

Tour Béryl

Compte rendu du conseil syndical du 29 février 2024

Présents : Mmes Bayon, Durafour, Misme, Nahon, Pellanda.
MM Gany, Lanco.

Ordre du jour :

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| 1. Hausse du prix du chauffage | 6. Ecran du hall |
| 2. Budget 2023 et 2024 | 7. Commission de sécurité |
| 3. Ravalement ? | 8. Hervé Thermique |
| 4. CTF et AG de l'ASIV | 9. Divers |
| 5. Factotum | |

La séance est ouverte à 18h 20

1. Hausse du prix du chauffage

Gelés de 2016 à 2022, les tarifs CPCU sont depuis janvier 2023 indexés chaque trimestre en fonction du coût des énergies permettant de produire la vapeur, avec un plafonnement, de 6% pour l'abonnement et 18% pour la consommation en 2023.

Le plafond a été atteint dès janvier 2023 pour la consommation : le tarif a donc augmenté de 18% en 2023, puis de 7,2 % au 1^{er} janvier 2024 (86,65€/MWh). Les hausses devraient se poursuivre dès la facture de mars et pourraient aller, selon les plafonds fixés, jusqu'à 11,5% supplémentaires en 2024, 12,5% en 2025 et 5,1% en 2026.

Une raison en est la fin de la concession, initialement prévue au 31 décembre 2024. Une nouvelle SEM sera créée pour 25 ans et la Ville a engagé la procédure de mise en concurrence pour en choisir l'opérateur. Pour permettre une véritable concurrence, la concession actuelle a été prolongée jusqu'à fin

2026 et une négociation difficile a eu lieu pour fixer les nouvelles conditions d'approvisionnement par le Sycatom (incinération des ordures ménagères) : en position de force (45% de la vapeur du réseau parisien) il va réduire les quantités de vapeur pour Paris et augmenter progressivement son prix (18€ la tonne en 2021, 33€ en 2027 et au-delà).

Il est permis d'espérer ensuite une stabilisation des prix mais les hausses prochaines renforcent l'enjeu d'une maîtrise de la consommation de chauffage à Béryl.

2. Budget 2023 et 2024

Le budget de 2023 n'a pas été entièrement dépensé. Le conseil syndical décide de restituer environ 10 000€ aux copropriétaires et de mettre le reste (80 000 €) en provision pour subvenir aux frais de chauffage.

3. Ravalement ?

On risque à tout moment de recevoir une injonction de ravalement par la mairie de Paris.

La loi oblige à présenter dans ce cas un projet d'isolation par l'extérieur. Le conseil syndical va proposer à l'AG de voter un budget pour demander à des architectes une étude exploratoire.

4. CTF et AG de l'ASIV

L'ASIV prévoit le ravalement de ses façades rue Vandrezanne et rue Bobillot (rue Vandrezanne, à cause des infiltrations sur la coursive, il est observé un détachement et une chute de dalles de pierre agrafée et une dégradation du support béton, impliquant un filet de protection). Un rapport a été fait par un bureau d'études et un architecte, M.Gaucher a présenté en

CTF une proposition technique et chiffrée. Béryl a suggéré une variante réduisant un peu le coût du projet.

Au budget 2024 de l'ASIV, les dépenses de fonctionnement (128 000€ pour la part Béryl) restent stables depuis plusieurs années, mais la consommation d'électricité imputée à Béryl (parties communes et quote part de la consommation ASIV) dépasse 117 000€. Nous avons demandé des explications dès la CTF d'octobre et le représentant d'Engie Solutions a fait une présentation à la CTF du 22 février. Le prix d'achat de l'électricité atteindrait en 2024 218,9€/MWh **soit une nouvelle hausse de 7%**! Nous avons vivement protesté et expliqué en détail pourquoi nous attendions au contraire une baisse importante malgré la hausse de l'ex-CSPE. Le représentant d'Engie n'a pas répondu, indiqué qu'il pouvait s'agir d'une erreur, qu'il reverrait le fournisseur Priméo et qu'il reviendrait sous 8 jours vers Nexity et les membres de la CTF. *[Postérieurement au CS, Engie Solutions a présenté ses excuses et communiqué un nouveau prix, en baisse de 35%], voir à la fin de ce compte-rendu.*

Les gros travaux prévus par l'ASIV (ravalement, remplacement des canalisations) sont toujours en suspens et donneront lieu à une AG extraordinaire, ils s'élèveraient pour Béryl à 90 000 € supplémentaires en 2024 si les clés de répartition ne sont pas revues. Ingka-Ikéo détient, avec le centre commercial, les bureaux du Grand Ecran et le 13^{ème} Art, **63,4% des voix à l'AG de l'ASIV**. Il pourrait faire voter tous les travaux qu'il jugerait utiles, au risque de gêner financièrement nos copropriétés pour leurs propres travaux (rénovation énergétique notamment). Nous avons demandé

en CTF qu'Ingka puisse indiquer prochainement quelle politique il souhaitait mener vis-à-vis de nos résidences.

5. Factotum

Le changement de prestataire devrait avoir lieu le 1^{er} avril.

6. Ecran du hall

Deux résidents de l'immeuble ont installé et mis en service un nouveau logiciel, en utilisant le matériel existant, acheté par Béryl.

Le logiciel n'est pas encore parfaitement maîtrisé, mais Mme Bayon s'attache à se former pour pouvoir gérer l'affichage par elle-même.

7. Commission de sécurité

Le conseil syndical remercie M.Salhi pour son implication et la préparation de la venue de la commission en mettant à jour et en préparant tous les documents demandés par la commission précédente, et que les prestataires n'avaient pas réalisés.

La commission a donné un avis favorable.

8. Hervé Thermique

Le contrat va être remis en concurrence.

Différentes sociétés vont être consultées

9. Divers

- Mme Nahon va s'occuper du local vélo en binôme avec Mme Crémadès, ce qui permettra un suivi même si l'une ou l'autre s'absente.
- La réunion d'accueil et d'information des nouveaux arrivants est fixée au **samedi 16 mars, de 9h30 à 12h**. Les personnes intéressées sont invitées à s'inscrire à l'accueil.

La séance est levée à 20h35

Prochaine réunion le lundi 25 mars à 18h

NB: Comme convenu, ce 29 février 2024, Monsieur ALBARACIN de la Société ENGIE Solutions est revenu vers NEXITY: Le prix moyen en 2024 sera de 140,25€HT/MWh (et non pas 218,58 €HT/MWh). Soit des redevances annuelles à 1.325.719 €.

Voici ce qu'il confirme :

« Pour faire suite à la présentation des résultats 2023 de notre Contrat de Performance Énergétique lors de la dernière CTF, vous trouverez en pièce jointe la version 02 avec le prix ARENH 2024 et les redevances modifiées (jointes au présent compte-rendu). Nous vous prions à nouveau de bien vouloir nous excuser de notre erreur sur le prix de l'ARENH. En comparant les versions, vous verrez que l'erreur de prix porte sur l'endroit où le coût de 41,91 € a été reporté. Nous vous prions de croire également qu'il n'y avait aucune intentionnalité de notre part. Depuis ce début d'année 2024, aucune redevance ne vous a été envoyée, l'édition de la facture aurait quoiqu'il arrive permis de s'apercevoir de notre erreur, nous serions revenus vers vous rapidement pour vous le notifier. »