

Gilles Mugnier  
Directeur Général  
Neoresid Holding

**Objet** : Charges d'électricité de la Résidence le VALENCEY

Chers Bailleurs,

Comme vous avez pu le voir lors de l'appel de fonds de votre Syndic, le budget d'électricité a plus que doublé entre 2022 et 2023. Les propriétaires présents ou représentés à la dernière AG ont curieusement approuvé ledit budget prévisionnel.

De notre côté, et comme indiqué à l'occasion de l'Assemblée générale, nous avons refusé de le valider. Ceci pour plusieurs raisons :

- Votre résidence étant destinée à l'habitation (au-surplus d'étudiants) bénéficie du bouclier tarifaire mis en place par le gouvernement. Sans entrer dans le détail des modalités de calcul, le dispositif permet de capter à environ 15% l'augmentation du coût de l'électricité (hors coûts annexes)
- Malgré nos demandes répétées, votre Syndic ne nous a pas fourni le contrat signé avec Engie, ni les factures en découlant, ni les relevés de consommations d'électricité (à part la copie de ceux des années passées répercutés sur 2022), ni les copies de ses demandes officielles permettant de bénéficier du bouclier tarifaire

A date, donc, et bien que dans l'ensemble vous ayez accepté le changement des radiateurs, ce qui va permettre de réduire significativement la consommation d'énergie, les appels de fonds au titre de l'électricité vont s'effectuer sur la base d'un prévisionnel qui n'en tient pas compte et qui ne tient pas davantage compte du bouclier tarifaire.

Nous allons donc solliciter à nouveau le Syndic à l'effet d'obtenir les éléments demandés, mais cette fois par la voix de notre Conseil.

Dans l'intervalle, dans la mesure où le budget prévisionnel est erroné et largement surévalué sur 2023 et 2024, nous ne vous rembourserons les charges d'électricité mentionnées dans l'appel de fonds que dans la limite de l'augmentation de 15% telle qu'issue du bouclier tarifaire. **Et nous vous encourageons à faire de même. Tant que le Syndic ne justifie pas de ses facturations, ni de ses démarches pour bénéficier du bouclier mis en place par l'Etat.**

Le Syndic, par ailleurs nous a communiqué qu'il suffisait de répercuter la hausse, sans bouclier tarifaire, sur nos étudiants locataires, alors qu'une telle mesure a précisément été prise pour les locataires peu fortunés, dont les étudiants en sont la catégorie par excellence. Et

qu'ils ont donc légalement le droit à ne pas subir une hausse du coût de l'électricité de plus de 15%.

Il est par ailleurs évident qu'un doublement puis triplement (à partir de 2024) du montant de leurs charges entraînerait un départ massif de la résidence.

Pour rappel, le contrat souscrit par votre Syndic l'a été au pire moment de la crise énergétique, et ce pour les 4 années qui viennent !

En l'état du budget prévisionnel de votre syndic tel qu'approuvé par vous, le montant des charges d'électricité augmentera de 75.000 euros à 150.000 en 2023, puis 200.000 les années suivantes.

Nous recherchons donc des solutions pour éviter la situation catastrophique dans laquelle nous sommes.

A très court terme nous avons entrepris les actions suivantes :

- Changement des convecteurs pour des radiateurs à inertie programmables et à puissance de chauffe contrôlable (vous avez largement participé à ce changement)
- Demande auprès du syndic de dénonciation ou renégociation du contrat actuel, afin d'obtenir des conditions conformes au marché actuel (il est à minima 30% moins cher que ce que nous connaissons du tarif négocié par votre syndic)
- Analyse de la capacité à différencier la distribution d'électricité entre les appartements et les espaces communs : nous avons eu la confirmation d'Enedis que ceci n'était pas possible
- ...

Cette situation est par ailleurs liée à une non-conformité de votre résidence et au fait que nous ne pouvons bénéficier directement du tarif bleu (réglementé, et dont la hausse est capée à +15%) en raison de l'absence de points de livraisons d'électricité individualisés par appartement. Ce qui est désormais obligatoire. Tout bailleur doit permettre à son locataire de choisir son fournisseur d'énergie.

Nous nous sommes donc chargés de l'analyse des coûts liés à la mise en conformité de votre résidence et notamment la mise en œuvre de PDL individuels. Il faut pour ce faire 2 types d'interventions :

- Celle obligatoire d'Enedis, qui va mettre en œuvre les compteurs (1 point de distribution pour la résidence puis 1 point de livraison par appartement).
- Celle d'une société qui va permettre les accès et réaliser les transformations nécessaires (nous avons contacté plusieurs sociétés dont Cegelec)

Au total, l'installation complète s'élèverait à 80.000 euros pour ENEDIS et le devis complémentaire de CEGELEC est en cours de chiffrage et devrait se situer entre 20.000 et 50.000 euros.

Soit la moitié du budget prévisionnel de votre Syndic au titre de l'électricité en 2024.

Cette transformation réglerait définitivement la question des charges d'électricité, mettrait la résidence en conformité, et responsabiliserait les locataires sur leurs consommations individuelles vu qu'ils acquitteraient directement leur facture d'électricité au sein du logement.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés des suites des demandes que nous formulons auprès de votre Syndic aux termes du courrier de notre avocat, que vous trouverez en pièce jointe pour information.



En considération, nous reviendrons vers vous pour envisager de façon concertée et constructive les suites de notre partenariat à la rentrée prochaine.

En vous remerciant de votre confiance, nous vous prions de croire, chers Bailleurs, à nos sentiments les meilleurs.

Gilles Mugniery