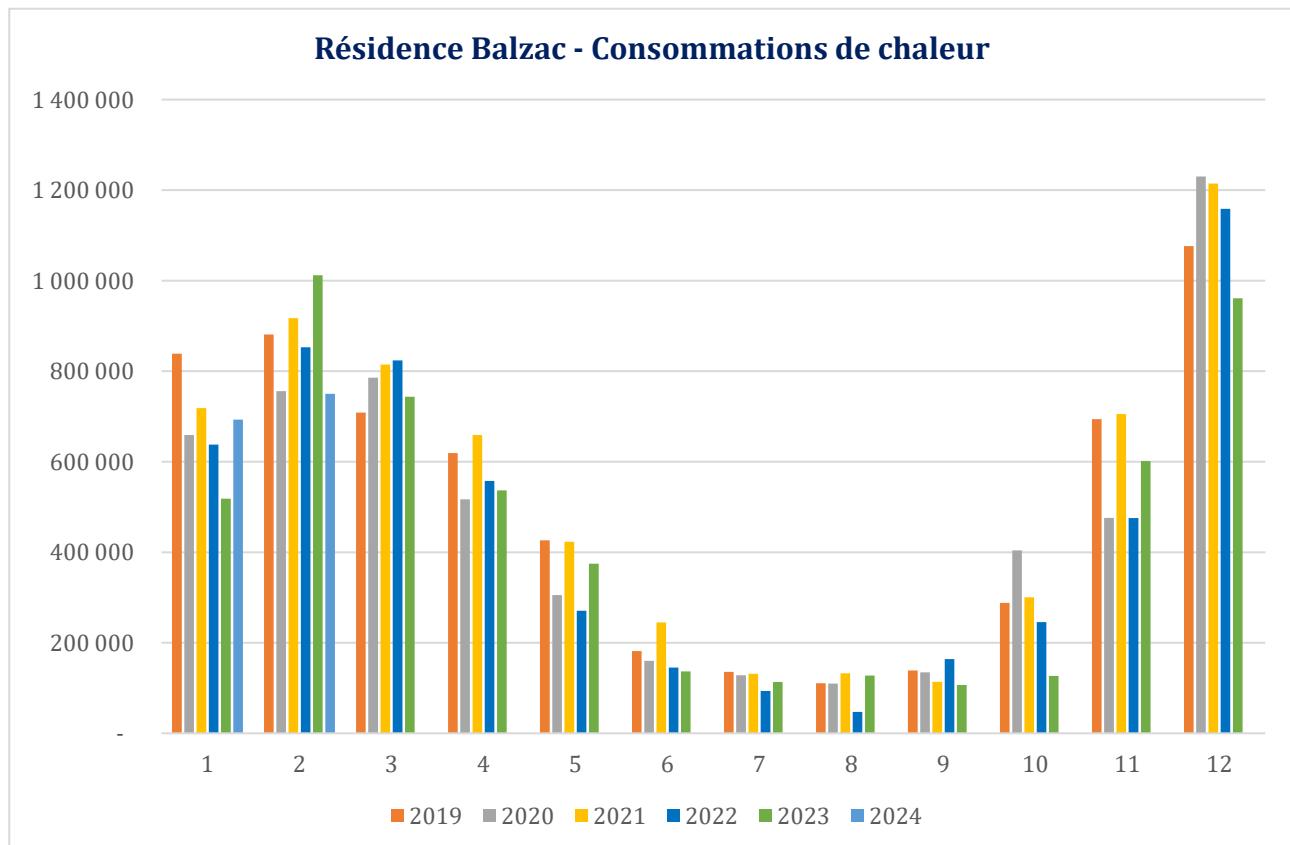
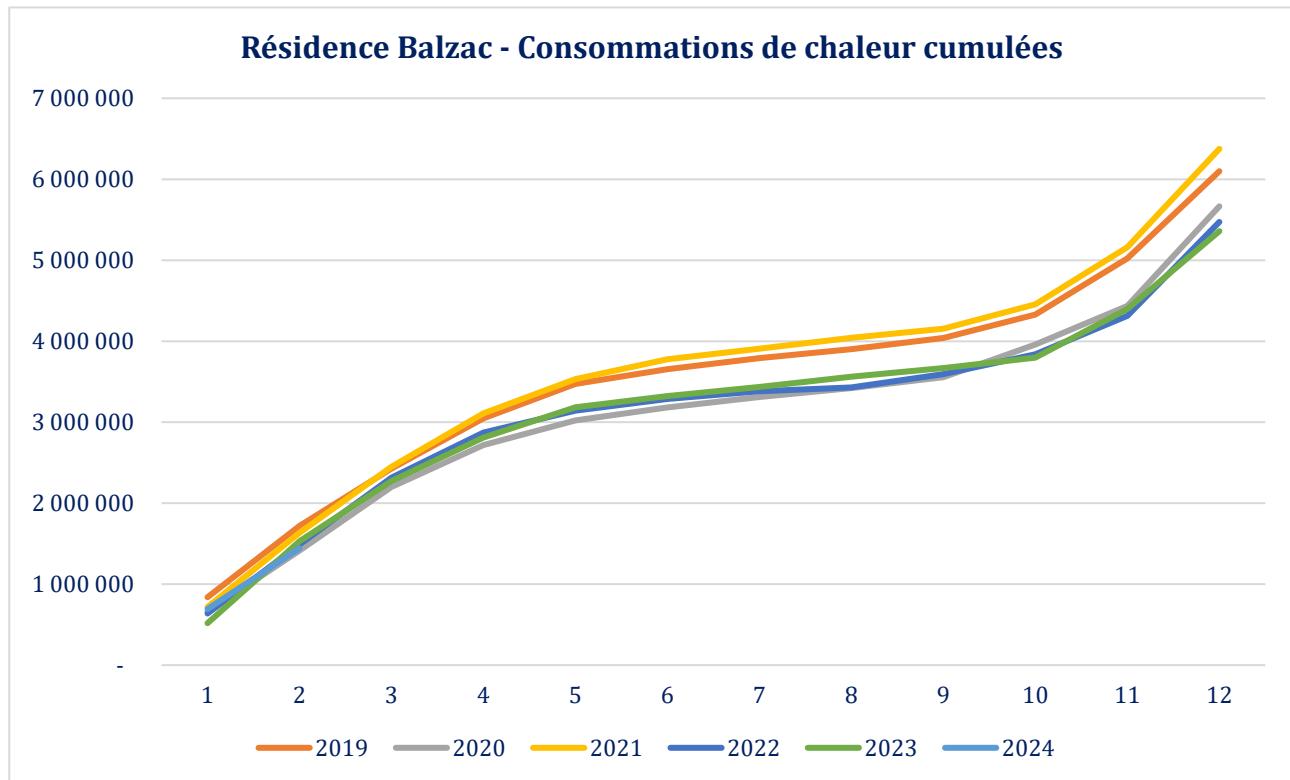
Il y a eu des changements virtuels de compteurs (renvoi de données dans les outils) ; il y avait plusieurs compteurs qui s'additionnaient à tort. A la date de rédaction du rapport, des données n'étaient plus accessibles.

Les données présentées devaient être reprises par les équipes Dalkia en charge du suivi de la performance énergétique.

NB :

- Le chauffage est proportionnel aux consommations de chaleur, donc aux variations climatiques (DJU).
- Le poste ecs est directement lié aux consommations ecs de la résidence, donc aux usages des occupants.

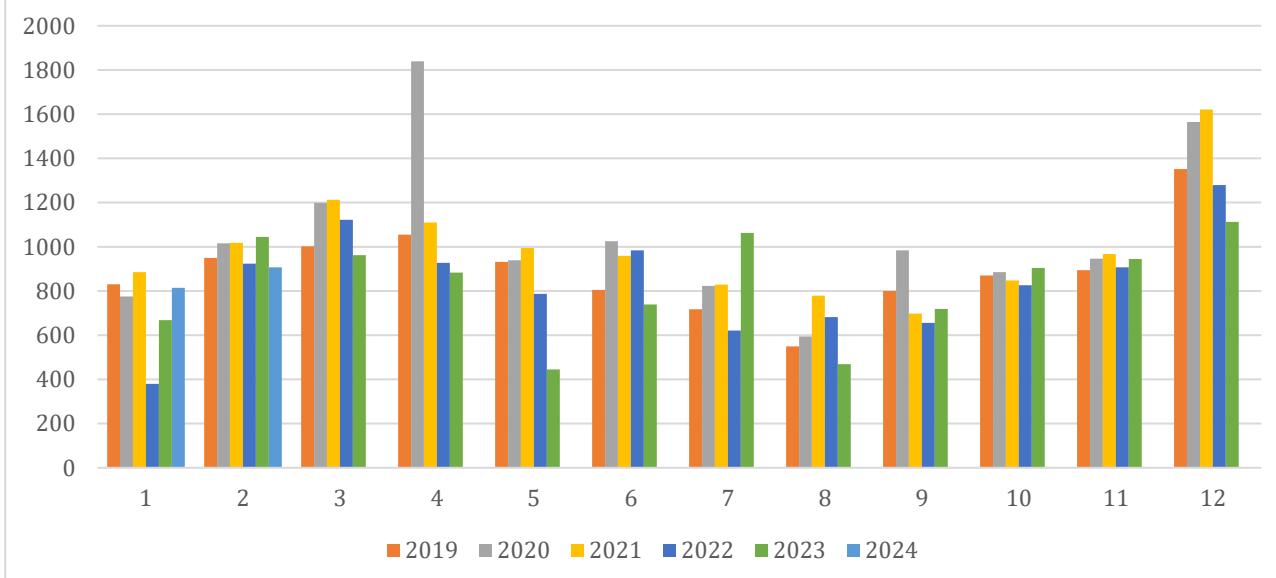
EVOLUTION DES CONSOMMATIONS DE CHALEUR



EVOLUTION DES CONSOMMATIONS ECS

Étiquettes de lignes		2019	2020	2021	2022	2023
1		830	775	885	380	668
2		950	1016	1018	924	1045
3		1002	1199	1213	1122	962
4		1055	1839	1110	927	883
5		932	939	995	787	445
6		805	1025	959	984	739
7		717	823	829	621	1063
8		549	594	779	682	469
9		800	984	698	656	719
10		870	885	848	826	904
11		894	946	967	907	945
12		1352	1565	1621	1279	1113
Total général		10756	12590	11922	10095	9955

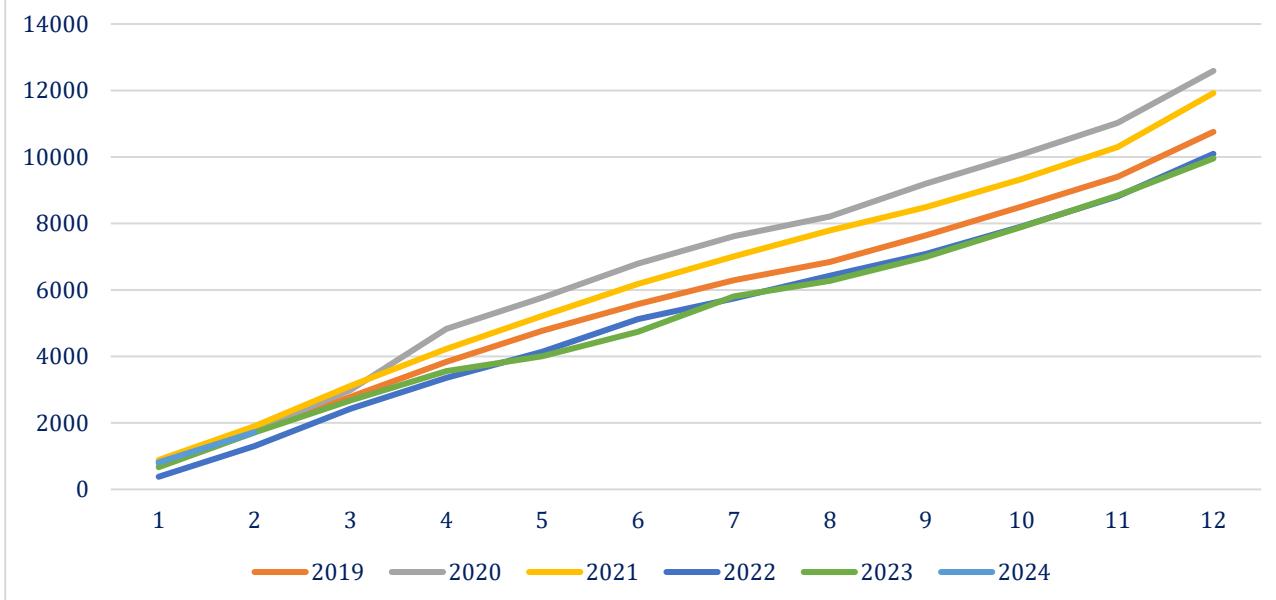
Résidence Balzac - Consommations mensuelles ECS



Quelques remarques

- Pic important en avril 2020 : effet covid (conso du 24/03 au 23/04)
- La consommation de janvier est sur 22-23 jours (du 01/01 au 23/01)
- La consommation de décembre est sur 38 jours (du 24/11 au 31/12)
- Un pic (vers le haut) est généralement suivi ou précédé d'un pic (vers le bas) : possible erreur de relève, ou étirement de la date de relève

Résidence Balzac - Consommations ECS cumulées



On peut constater :

- Une baisse sur les 2 dernières saisons liée à une évolution des mentalités (tarif des énergies et dans une moindre mesure prise en compte collective des efforts à fournir)
- Les saisons 2020 et 2021 sont plus élevées en raison des périodes de confinement.

EVOLUTION DES CONSOMMATIONS DE CHALEUR

