

Neoresid Holding

17 Quai du Président Paul Doumer

92400 Courbevoie

Courbevoie, le 16 Janvier 2024

Objet : courrier explicatif de la situation
du Valencey et des actions en cours

Bonjour à tous,

Par ce courrier il me semble important de vous expliquer la situation de votre immeuble le Valencey, ainsi que des actions menées pour sortir de l'impasse dans laquelle nous sommes. Et je préciserai la position de Neoresid par rapport à l'ensemble de la situation.

- 1) **Le renouvellement du contrat d'électricité** : fin 2022 le contrat d'électricité fournissant l'ensemble de la résidence a pris fin. Au pire moment de la crise énergétique. Votre Syndic a choisi Engie comme nouveau fournisseur, et a contractualisé sur la base des tarifs en vigueur à ce moment et pour 4 ans. Ces tarifs étaient 2,5 fois supérieurs à l'ancien contrat et sont au même ratio par rapport aux contrats que l'on peut souscrire depuis quelques mois, une fois le pic de la crise énergétique passée. Pour information l'augmentation du prix de l'électricité ne correspondait pas à une hausse effective du coût de production, mais résultait de l'indexation de l'électricité sur le prix du gaz (directive européenne acceptée par la France). Le gaz ayant fortement augmenté fin 2022 en raison de la guerre en Ukraine.
- 2) **Le bouclier tarifaire** : fort heureusement, le législateur a mis en place mi 2022, pour tous les logements en habitation et les résidences gérées, un bouclier tarifaire, capant la hausse contractuelle à 15% par an. Votre Syndic a fait les démarches pour bénéficier de ce bouclier, ce qui a été accepté. Nous avons d'autres résidences dans ce cas et recevons chaque mois des factures d'électricité négatives (donc des avoirs) en raison de l'application du bouclier
- 3) **Le budget voté en AG 2023** : lors de la dernière AG le Syndic a évalué le budget électricité sur la base du contrat souscrit avec Engie. Ce qui est logique. Cependant 3 facteurs n'ont pas été pris en compte :
 - a. L'application du bouclier tarifaire
 - b. Le changement des radiateurs, qui permettent de baisser significativement les consommations
 - c. Les relevés individuels (la base de répartition retenue date de 2021)

Malgré nos demandes, les propriétaires ont voté le budget sur ces bases, et ont donc accepté le nouveau budget en matière d'électricité

- 4) **Les actions en cours pour sortir de cette situation intenable** où l'électricité est donc facturée 2,5 fois plus cher que le prix marché auquel nous pouvons prétendre :
 - a. A ce jour le système de distribution d'électricité de la résidence est surprenant avec :
 - i. Un Point de Livraison (PDL) unique pour la résidence. Toutes nos autres résidences disposent d'un PDL par appartement, permettant de bénéficier directement du tarif bleu réglementé et donc sans besoin de faire appel au bouclier tarifaire
 - ii. Un système de transformateur qui appartient à la copropriété, alors que depuis plus d'une décennie, c'est le distributeur d'électricité (Enedis) qui fournit une électricité directement à la puissance nécessaire, et qui est donc propriétaire et mainteneur des transformateurs
 - b. **Le but, partagé avec votre Syndic, est donc de sortir du contrat de 4 ans**, d'autant que le bouclier tarifaire prendra fin d'ici quelques mois. Ce contrat ferait payer plus de 200.000 € d'électricité par an, contre 90.000 en 2021. Le contrat Engie n'étant pas « cassable » ou attaquable, la solution la

plus évidente est de faire installer de nouveaux PDL pour la résidence, permettant de plus de différer l'électricité des comm. Vu que le fournisseur d'électricité (Enedis) ne peut avoir plusieurs accès pour une même résidence, ceci reviendrait à mettre fin au PDL actuel et par conséquent au contrat actuel. Légalement le contrat de 4 ans prendrait donc fin, sans avoir à verser la moindre indemnité. Cette solution permettrait de plus de mettre fin à l'utilisation des transformateurs actuels, qui datent donc de l'ouverture de la résidence, et qui peuvent lâcher à tout moment, voire prendre feu. Cette transformation a un coût, que nous avons fait chiffrer, côté distribution d'électricité (Enedis) et côté génie civil pour la mise en place et la transformation des réseaux électriques internes à la résidence. Enedis a fourni un devis de 25.000 €, celui de la société de génie civil se monte à 35.000 €. De son côté, Neoresid qui a financé toutes les études pour arriver à ces devis et engagé 10.000 €, les laissera en financement de cette opération, dont le montant total pour les propriétaires sera donc ramené à 50.000 €. Soit 300 € par appartement, sur la base de 168 appartements (1 T2 = 2 lots). Neoresid, en accord avec le Conseil Syndical, demande donc aux propriétaires d'accepter ce budget et de mettre en œuvre au plus vite cette solution.

5) Le règlement des charges et les appels de fonds :

Neoresid vous doit le réel des consommations sur la base de facturations effectives. Nous demandons au Syndic d'incorporer dans les appels de fonds les facturations réelles d'Engie, en intégrant les rétrocessions liées au bouclier tarifaire. C'est bien la raison pour laquelle nous avons pris le parti de ne pas rembourser l'intégralité de l'appel de fonds concernant la provision pour l'électricité, mais une quote part qui intègre l'application du bouclier tarifaire. Nous appliquons 20% de plus que le budget 2021. Ce qui de plus ne prend pas en compte les économies liées aux nouveaux radiateurs.

Nous sommes tous d'accord pour estimer que le mode actuel de remboursement de charges est extrêmement fastidieux et une fois ces problèmes réglés, nous accepterons de régler les charges locatives directement au Syndic. Vous n'aurez plus à régler que les charges « propriétaires » (travaux essentiellement).

6) La position de Neoresid : si la mise en œuvre et la reconduction du bouclier tarifaire a le mérite de « détendre l'atmosphère » néanmoins, il nous semble difficile de nous trouver dans une situation où les budgets sont multipliés par plus de 2 (électricité, contrats de maintenance,...) et où nous devons régler les factures sans sourcilier. L'augmentation cumulée des charges représente (hors bouclier) plus de 120.000 € par an. Et cette augmentation a été validée, généreusement par tous les propriétaires présents ou représentés à la dernière AG...

Vous vous doutez bien que ceci rend notre exploitation structurellement déficitaire. Vu que notre bail a pris fin depuis quelques années, nous pouvons donc l'interrompre désormais à tout moment, moyennant les délais légaux de prévenance.

En conséquence, si la situation n'est pas rapidement résolue, les propriétaires devront trouver un nouvel exploitant, ou gérer eux même, et imputer donc sur les loyers une facture d'électricité qui représentera de l'ordre de 250€ par mois pour un T2. Sans compter que le remplissage à Valence n'est pas aisé, et que sans le recours massif aux conventions entreprises et contrats de courts séjours, et sans la qualité de notre équipe de gestion de la résidence, nous n'aurions pas pu continuer son exploitation au terme du bail principal.

C'est un long courrier, technique, mais qui vous confirme que nous travaillons depuis longtemps sur le sujet pour trouver des solutions, et que nous avons passé nous-mêmes quelques nuits à ne pas dormir...

Je reste persuadé que nous pouvons continuer ensemble à gérer cette résidence, mais vous devrez pour ceci valider les travaux de changement de PDL, et comprendre que nous réglons les charges sur factures réelles et non sur la base de provisions que nous ne validons pas car n'intégrant pas les éléments cités plus haut dans mon point numéro 3.

Nous vous souhaitons une excellente année 2024, et nous restons à votre disposition pour vous donner des explications complémentaires.

Bien cordialement,



Gilles MUGNIERY
Directeur Général