

# Le marché de l'énergie : une complexité et une volatilité à appréhender

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet &amp; Daigremont

Crédit photos : Adobestock  
Portrait : Jean-David Chérite

## É D I T O

Les consommations d'énergie représentent une part significative du budget des copropriétés, en particulier celles équipées de chaufferies collectives pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

Historiquement, la stabilité des marchés de l'électricité (portée par le nucléaire) et du gaz (aux multiples sources d'approvisionnement) permettait une relative prévisibilité des coûts. Les variations budgétaires dépendaient alors principalement des volumes consommés, eux-mêmes liés à la rigueur des hivers.

Mais, depuis la crise sanitaire du COVID, la situation a profondément évolué. Le ralentissement de l'activité industrielle mondiale, suivi d'un redémarrage simultané à l'échelle planétaire, notamment porté par la demande croissante en Asie, a généré une tension généralisée sur le secteur de l'énergie.

Chacun a pu mesurer plus directement l'influence des facteurs géopolitiques sur les prix de l'énergie, en particulier du gaz, avec la remise en cause brutale de l'approvisionnement en provenance de la Russie, jusqu'alors principal fournisseur de l'Europe.

Dans ce contexte incertain et évolutif, Loiselet & Daigremont a adapté et renforcé la formation de ses collaborateurs pour mieux anticiper les impacts de cette conjoncture sur les charges de fonctionnement des copropriétés qu'elle administre.

**Aurélien Rousseaux,**  
directeur de l'agence de Paris 19



## LOISELET & DAIGREMONT ENGAGÉ DANS LA RÉVISION DU DÉCRET SUR LES CHARGES LOCATIVES AUX CÔTÉS DE L'IP2I



**Loiselet & Daigremont participe au groupe de travail initié par l'Institut de la Performance et de l'Innovation dans l'Immobilier (IP2I), dans le cadre d'une démarche collective ambitieuse visant à réviser le décret du 26 août 1987 encadrant la liste des charges récupérables auprès des locataires.**

**Qui ?** Réunissant une quarantaine d'acteurs majeurs de l'immobilier (représentants de fédérations, institutionnels, professionnels de la gestion locative tant dans le domaine privé que public...), notre entreprise y apporte sa voix, forte de son ancrage terrain et de sa connaissance fine des réalités rencontrées par les bailleurs.

**Pourquoi ?** Ce décret, datant du siècle dernier, est aujourd'hui obsolète.

Il ne prend pas en compte les évolutions majeures dans le domaine de l'immobilier : évolution des dispositifs de sécurité, outils numériques de gestion, services liés à la transition énergétique ou encore nouvelles modalités de tri des déchets...

**L'objectif ?** Proposer des évolutions concrètes, pragmatiques et équilibrées pour adapter ce décret vieux de trente-huit ans aux réalités techniques et réglementaires actuelles. L'enjeu est de garantir un partage juste et équilibré des charges entre propriétaires et locataires, tout en garantissant une relation apaisée.

En s'associant à cette initiative, Loiselet & Daigremont confirme son engagement à défendre les intérêts de ses clients bailleurs et à contribuer activement à la modernisation du cadre réglementaire de la gestion locative.

# Le marché de l'énergie : une complexité et une volatilité à appréhender

**Le coût final de l'énergie résulte de l'addition de plusieurs composantes, ce qui rend parfois les factures difficiles à décrypter.**

Le prix initial est principalement dicté par les cours boursiers. Il dépend d'un contexte international d'approvisionnement, d'un contexte national de production – notamment via le nucléaire pour l'électricité – ainsi que de la capacité de stockage pour le gaz. Ces facteurs sont eux-mêmes influencés par une forte saisonnalité liée aux conditions météorologiques.

Les stratégies de développement des énergies vertes, qu'il s'agisse de biogaz ou d'électricité renouvelable (notamment éolienne), ainsi que l'essor des réseaux de chauffage urbain, tendent à réduire la part du gaz dans l'alimentation des chaufferies collectives. En contrepartie, les frais fixes d'abonnement facturés par GRDF, gestionnaire du réseau, augmentent mécaniquement, leur répartition s'effectuant sur un nombre décroissant d'utilisateurs.

Si le marché a connu une stabilisation à la baisse du coût de la molécule de gaz, les hausses de taxes et de contributions (notamment celles liées aux certificats d'économie d'énergie (CEE)) continuent de peser lourdement sur les factures. Les prix restent donc bien supérieurs à ceux observés avant 2021.

Pour l'électricité, et en particulier pour l'éclairage des parties communes, le passage à l'éclairage LED constitue un levier important de réduction des consommations. Il peut aussi permettre, dans certains cas, un basculement du tarif jaune vers le tarif bleu, moyennant un changement de compteur, et l'accès aux tarifs réglementés encore en vigueur.

Les fluctuations du marché sont désormais quotidiennes. Même si une tendance à la stabilisation se dessine, les variations journalières restent significatives, rendant difficile toute lecture fiable à court ou moyen terme. C'est pourquoi les offres à prix fixe ne sont souvent valables que vingt-quatre heures, nécessitant une prise de décision rapide par le syndic, en lien étroit avec le conseil syndical préalablement bien informé des enjeux.

## ■ UN POSTE DE CHARGES PRÉPONDERANT

Selon l'Agence de la transition écologique (ADEME), le chauffage représente 66 % des dépenses énergétiques des ménages français (*donnée de novembre 2023*). Dans les copropriétés équipées d'une chaufferie collective, l'énergie constitue souvent le premier poste de dépenses, généralement compris entre 25% et 33% du budget global de fonctionnement.

L'ouverture à la concurrence des marchés du gaz et de l'électricité, initiée dès 2007 pour se conformer aux règles européennes, a entraîné l'émergence de nombreux fournisseurs à l'échelle du continent. Pour autant, les réseaux de distribution restent gérés nationalement, par ENEDIS pour l'électricité et GRDF pour le gaz.

Dans les grandes agglomérations, le développement du chauffage urbain a également apporté une alternative souvent privilégiée dans les bâtiments récents. Toutefois, la vapeur produite repose encore à près de 30% sur des chaudières à gaz, et les tarifs appliqués n'ont plus la stabilité initialement attendue.

Par exception, certaines copropriétés fonctionnent encore avec des chaudières alimentées au fioul domestique. Leur remplacement est désormais engagé, depuis l'interdiction des nouvelles installations entrée en vigueur en juillet 2022, et dans un contexte où le prix de ce consommable a bondi de plus de 30 % depuis 2021.

Quel que soit le combustible utilisé pour la production de chaleur collective en copropriété, l'impact financier s'est accru. Cela impose une meilleure compréhension des mécanismes tarifaires et contractuels qui les régissent.

Dès l'envolée des prix du gaz en 2021, Loiselet & Daigremont a entrepris sans délai les démarches nécessaires auprès des fournisseurs afin de permettre aux copropriétés concernées de bénéficier du bouclier tarifaire mis en place par l'État. Ces diligences proactives ont permis de limiter, autant que

possible, l'impact de hausses imprévues, en intégrant progressivement les versements attendus au fil des échéances réglementaires.

Depuis des décennies, Loiselet & Daigremont s'est mobilisé sur la question du coût de l'énergie et a obtenu, au profit des copropriétés, des remboursements de prime fixe représentant des sommes importantes, calculés en fonction de la puissance souscrite pour l'ensemble des immeubles qu'il administre.

## ■ LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE : UN ENJEU À TOUS LES NIVEAUX

Dans un contexte inflationniste et face à des mécanismes de marché boursier complexes à appréhender à l'échelle des copropriétés, il est devenu essentiel d'identifier les leviers d'optimisations des dépenses énergétiques.

Loiselet & Daigremont a accompagné les conseils syndicaux et leurs copropriétés dans la mise en œuvre de solutions concrètes à plusieurs niveaux :

### ■ À court terme :

- Ajustement des courbes de températures dans les logements, conformément aux directives du Code de l'énergie fixant à 19°C la température moyenne maximale admise (article R241-26). L'ADEME estime qu'une réduction de 1°C permettrait une économie d'environ 7 % ;
- Poursuite, depuis une dizaine d'années, des travaux d'optimisation des réseaux financés par la valorisation des CEE : calorifugeage, équilibrage, désembouage...

### ■ À moyen terme :

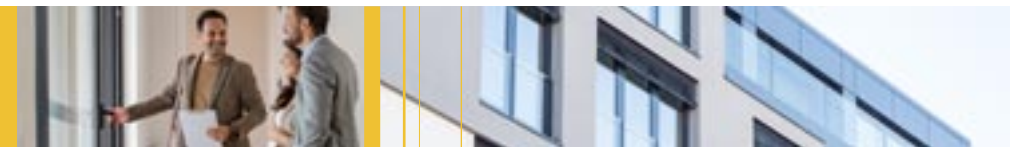
- Négociation des contrats de fourniture d'énergie pour saisir les opportunités de marchés avant les échéances contractuelles ;
- Optimisation des installations énergivores : généralisation de l'éclairage LED, adaptation des contrats à la consommation réelle, campagnes d'information pour la généralisation du double vitrage dans les logements, rénovation ciblée des composants des chaufferies collectives....

### ■ À long terme :

- Amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, par la mise en œuvre de programmes de rénovation énergétique globaux, portant à la fois sur l'enveloppe (toitures, façades, fenêtres) et sur les équipements techniques (chaufferies collectives ou individuelles, ventilation, éclairage...);
- Encouragement de ces opérations par le législateur, à travers le renforcement des critères de performance énergétique des bâtiments et la mise en place d'un calendrier contraignant d'engagement de travaux, tel que défini par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, assorti de sanctions pour les logements dont les étiquettes énergétiques sont les plus faibles (F et G notamment).

Loiselet & Daigremont poursuit activement la formation régulière de ses collaborateurs afin qu'ils puissent accompagner les copropriétés dont ils assurent la gestion face aux évolutions législatives et réglementaires. Cet engagement permet de répondre aux nombreuses interrogations des copropriétaires tout en anticipant les enjeux à venir.

L'amélioration de l'habitat et la maîtrise des charges de fonctionnement restent au cœur de notre approche, pour une gestion responsable et durable de nos ensembles immobiliers.



## ■ LA GESTION LOCATIVE CHEZ LOISELET & DAIGREMONT

**Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier (maison, immeuble, appartement, bureau, local commercial...) et vous souhaitez confier sa gestion à un professionnel afin de rentabiliser votre patrimoine ?**

Nos équipes spécialisées en gestion locative répondent à vos besoins en vous proposant un panel de prestations de gestion immobilière dont notamment la recherche de locataires, l'assurance et la gestion technique et financière.

✉ **Contactez-nous :** [gestion-locative@l-d.fr](mailto:gestion-locative@l-d.fr)