

Tour Béryl

Compte rendu du conseil syndical du 23 Janvier 2023

Présents : Mmes Bayon, Durafour, Crémadès, Pellanda.
MM. Gany, Lanco.

Pour Nexity : Mme Garcia (invitée)

Ordre du jour :

- | | |
|---|--|
| 1. Nexity. : propositions. Mode de fonctionnement | 4. Reprise des tâches de Mme Thomassin |
| 2. Les augmentations importantes prévues | 5. Date pour la visite de la société ACCEO pour faire le PPPT |
| 3. Les colis | 6. Résidentialisation et heures de fermeture des grilles rue Vandrezanne |

La séance est ouverte à 9h40

1. Nexity : propositions et mode de fonctionnement

M.Mathé, le directeur l'agence, a été sollicité par le conseil pour qu'il effectue une réduction sur les honoraires de 2022 en raison de l'absence de gestionnaire dédié depuis septembre (M.Julienne est parti le 13/09 et était déjà moins actif depuis juin, et Mme Garcia est arrivée le 9 janvier).

Le gestionnaire technique, M.Didier, vient d'arriver et a donc dû prendre ses marques sur ce poste.

Mme Mekderian n'a pas pu tout assumer, car elle a eu plusieurs arrêts de travail (et par ailleurs, ce n'est pas son rôle).

C'est donc le conseil syndical qui a fait une grande partie du travail.

M.Mathé a fait des propositions qui vont être étudiées par le conseil.

Par ailleurs, les augmentations des salaires chez Nextity vont se répercuter sur nos charges, le tout est de savoir dans quelles proportions et d'en discuter avec M.Mathé.

Le conseil souhaite renouer avec la permanence bimensuelle de Nexity, avec prise de rendez vous pour les résidents qui désirent rencontrer le syndic. Mme Garcia est d'accord et la première permanence aura lieu le lundi 30 janvier à 10h.

Il faut aussi que Mme Garcia et M.Didier se répartissent les différentes tâches, ils nous fourniront cette précision prochainement.

Il faut que M.Didier communique plus sur les dossiers qu'il traite et leur avancement.

2. Les augmentations importantes prévues

❖ Electricité dans les parties communes

Le contrat d'alimentation en électricité de l'ASIV, qui fournit Béryl pour les parties communes, a été négocié par Engie Solutions en 2021 et conclu en septembre 2021 avec le fournisseur Priméo, au prix prévisionnel de 47,74€ HT/MWh actualisé chaque année. Le marché européen de l'électricité indexe de facto le prix de l'électricité sur celui du gaz dès lors que l'accès régulé à l'énergie nucléaire historique" (dont le volume total et le prix sont fixés chaque année par la Commission de régulation de l'énergie -CRE) atteint ses limites, obligeant à un écrêtage de la demande des fournisseurs. Ceux-ci sont alors contraints de se procurer le surplus sur le marché. Le surcoût lié à cet écrêtage atteindra 126,07€ HT /MWh en 2023 et le prix d'achat de l'électricité sera de 204,41 € TTC/ MWh. Il reste inférieur au prix maximum garanti par les pouvoirs publics aux TPE de moins de 10 salariés qui est de 280€/MWh.

En conséquence, le coût pour Béryl de l'électricité des parties communes, prévu à 42 000 € dans le budget 2022 sera finalement de 49 000 €. En 2023, il devrait être de 89 000€ dans le budget prévisionnel, soit un doublement entre 2022 et 2023.

Le conseil cherche des pistes d'économie de consommation, mais il y en a peu (éclairage LED dans les ascenseurs, c'est fait) ; diminution de la durée de la minuterie dans les escaliers. Le gros poste de consommation, ce sont les ascenseurs, dont on ne peut pas se passer.

❖ CPCU

Les tarifs du chauffage urbain parisien sont gelés depuis le 1er janvier 2016, quand était intervenue une hausse de 10,1% des tarifs HT. Après l'action de plusieurs copropriétés dont Béryl devant le tribunal administratif, les tarifs sont maintenant fixés dans la convention de concession, après adoption par le Conseil de Paris. Au vu de l'envolée des coûts notamment des énergies permettant de produire la vapeur, le Conseil de Paris a approuvé en décembre 2022 un avenant au contrat de concession qui prévoit l'indexation des tarifs jusqu'à la fin de la concession au 31/12/2024. L'indexation en fonction des coûts s'effectuera au 1er jour de chaque trimestre, le départ étant fixé au 1er septembre 2021 : les augmentations depuis cette date des différentes composantes de l'indexation (gaz, granulés de bois...) vont donc se faire sentir, à partir du 1er janvier 2023.

Un plafonnement de la hausse est prévu sur le modèle du bouclier tarifaire, en moyenne de 15% en 2023 et 8% en 2024. Il sera en 2023 de 18% pour la consommation (R1) et 6% pour l'abonnement (R2)

On sait qu'une hausse de 1° des températures dans les appartements entraîne une augmentation des consommations de l'ordre de 8% et cette hausse des tarifs justifie encore davantage les mesures prises à Béryl pour la saison de chauffe.

❖ Agents de sécurité (G2S)

Il y a une pénurie de main d'œuvre dans le secteur de la sécurité, et les JO 2024 ont du mal à recruter. **En conséquence, une hausse des salaires de 7,5% dans la branche est prévue pour 2023, et autant en 2024.** Cette hausse va impacter nos charges, et on ne peut rien y faire car le gardiennage (SSIAP 2) est une obligation dans notre immeuble.

❖ GSF (ménage, courrier en l'absence de nos gardiens, désinsectisation, nettoyage des vitres etc...)

Une augmentation de 5,5% a déjà été réalisée 2022, 2,5% supplémentaires sont prévus début 2023. Ces augmentations suivent les hausses du SMIC – et une nouvelle hausse est d'ores et déjà prévue mi-2024. Après vérification il s'avère que les hausses de salaire des agents concernés ont intégralement suivi les hausses du SMIC.

3. Colis

Des propriétaires, **mais non-résidents** à Béryl se font livrer de nombreux colis à la loge, confondant le service rendu par nos gardiens et les relais-colis. Ces personnes seront contactées et averties que leurs colis ne seront désormais plus acceptés. De même certains colis sont livrés, non pour le résident, mais pour son entreprise, ce qui n'est pas acceptable non plus. Et que dire des meubles Ikéa déposés à la loge en l'absence du destinataire et que Mme Salhi doit manipuler ? Nexity va réaliser un affichage qui récapitule toutes ces anomalies et les prohibe.

4. Reprise des tâches de Mme Thomassin

Une résidente, Mme Misme, que Mme Thomassin avait « formée » sur la gestion des dons pour Emmaüs, souhaite se charger de cette tâche ; elle pense présenter sa candidature au conseil syndical à la prochaine AG.

Pour la gestion du local vélo, Mme Crémadès accepte de s'en occuper

5. Date pour la visite de la société ACCEO pour faire le PPPT

ACCEO est un bureau d'études et d'ingénierie chargé du PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux). Cette société va réaliser des visites dans des appartements représentatifs de l'immeuble du 17 au 22 février, avec l'accord de leurs occupants, évidemment.

6. Résidentialisation et heures de fermeture des grilles rue Vandrezanne

Des grilles ont été posées sous la coursive rue Vandrezanne. Le conseil syndical considère que la tour Béryl n'est pas la première concernée par les horaires de fermeture de ces grilles et laisse donc aux tours Jade et Onyx le soin de prendre la décision.

La séance est levée à 12h15

Prochaine réunion le vendredi 10 mars à 9h30