

Compte-rendu de la réunion « chauffage » qui s'est tenue dans les locaux de Nexity mardi 28 novembre 2023 de 14h à 16h.

Étaient présents :

Mme Carrey, M. Didier, M. Devouard pour Nexity

Mme ? (ingénieure commerciale), M. Lim, M. Surget pour ENGIE Solutions

M. Deudin pour le cabinet Giffard

Mme François-Sigrand pour les Syndics

Mme Dartigues, M. Brat (Copro 1), M. Briole (Copro 2), Mme Peyraud (Copro 6), M. Hénocq (Copro 7) pour les copropriétaires.

Monsieur Deudin donne les grandes lignes de l'appel d'offre destiné à sélectionner un opérateur de chauffage à la suite du contrat actuel avec ENGIE Solution. Ce contrat avec ENGIE est terminé et nous fonctionnons actuellement avec un avenant au contrat en attendant la désignation d'un nouvel opérateur. Nous avons appris, à l'occasion, que la pose de compteurs pour individualiser les consommations de chauffage par copropriété est achevée mais qu'il existe un contentieux (entre qui et qui?) dû au fait que les compteurs ont été placés sur le départ des boucles et non sur leur retour. Ainsi l'utilisation de ces compteurs ne sera effective que pour la saison de chauffe 2024-2025.

La discussion s'engage ensuite sur l'intérêt de l'utilisation des prévisions météorologiques pour anticiper les changements de débit de chaleur depuis la chaufferie, un aspect que, lors de la réunion du 5 juin 2023, la copropriété avait demandé à Mr Deudin d'intégrer dans son document. Mr Deudin signale que cette technique a été expérimentée par les copropriétés 3 et 4 sans donner des résultats aussi probants qu'attendu. De surcroît, M. Deudin et les personnes d'ENGIE affirment que la régulation modulée sur la base de prévisions météorologiques n'est pas utile dans le cas du système de planchers chauffants que nous avons, en raison de l'inertie thermique de ces planchers.

La discussion se poursuit sur la question de la modulation jour-nuit de la puissance de chauffage qui était bien intégrée, théoriquement, dans les contrats précédents, mais qui n'a pas été constatée par les habitants au cours d'exécution de l'actuel contrat, alors que cette fluctuation était perceptible dans le passé (années 1990-2000). Il semble, de fait, qu'ENGIE n'applique aucune régulation jour-nuit, au prétexte de l'inertie thermique des sols qui ne permettrait pas d'en ressentir les effets.

La discussion s'engage ensuite sur la question de l'équilibrage des températures entre appartements. Cette question est plus critique que les deux précédentes étant donné que diverses copropriétaires font le constat de disparités pouvant atteindre cinq à six degrés entre appartements (typiquement de 17° à 23°). Tous les participants conviennent du fait que le bon équilibrage du chauffage est la première priorité.

La discussion aborde ensuite la question des vannes de réglage de débit qui sont, dans certains immeubles, comme dans la copropriété 1, vétustes et souvent complètement bloquées par le tartre. Il faut donc prévoir de changer ces vannes.

Toujours à propos des vannes, la discussion se poursuit sur la question de la possibilité d'implémenter dans le futur des vannes intelligentes, pilotées par ordinateur sur la base des températures mesurées dans les appartements et de consignes données individuellement par les résidents. Cette technologie de domotique intelligente commence à exister et peut être implémentée en rénovation sur des immeubles des années 1970 comme cela a été fait par exemple dans une tour du 19^e arrondissement (https://conseils.xpair.com/actualite_experts/renovation-bbc-copropriete-paris-regulation-terminale-predictive.htm)

Les contours du futur contrat sont ensuite décrits par Monsieur Deudin. Pour rappel le P1 désigne la fourniture d'énergie ; le P2 l'exploitation courante ; le P3 la garantie totale du matériel réseaux collectifs compris ; le P4 l'étalement du financement en cas de grands travaux.

Pour ce qui nous concerne le P3 ne peut concerner les réseaux enterrés que si ceux-ci sont rénovés, ce qui suppose des travaux importants. L'exemple des travaux engagés entre les copropriétés 6 et 7 après la fuite de vapeur CPCU a montré la vétusté des réseaux enterrés. Cela supposerait d'intégrer le P4, le lissage des dépenses pour les copropriétaires provenant de l'étalement des paiements sur la durée du contrat (typiquement 10 ans et au maximum 16 ans).

La discussion ne permet pas d'avoir d'idée sur le coût que représenterait la rénovation complète des canalisations enterrée dans l'Union Ilot 13. Des chiffres fusent, 200k€, 300k€, davantage, ..., basées sur aucun document concret.

L'ingénieure commerciale d'ENGIE plaide pour que, dans le futur contrat, ce soit la copropriété (donc le syndic de l'Union) qui paye directement les factures à CPCU, alors qu'actuellement c'est ENGIE qui les paye et les refacture à l'Union. Dans cette option le travail est augmenté pour le syndic de l'Union qui a davantage de factures à gérer, et amoindri pour le chauffagiste qui n'a plus cette question là à gérer. La proposition de cette ingénieure ne convainc pas tous les participants à la réunion, il faut étudier ses avantages et inconvénients pour l'Union.

M. Deudin dresse ensuite une longue liste de travaux à exécuter. Il est convenu que les travaux d'équilibrage à l'intérieur d'une même copropriété comme les changements de vannes des pieds de colonne sont à la charge de la copropriété en non de l'Union.

S'agissant du calendrier de la suite de cette consultation d'entreprises, M Deudin dit que son texte de l'appel d'offre sera terminé au début janvier et prêt à envoyée aux prestataires potentiels qui auront un mois pour répondre. *Nota : la liste de ces prestataires potentiels n'est pas discutée en réunion.*

Après réception des propositions, M. Deudin analysera les réponses et communiquera à l'Union ses conseils.

Par la suite, la décision de souscrire un nouveau contrat interviendra lors d'une assemblée générale de l'Union pour être effective au plus tôt le 1^{er} mai 2024.