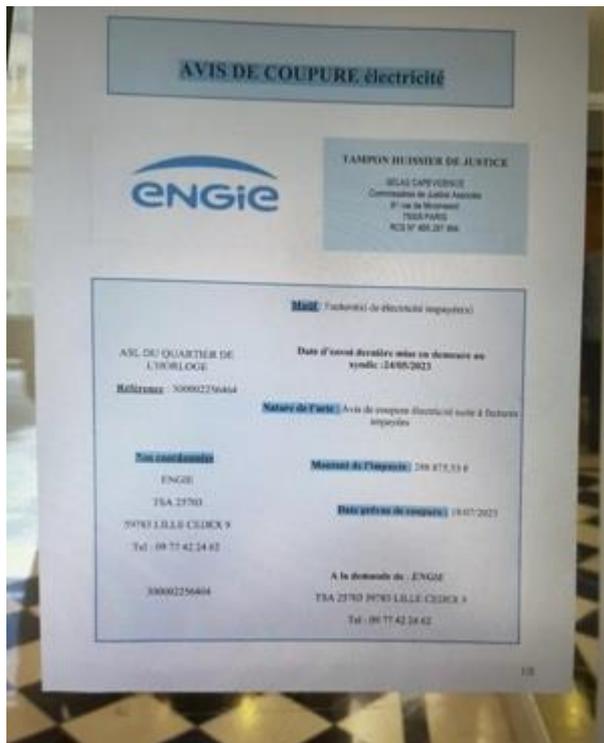


Coup de projecteur sur la facturation de l'électricité dans le quartier parisien de l'Horloge

2020 – Mis à jour en Septembre 2024



Le quartier sera-t-il bientôt plongé dans le noir ?

LOISELET & DAIGREMONT a par ailleurs saisi le **Médiateur national de l'énergie** au sujet des tarifs de l'électricité. De notre côté, nous pensons que le directeur de l'ASL étant impliqué dans la gestion de l'électricité, il semble évident qu'il ne sera plus possible de ne pas prendre en compte cette somme dans le budget des dépenses annuelles.

En effet, comment l'ASL peut-elle gérer plus de 700 000 € d'électricité si cette dépense n'est pas prévue dans le budget annuel et donc validée par les propriétaires ?

En 2023, l'ASL, aurait reçu de la part d'Engie au titre du bouclier tarifaire la coquette somme de 132 062,83 €.

Mais où est passé l'argent et qui doit en bénéficier ? Comment le nouveau président ORALIA pourra-t-il sortir de cette impasse ?

Madame Catherine Rambaud, membre du conseil de gestion, vient d'être missionnée pour éclaircir cette étrange affaire.

Essayons de faire la lumière sur le contexte de cet ensemble immobilier situé entre les Halles et le Marais. Comment calculer le budget de fonctionnement ? Comment facturer les consommations électriques ? Comment répartir les pertes en lignes ? Sujets complexes à propos desquels les usages s'opposent à une réforme pourtant nécessaire.

Les copropriétaires qui ont dûment payé l'ensemble de leurs charges de copropriétés auprès de LOISELET & DAIGREMONT ont été stupéfaits de la menace d'**ENGIE** de coupure d'électricité le 18 juillet 2023. Outre les problèmes de trésorerie de l'ASL, le coût de l'électricité a été multiplié de près de 4 fois !

Les factures sont passées de 35 000 € à 305 000 € ! L'ASL devait alors 921 080 € à ENGIE. Que faire ?

LEROY MERLIN BEAUBOURG, les bureaux du CENTRE POMPIDOU ou encore le cinéma MK2 ont-ils été plongés dans le noir ?

Finalement non. Le 18 juillet, rien ne s'est passé comme annoncé. AEW CILOGER qui devait plus d'un demi-million de charges a payé cet arriéré, ce qui a permis à l'ASL de résoudre temporairement une partie de ses problèmes de trésorerie et de payer en partie ENGIE.

Depuis 1982, l'électricité est revendue par une structure indépendante

Une association syndicale libre (ASL) gère en partie, depuis la construction du Quartier de l'Horloge au début des années 80, la transformation et la distribution d'électricité. L'ASL possède un contrat pour la fourniture de l'électricité en haute tension auprès de ENGIE. Un contrat que cette dernière ne veut plus honorer.

La mission de service public, assurée habituellement par ENEDIS pour la gestion du réseau de distribution de l'énergie, n'existe pas pour tous les propriétaires et locataires dans le Quartier de l'Horloge, l'ASL assure cette fonction. La rétrocession d'énergie et la refacturation n'étant, en règle générale, pas admise en France, l'ASL n'étant pas titulaire d'une autorisation d'achat pour revente, assure-t-elle sa mission correctement ?

La question se pose, car cette ASL revend le courant électrique des installations lui appartenant en partie : trois postes de transformation haute-tension / basse-tension et des réseaux de distribution de l'électricité.

L'ASL gère le relevé des compteurs individuels des commerces et des bureaux, puis elle délègue à un syndic de copropriété la facturation des consommations électriques auprès des bénéficiaires. Une situation qui est en désaccord avec la jurisprudence actuelle qui impose, lorsque c'est possible, le raccordement direct au réseau électrique de chaque consommateur final d'électricité.



Un quartier privé avec l'éclairage public. Rien n'est simple dans le Quartier de l'Horloge.

Evaporation des frais d'électricité

Le président de l'ASL, LOISELET DAIGREMONT, reconnaît dans un email du 20 avril 2019 que « *Les factures d'électricité sont en effet appelées auprès de l'ASL QH et payées par notre cabinet* ». Cette déclaration est conforme avec le grand livre comptable qui atteste près de 720 000 € d'électricité en 2018.

Cependant, **cette somme n'apparaît pas dans la comptabilité** analytique, dite « drap de bain ». Ce document est l'outil comptable, un tableau Excel, qui permet au président de l'ASL de répartir les charges à chacun des 16 immeubles et copropriétés de cet ensemble immobilier. En réalité, seuls 26 000 euros environ, en 2018, ont transité par ce tableau, en particulier pour les équipements communs des immeubles d'habitations.

En effet, un membre du conseil de gestion, l'exécutif de l'ASL, a mis en évidence une double opération comptable qui permet de faire figurer l'électricité des commerces et bureaux avec une valeur de zéro dans les comptes. **Les consommations d'électricité sont rendues invisibles pour les comptes de l'ASL** : elles sont par voie de conséquences soustraites aux frais de fonctionnement et de gestion.

Ainsi, l'électricité serait **gérée gratuitement** pour les trois copropriétés de commerces appelées « SOCOPAR » **au détriment de l'ensemble des 12 immeubles d'habitations qui se voient appeler davantage de frais de fonctionnement par effet de vases communicants.**

Quelles perspectives ?

Les supposés dysfonctionnements de l'ASL, et de sa gestion privée, par une structure qui devrait être indépendante, conduisent à des frais et des charges de copropriétés surévalués pour tous.

Facturation sujette à caution, frais d'électricité cachés, budget sous-évalué de moitié, gestion gratuite, surfacturation ou sous-facturation des frais de fonctionnement, répartition de coûts « non attribués » à des propriétaires non concernés, majorations arbitraires et prélèvements d'électricité non autorisés semblent être le reflet de la grande difficulté de faire des contrôles sérieux. (Cf explications ci-après).

La bonne compréhension des enjeux devrait permettre aux propriétaires de faire modifier des usages inappropriés.

Le nombre de voix de chacun des immeubles est attribué en fonction de la quote-part annuelle des charges payées à l'ASL pour la gestion de l'ensemble immobilier. En 2019, les trois copropriétés SOCOPAR ont payé 60.7 % des charges, elles détiennent ainsi 60.7 % des voix qui sont dans les mains de quelques banques et assurances et d'un exploitant de parkings.

La gestion du Quartier de l'Horloge dépend finalement peu du résultat des votes de son assemblée générale⁽¹⁾, dont l'issue est déjà connue en raison de la position majoritaire de [quelques propriétaires institutionnels](#).

En revanche, **les habitants demandent que l'opacité actuelle face place à une plus grande clarté.**

« Il subsiste divers points à éclaircir concernant la facturation et la ventilation des dépenses d'électricité de l'ASL. Il n'y a aucune visibilité. Des éclaircissements ont été demandés. »

« Le Président doit, préalablement à la convocation à l'assemblée générale, faire un rapport sur ses comptes et sa mission, ainsi qu'un projet de budget, soumis au Conseil de Gestion (article 11.2), lequel a pour mission de contrôler la gestion et les comptes afin d'établir un rapport à joindre à la convocation à l'assemblée générale (article 10.4). »

Extraits d'un courrier d'avocat envoyé en mai 2019 au cabinet LOISELET DAIGREMONT, Président de l'ASL et Syndic de copropriété des SOCOPAR, à l'initiative d'un membre de la Commission des Contrôles des Comptes de l'ASL.

(1) AEW CILOGER (Groupe BPCE - LA BANQUE POSTALE) représenté par la SOCIETE GENERALE puis CBRE, INDIGO et AXA, représenté par la BNP PARIBAS, détiennent, à seulement trois propriétaires, la majorité décisionnaire des trois assemblées générales des SOCOPAR et par voie de conséquences plus de 60% de celle de l'ASL.

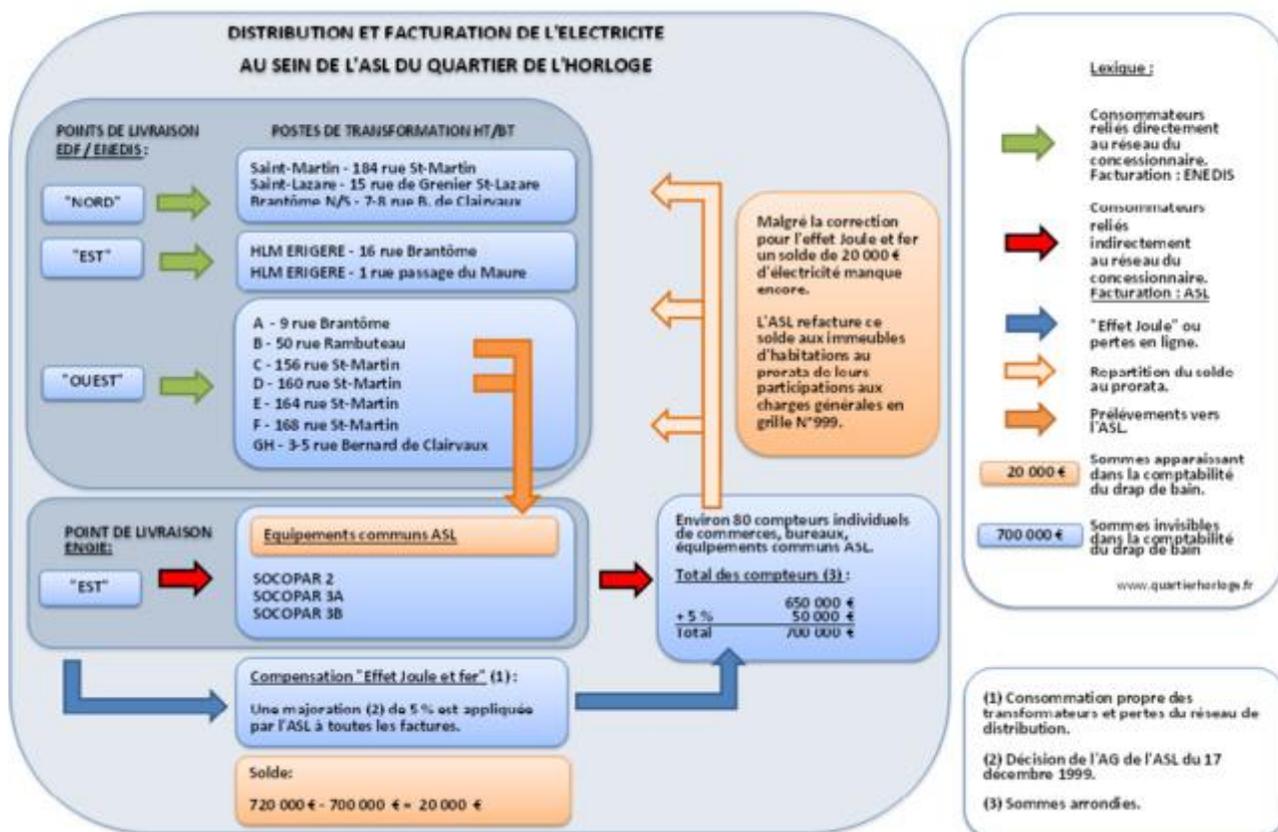


Schéma explicatif. Une partie de l'électricité fait l'objet d'une facturation singulière et inhabituelle. Une majoration de 5% peut être appliquée ou la répartition d'un solde non attribué, au prorata des charges de copropriété, à des consommateurs de copropriétés voisines. Un click sur l'image permet de l'agrandir.

EN SAVOIR PLUS

Un budget sous-évalué de plus de deux millions d'euros

L'ASL a validé un budget de fonctionnement de 1 995 440 € pour l'année 2019. Les dépenses réelles soumises à la validation de l'assemblée générale 2020 sont de 2 154 131 €. Un résultat 8 % au-dessus des prévisions.

Cependant, le grand livre comptable fait état de 3 898 799 € de débit et de 1 708 068 € de crédit avec un solde négatif de 2 190 731 €. Comment est-ce possible ? Le grand livre d'une ASL se doit d'être équilibré, sans pertes ni bénéfices. A la lecture des écritures, cette somme semble en fait composée, comme l'a démontré un autre membre du conseil de gestion en 2015, par la revente d'électricité et des charges des copropriétés de commerces SOCOPAR pour d'autres services gérés par l'ASL.

Comment faut-il comprendre ces chiffres ? **Près de deux millions de charges sont cachés à l'ASL et n'apparaissent, ni dans le « drap de bain », ni dans le budget de fonctionnement.** Ce dernier serait, par voie de conséquences, sous-évalué de moitié.

Pourtant, ce qui peut paraître avantageux est en fait trompeur. Les frais de fonctionnement de 230 837 €, constitués en majorité par le contrat de gestion de l'ASL pour son président et un employé administratif, étant partagés au prorata de la participation aux autres charges, cela augmente injustement les charges de l'ensemble des autres copropriétés.

Les frais de fonctionnement sont répartis sur deux millions au lieu de l'être sur quatre millions. Ainsi, moins les commerces supportent les frais, plus les immeubles d'habitation doivent payer.

IMM./GRILLE	COPRO.	JAN. 2018	FEV. 2018	MARS 2018	AVRIL 2018	MAI 2018	JUN 2018	JULIET 2018	AOÛT 2018	SEPT. 2018	OCT. 2018	NOV. 2018	DEC. 2018	REFACTURATION EDF 2018	REGUL. EDF 2018
	777														250 000,00
722	5123	14 098,15	13 334,72	19 060,52	8 137,82	6 518,12	6 090,34	5 672,07	5 755,15	5 934,33	7 555,87	12 776,69	14 690,18	110 563,70	36 831,67
722/799 X		-14 098,15	-13 334,72	-19 060,52	-8 137,82	-6 518,12	-6 090,34	-5 672,07	-5 755,15	-5 934,33	-7 555,87	-12 776,69	-14 690,18	-110 563,70	-36 831,67

Extrait des pièces comptables de l'ASL. Une double opération en sens inverse annule certains montants d'électricité.



Les commerces en pied d'immeubles et les appartements d'habitations au-dessus n'appartiennent pas aux mêmes copropriétés. Une des particularités de la conception du Quartier de l'Horloge.

Déviations des frais de fonctionnement

Un troisième membre du conseil de gestion a calculé les répercussions sur les charges des copropriétaires privés de l'absence des consommations électriques des commerces et bureaux dans la comptabilité.

Dans cette simulation, le solde négatif de 2 190 731 € provenant du grand livre comptable a été pris en compte. Il représente l'équivalent des consommations électriques et des charges des commerces SOCOPAR qui sont actuellement absentes. Cette hypothèse correspond d'ailleurs aux calculs des deux études qui ont relevé des charges invisibles pour l'ASL : 1 500 000 € de charges SOCOPAR (Bouvier / 2015) et 720 000 € de charges d'électricité (Court / 2019).

Résultat : selon les calculs, en utilisant le tableau Excel du « drap de bain », les charges de fonctionnement sont surévaluées de 43 764 € pour les 12 immeubles d'habitations et les bureaux.

Bénéfices pour les uns

Le mandat de président de l'ASL et de syndic de copropriété des SOCOPAR est confié à la même société depuis plus de 40 ans. En tant qu'administrateur de l'ASL, cette société attribuerait un avantage infondé aux trois copropriétés dont elle assure elle-même la gestion : une exemption de frais de fonctionnement sur les consommations d'électricité.

En effet, les frais de gestion des trois copropriétés SOCOPAR seraient sous-évalués de 43 764 €, soit la somme payée en supplément par les habitants et l'immeuble de bureaux.

Une pratique étonnante d'autant que les immeubles d'habitations, dans une configuration similaire, paient bien des frais de gestion sur leurs frais de chauffage.

Le nouveau gestionnaire ORALIA, qui a repris en 2024 la gestion des quatre structures (ASL et SOCOPAR 1, 2 et 3), va-t-il continuer ces pratiques contestées par l'ensemble des immeubles d'habitation ?



Le Quartier de l'Horloge regroupe quelques acteurs immobiliers de premier ordre tel que la BNP PARIBAS, AXA, AEW CILOGER, PRIMONIAL, CBRE et INDIGO, propriétaires ou gestionnaires des commerces et parkings. Un millier de propriétaires privés et le bailleur social ACTION LOGEMENT détiennent environ 700 logements. **Un rapport de force inversé.**

Les pertes pour les autres

ENGIE fournit une électricité haute-tension à l'ASL du Quartier de l'Horloge. Cette dernière est équipée de transformateurs qui lui permettent de distribuer l'énergie basse tension aux compteurs électriques des commerces SOCOPAR et des bureaux. La somme des relevés des compteurs individuels présente un total inférieur à l'énergie fournie aux transformateurs par ENGIE. Un phénomène dû aux pertes en ligne, « l'effet Joule ». Mais comment répartir cette somme ?

L'ASL a décidé, en 1999, de majorer les factures d'électricité de 5 %. Un taux qui n'a cependant pas été respecté en 2018 puisqu'il était de 6.7 %. Cependant, cette majoration arbitraire ne couvre pas la différence entre la facture ENGIE et le cumul des consommations d'environ 80 compteurs individuels. Il existe un solde non affecté de près de 20 000 €. Alors que les 720 000 € de consommation électrique ne figurent pas dans le « drap de bain », ce solde y apparaît bien ! Une situation injuste pour les immeubles d'habitation.

Au lieu de répartir au prorata des consommations électriques réelles, entre chacun des commerces abonnés, le président de l'ASL répartit cette somme au prorata des charges générales dans les frais de fonctionnement commun à l'ensemble immobilier.

Ainsi, ce ne sont pas les seuls consommateurs d'électricité qui supportent la charge des pertes en ligne mais aussi l'ensemble des immeubles d'habitations alors que ces derniers ne sont même pas concernés par ces consommations électriques !

Prélèvements d'électricité oubliés.

L'ASL a prévu contractuellement de fournir en électricité le gestionnaire multi-technique DALKIA (une filiale de EDF) pour le bon fonctionnement d'équipements communs à certains immeubles comme le chauffage. Or, en 2018, deux copropriétaires se sont rendus compte que l'ASL prélevait directement sur leurs tableaux électriques de copropriété l'alimentation pour des installations communes en dehors de leurs copropriétés, sans refacturer les sommes équivalentes aux utilisateurs finaux.

Une situation à laquelle il aurait été mis fin en mai 2019, après une quarantaine d'années, en engageant un autoentrepreneur, sans appel d'offre ni autorisation du conseil de gestion, et sans pour autant que soit envisagé sérieusement un remboursement des prélèvements indus.

Alors que l'électricité pour les installations de chauffage commune était fournie par des contrats favorables d'immeubles d'habitation, la fourniture par l'ASL d'une électricité industrielle a conduit à une explosion des coûts :

quatre fois plus cher.

L'ASL a finalement choisi d'attaquer le nouveau contrat ENGIE et un long procès va commencer. Dans l'intérêt des immeubles d'habitation, ne faudrait-il simplement pas revenir à la solution initiale avec une électricité au tarif habitation ?

CONCLUSION

Le refus constant des comptes par une petite dizaine de copropriétés d'habitations lors des assemblées de l'ASL depuis 2018 est le reflet d'une meilleure compréhension des enjeux par les propriétaires privés et des nombreux désaccords entre les membres de l'ASL et leur ancien président.

Cet article a pour objectif d'inviter les propriétaires à vérifier le bon fonctionnement de leur ASL, un travail nécessaire.