



COMMISSION WALLONNE POUR L'ENERGIE

AVIS

CD-9f02-CWaPE-235

sur

*'la demande de dérogation
au principe du comptage individuel,
introduit par ***
(article 26, § 3 des décrets électricité et gaz)'*

*rendu en application de l'article 26, § 3 du décret du 12 avril 2001
relatif à l'organisation du marché régional de l'électricité et de
l'article 26 § 3 du décret du 19 décembre 2002 relatif à
l'organisation du marché régional du gaz.*

Le 2 juin 2009

**Avis de la CWaPE sur la demande de dérogation au principe du comptage
individuel, introduit par ***
(article 26, § 3 des décrets électricité et gaz)**

1. Procédure

Par courrier du 22 février 2009, la CWaPE a reçu de la part de *** établie *** à ***, une demande de dérogation à l'obligation de pose de compteurs individuels dans chaque logement neuf ou faisant l'objet d'une rénovation importante qui est prévue dans les décrets gaz et électricité tels que modifiés le 17 juillet 2008. En sa séance du 19 février 2009, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de *** a formellement appuyé cette demande de dérogation (annexe au courrier du 22 février 2009).

Par courriers postaux et électroniques, des compléments d'information ont été transmis le 14 avril 2009 et le 8 mai 2009.

En date du 5 mai 2009, une visite sur place a été effectuée en présence de la CWaPE (Stéphane Renier), de représentants de Sedilec, des promoteurs du projet, d'une délégation de ses futurs habitants et de l'architecte.

2. Base décréte

En ce qui concerne les dispositions légales applicables, la CWaPE doit se prononcer dans le cadre de l'article 26, § 3 du décret électricité qui stipule :

« Le placement d'un compteur individuel d'électricité est obligatoire pour toute maison d'habitation individuelle et tout immeuble à appartement neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants, c'est-à-dire:

1° soit lorsque la maison ou l'immeuble fait l'objet de travaux portant sur au moins un quart de son enveloppe;

2° soit lorsque le coût total de la rénovation portant sur l'enveloppe ou sur les installations énergétiques est supérieur à 25 % de la valeur du bâtiment, la valeur du bâtiment ne comprend pas la valeur du terrain sur lequel le bâtiment est sis.

Après avis de la CWaPE, le Gouvernement peut établir des dérogations justifiées par la configuration du bien. »

L'article 26, § 3 du décret gaz prévoit la même règle.

Manifestement, le projet présenté par les demandeurs, qui prévoit la transformation d'un bâtiment originellement voué à l'agriculture en une vingtaine de logements individuels et en espaces d'équipements collectif, est visé par ces dispositions. Les dispositions décrétales en cause ne prévoient pas de procédure particulière pour l'introduction d'une telle demande de dérogation de sorte qu'elle considère qu'elle est en l'espèce formellement recevable.

3. Description du projet

*** est un projet d'habitats groupés de type « cohousing » regroupant 21 unités d'habitation privative (ou éventuellement 22 selon l'aboutissement ou non d'une demande de permis) et un ensemble important de parties communes. Le projet est situé sur le site d'une ancienne ferme en cours de transformation (voyez le site Internet du projet à l'adresse ***).

D'après les informations recueillies sur place, lors de la visite organisée le 5 mai 2009 en présence de Sedilec, les unités privatives auront chacune une surface moyenne d'environ 95 m² tandis que les communs représenteraient un total de 500 m². Ces communs sont constitués d'équipements collectifs (réfectoire, cuisine semi-industrielle, laverie, salle de jeux, chambres d'amis, jardin et abri de jardin...). De nombreux outils électriques sont par ailleurs partagés (pour l'entretien du jardin...). La philosophie du projet qui tend à réaliser un équilibre entre vie en communauté et respect de la vie privée est décrite dans la documentation transmise. Le projet est également inspiré par une démarche écologique et URE (boiler solaire collectif, maisons basse énergie, récupération, épuration et réemploi de l'eau...

Chaque unité privative possède sa cuisine privée. Des repas communautaires sont par ailleurs préparés et servis dans la maison commune plusieurs fois par semaine (facultatif et après inscription).

Le « cohousing » est structuré juridiquement sous la forme d'une copropriété avec acte de base. Si un des habitants souhaite vendre son unité individuelle, il doit d'abord le proposer à la communauté (droit de préemption).

Maquette du projet :



En ce qui concerne l'approvisionnement en gaz et en électricité, les promoteurs du projet, de même que les futurs habitants, souhaiteraient des compteurs gaz et électrique uniques au nom de ***, qui refacturerait, sans aucun bénéfice, les consommations aux différents habitants. Ce site ne disposerait pas d'un chauffage collectif, qui impliquerait la distribution de chaleur vers les habitations privatives et qui permettrait, pour le gaz, d'échapper à la règle du comptage séparé.

L'option d'un compteur commun, tant pour le gaz que pour l'électricité, est souhaitée par ***, qui consciente toutefois des nouvelles dispositions décrétales en la matière, demande une dérogation à cet égard à la CWaPE.

Les arguments invoqués par *** sont les suivants :

- Moins de câbles et de tuyaux à poser dans le sol, ce qui diminuerait les frais et l'impact écologique. En cas de compteurs séparés, ils seraient concentrés dans un local, d'où 22 câbles et tuyaux de gaz partiraient vers chaque unité sous la cour intérieure (perte de place dans le local technique commun) et investissement qui serait nettement plus onéreux. Une augmentation des risques d'insécurité est également invoquée.
- Réalisation technique moins complexe.
- Travail de relève des compteurs facilité.

4. Analyse de la demande

Après examen de ce dossier, la CWaPE est d'avis que la dérogation ne devrait pas être accordée, pour les motifs suivants :

- 1) En cas de placement d'un dispositif de comptage unique, les obligations de service public à caractère social ne pourront pas être mises en œuvre en cas de défaut de paiement de la part d'un habitant (placement de compteur à budget...). Certes, les règlements d'ordre intérieur et les statuts prévoient des modes de résolution des litiges qui devraient théoriquement éviter ce genre de difficulté mais il n'en demeure pas moins que l'objection doit être soulevée.
- 2) Le placement de compteurs uniques créera un réseau privé (au sens des décrets gaz et électricité) auquel des clients avals seront raccordés. Or, en principe, cette situation est désormais interdite sauf, d'une part, dans les cas prévus par les décrets et qui impliqueraient au minimum la signature d'une convention avec le GRD dont les modalités doivent encore faire l'objet d'un futur arrêt de Gouvernement ou d'autre part, si un tel arrêt inclut de tels habitats groupés dans la liste des exceptions.

- 3) Nous n'apercevons pas de raisons objectives liées à la configuration des lieux qui empêcheraient ou qui rendraient exagérément difficile le placement de plusieurs compteurs sur ce site. Si la configuration du bien est en l'espèce particulière, étant donné le caractère novateur du projet qui prévoit une très importante partie commune au sein de laquelle seront concentrés de nombreux équipements collectifs, consommateurs d'énergie, cette circonstance ne paraît pas suffisamment évidente pour justifier le placement de compteurs uniques. Or, la configuration des lieux constitue, pour rappel, le critère sur base duquel une dérogation peut ou non être accordée. A noter aussi, qu'à la différence des communautés religieuses ou des homes, avec lesquels les promoteurs du projet voient des similitudes, *** comporte des parties privatives sur lesquelles les habitants jouissent d'un véritable droit de propriété qui est cessible, ce qui ne garantit pas une pérennité absolue (même si *** dispose d'un droit de préemption en cas de revente d'une habitation) et ce qui, dans le cadre d'un comptage unique, est susceptible de créer des conflits.
- 4) Les inconvénients avancés par le demandeur pour promouvoir les comptages séparés, sont principalement d'ordre pratique (occupation d'un local, en front de voirie, exclusivement réservé aux dispositifs de comptage), technique (multiplication des tranchées, des câbles et des tuyaux) et économique. Sur ce dernier point ce ne sont pas les tarifs de raccordement qui sont directement invoqués par le demandeur mais le coût des travaux (tranchées en antenne plutôt que sur le pourtour de la cour de la ferme) et de la fourniture des câbles et conduites. Le demandeur avance à cet égard un surcoût de 50.000 EUR mais, malgré une demande de précision adressée par la CWaPE le 11 mai 2009, aucun détail n'a été obtenu à cet égard. La CWaPE est d'avis que les inconvénients pratiques et techniques peuvent être évités autrement que par la pose d'un dispositif de comptage unique (voir point 5 ci-dessous), quant à l'inconvénient économique, il doit être nettement nuancé car : a) conformément au point 5 ci-dessous, le creusement de tranchées en antenne n'est pas la seule solution) b) les tarifs de raccordement ne semblent pas favoriser le comptage unique par rapport à la solution du comptage séparé en front de voirie, voir *infra*. Le demandeur se demande par ailleurs si la sécurité ne sera pas compromise en cas de multiplication des câbles et tuyaux. A ce sujet, à nouveau, le point 5 permettrait de rencontrer cette objection si le demandeur craint un problème de sécurité.
- 5) Par courriel du 14 mai 2009, la CWaPE a interrogé le GRD, Sedilec, au sujet de la possibilité de remettre une offre alternative consistant :
- a. à poser (ou à faire poser par le client), dans une tranchée réalisée par le client (ou par Sedilec) sur le périmètre de la cour de la ferme, les câbles et tuyaux ;
 - b. à réaliser les branchements individuels vers les habitations privatives ;
 - c. à placer les compteurs séparés à hauteur de ces habitations privatives.

La réponse transmise par Sedilec à la CWaPE par courriel du 26 mai 2009 est la suivante (les montants ci-dessous sont exprimés hors TVA) :

« 3 solutions ont été étudiées :

1 : habitat groupé, mise à disposition d'un local (édicule) compteur Elec. Et Gaz. (à maximum 25 lm de recul)

Coût élec : 51.538 € gaz : 1000 €

L'équipement aval compteurs est réalisé et à charge de l'investisseur.

Avantage : situation simple, efficace et standard (immeuble à appartements).

2 : point de fourniture unique HT et GAZ :

Coût élec : 16567 € gaz 5419 €

Le point de fourniture elec nécessitera le placement d'une cabine HT (coût : 50000 €)

Cette solution est à rejeter, car nécessite des conventions entres URD et un gestionnaire de l'installation HT GG et ne permet pas les OSP

3 : Lotissement Sedilec dans le périmètre des bâtiments (cour intérieure)

Coût Elec : 92496 € + frais de bornage et de servitude à charge de l'investisseur

Coût Gaz : 30.800 €

Sedilec pose le réseau et réalise les raccordements (compris dans le prix).

Le réseau dans ce cas pénètre en site privé mais est assimilé à un site public via une servitude de passage canalisation et d'accès permanent (largeur 3 mètre) 24h/24.

Un raccordement sera fait par immeuble logique , donc si rez + étages, il faudra des locaux compteurs pour regrouper ceux-ci avec les prescriptions de ventilation et d'accès habituelles.

Conclusion :

Sedilec préconise la solution 1, la plus pérenne dans le temps, la plus simple pour les URD comme pour Sedilec.

Sedilec rejette la solution 2

Sedilec déconseille la solution 3 qui apporte des contraintes aux URD (servitudes et multiples locaux compteurs), qui est plus longue à mettre en œuvre et plus onéreuse. »

A noter que le GRD a encore signalé que la puissance totale demandée est de 253 kVA. Sur base de cette puissance totale installée, la tarification MT est d'application (> 240 A). Pour le gaz, une rapide simulation de rentabilité a été effectuée par le GRD. Cette dernière est positive. Une cabine gaz de +/- 65 m³/h est nécessaire.

A la lecture de cette réponse, la CWaPE constate que la solution 3, qui a été suggérée par la CWaPE, peut être envisagée mais elle implique un coût qui devra être apprécié par le demandeur. Celui-ci pourrait toutefois examiner la possibilité de réduire ce coût en proposant au GRD de creuser lui-même les tranchées, voire de poser lui-même également, sous les consignes du GRD, ce réseau intérieur (hors branchements individuels et pose des compteurs). En ce qui concerne la solution 2, celle du comptage unique, il convient de relever qu'outre les objections de la CWaPE décrites *supra*, il faut relever que le coût du raccordement n'est pas moins onéreux que la solution 1 mais cette dernière implique toutefois encore la pose des câbles et conduites avals aux frais du demandeur. A noter enfin, pour autant que de besoin, qu'il n'appartient pas au GRD, comme il l'écrit, de rejeter lui-même la solution du comptage unique, puisqu'une dérogation peut être accordée par le Gouvernement après avis de la CWaPE.

5. Avis

Eu égard aux éléments qui précèdent, la CWaPE est d'avis qu'une dérogation ne peut être accordée en vue d'un comptage unique des consommations de gaz et d'électricité sur le site de ***. La CWaPE demandera toutefois formellement à Sedilec de remettre au demandeur, outre l'offre relative aux compteurs séparés dans un local en front de voirie, celle prévoyant un réseau géré par le GRD à l'intérieur de la cour de la ferme avec pose de compteurs à proximité des habitations individuelles en précisant quel serait l'impact sur l'offre de prix proposé, d'un creusement de tranchées voire, dans la mesure du possible de pose de conduites et/ou de câbles, par le demandeur lui-même.

Le présent avis est transmis au Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial en vue de le soumettre au Gouvernement wallon.

* *
*

Annexes

1. *Courrier *** du 22 février 2009*
2. *Courrier *** du 14 avril 2009*
3. *Brochure « Projet d'habitat groupé écologique - *** »*
4. *Document « Raccordement Gaz, Electricité : pourquoi un compteur unique ?*
5. *Document relatif aux puissances demandées.*
6. *Grondbeginselen van het Cohousing Project « *** »*
7. *Statuts au 27 février 2009*
8. *Convention conclue entre les habitants*
9. *Règlement de copropriété*
10. *Plans*