

Cogénération : une économie annuelle de plus de 100 € par ménage

La société immobilière de service publique de Woluwe-Saint-Lambert, l’Habitation Moderne, a mis en place une expérience de cogénération¹ pour 240 logements. Sur base des premiers résultats, la cogénération va permettre d’économiser globalement plus de 180 000€ par an. Cependant des économies plus importantes pourraient être réalisées si les SISP étaient agréées en tant que producteurs d’électricité.

Pour de nombreux locataires, le montant élevé des charges locatives est une préoccupation majeure. Les plus défavorisés y sont particulièrement sensibles puisque les charges – contrairement aux loyers – ne sont pas adaptées aux revenus des ménages.

Ainsi, pour des locataires aux revenus compris entre 10 000 et 15 000 €, des charges mensuelles de 42 €² représentent plus de 20% de leur loyer. Ce chiffre peut monter jusqu’à 28% pour les revenus inférieurs à 10 000 €.

À ces charges, il faut encore ajouter les consommations énergétiques des ménages...

Résultat : les petits revenus se retrouvent parfois avec des charges et consommations supérieures à leur loyer !

L’Habitation Moderne a toujours veillé à réduire ces charges locatives, comme en témoigne le dernier rapport annuel de la SLRB selon lequel les charges y sont inférieures à celles des autres SISP bruxelloises. Depuis 2007, plusieurs chantiers ont été lancés afin de les diminuer davantage. Parmi ceux-ci, citons en quelques uns.

Aujourd’hui, seul un relevé annuel de consommation de chauffage est fourni aux locataires ce qui rend difficile un contrôle précis de leur consommation. Ainsi, fin 2009, les calorimètres à évaporation ont été remplacés par des calorimètres à fréquence radio. L’Habitation Moderne sera bientôt en mesure d’effectuer des relevés réguliers de consommation de chauffage et de les transmettre chaque trimestre aux locataires. Objectif: permettre aux ménages de surveiller leur consommation de chauffage au plus près et de corriger rapidement d’éventuelles tendances au gaspillage énergétique.

1 Pour plus de détails sur la cogénération voir la fiche explicative du dossier de presse.

2 Charges moyennes à l’Habitation Moderne (elles représentent 12% du loyer moyen, à savoir 350 €).

Depuis 2009, les parties communes ne sont plus nettoyées par des sociétés extérieures mais par des équipes de l'Habitation Moderne ; ce changement devrait représenter une économie de 20%.

Afin de diminuer les frais d'entretien des espaces verts, l'Habitation Moderne organise des journées « Mains vertes » et « Opération Scout ». Les locataires, scouts et certains membres du personnel et du Conseil d'Administration se retroussent les manches et participent aux plantations, tailles de haies, élagages,...

Désirant aller plus loin dans la réduction des charges et des consommations de ses locataires, l'Habitation Moderne a investi 140 000 € dans une centrale de cogénération³. Cette dernière est installée dans la chaufferie de 240 logements situé sur le site Chemin des Deux Maisons. Sur base de l'expérience en cours si la cogénération était généralisée à tous nos logements, une économie globale d'environ 180 000€ est envisageable, soit plus de 100 € par ménage.

Cependant ces économies sont minimes au regard de celles qui pourraient être réalisées si les SISP étaient agréées en tant que fournisseurs d'électricité.

Aujourd'hui, l'électricité produite par la centrale de cogénération de l'Habitation Moderne est utilisée uniquement pour les parties communes. Les SISP ne peuvent pas vendre de l'électricité à leurs locataires; l'excédent de la production d'électricité doit donc être revendu aux fournisseurs d'électricité. Mais l'opération n'est financièrement pas avantageuse, les fournisseurs achètent l'électricité à un prix bien trop bas: 0,043 €/KWh alors que le prix du marché est de 0,17 €/KWh soit une différence de 75 %!

Dans le cas de la revente d'électricité par la SISP à ses locataires, ceux-ci seront les premiers à profiter des bénéfices générés, qui seront utilisés afin de réduire les charges et/ou les consommations de tous les locataires de l'HM.

Le fait de revendre l'électricité aux locataires permettrait l'installation de centrales de cogénération de taille plus importante. De cette manière des économies bien plus importantes pourraient être réalisées. Les extrapolations sur base de centrales de puissance plus importante laissent entrevoir une économie d'environ 400 000 €/an pour l'ensemble des locataires de l'Habitation. Si l'extrapolation est étendue aux 33 SISP de la région de Bruxelles Capitale, l'économie pour l'ensemble du secteur pourrait se chiffrer en millions d'euros.

3 Pour les détails chiffrés de l'expérience de cogénération Chemin de deux Maisons voir le document « Cogénération : les chiffres ».