

**Mesdames et Messieurs
les Présidents et Délégués des
Conseils Syndicaux Secondaires**

Le Chesnay, le 7 octobre 2025

**COMPTE RENDU DU CONSEIL PRINCIPAL
SPECIAL GEOTHERMIE
DU 16 SEPTEMBRE 2025**

Étaient présents ou représentés : 36 / 37 Syndicats Secondaires

RESIDENCES					
Auteuil	Mme Cordier	Louvre	Mme Rivet	St Augustin	M. Fontaine
Bagatelle	M. Comier	Maillot	M. Le Boulch	St Cloud	M. Fondeviole
Breteuil	M. Cahin	Monceau	Mme Coquier	St Germain	M. Chesney
Chaillot	Mme Decagny	Neuilly	M. Jacquet	St Honoré	M. Fiorese
Concorde	Mme Bilger	Odéon	Mme Merelli	St James	M. Cahen
Dauphine	M. Chapotot	Opéra	Mme Boucher-Giton	St Michel	M. Collins
Etoile	M. Audousset	Orangerie	Mme Lecluse	Solférino	-
Foch	M. Legrand	Orsay	M. de Clinchamps	Trocadéro	M. de Lavergne
Gabriel	M. Richet	Palais Royal	M. Eskenazi	Tuileries	M. Laturus
George V	M. Bounine Cabale	Passy	M. Van Gysel	Varenne	M. Descombes
Iéna	M. Jallerat	Pré Catelan	M. Labelle	Garages G1	M. Chouquard
La Muette	M. Lang	Ranelagh	Mme Mairesse		
Longchamp	M. de Champsavin	Rivoli	Mme Duquesnoy		

Assistaient également : Résidences : Mme Métadiou (Longchamp) ; Mme Sanchez (Breteuil) ; M. Legrand (La Muette) ; M. Toussaint (Auteuil)
SAIC : Mme Dailly
E&S : Thibault Cargnel
SCC : Jean-François Le Drian

Absents excusés : Mme Desmoulins (Neuilly); Mme Gloriod (Passy) ; M. Coulaud (Foch) ; M. Le Marchand (George V)

Objectif de cette réunion spéciale Géothermie, élargie à la Commission Chauffage et au GTFE (Groupe de travail Futur Énergétique) :
Partager différentes informations importantes (ayant nécessité des études approfondies sur les mois de juillet et août) sur un temps dédié.

Interventions de Dorothée Bilger et Thibault Cargnel (E&S), cf. PJ :

I. AVANCEMENT DES TRAVAUX :

. Géothermie : le forage est terminé, le bâtiment technique est en cours de construction. Géomy³ confirme une mise en service de la chaleur géothermique le 31/05/2026.

. Feeder (réseau d'interconnexion entre la chaufferie de la copropriété et l'installation géothermale) : il sera prêt dans les délais prévus.

A noter : un contentieux est en cours entre la mairie et Engie concernant les droits de voirie.

Aucun impact direct pour la Copropriété, si ce n'est sur le compte de résultat de Géomy³, dont elle détient 5 % du capital.

. Sous-stations : 22/29 sont rénovées, fin des travaux prévue début octobre 2025.

. Chaufferie : le désamiantage et la fumisterie sont terminés. Les chaudières sont en cours de livraison, la mise en service est retardée de 15 jours au 1er novembre 2025 suite à un désamiantage plus important que prévu.

II. FONCTIONNEMENT DU DEBUT DE SAISON DE CHAUFFE :

Compte tenu de ce retard, le début de la saison de chauffe devra être assuré par les chaudières mobiles.

La capacité des 3 chaudières (soit 15MW) est jugée suffisante en octobre, sauf froid exceptionnel.

1. Capacité des chaudières mobiles

Si la mise en service des chaudières fixes subissait un retard après le 1^{er} novembre, il est à craindre que la puissance des chaudières mobiles ne devienne insuffisante.

Des solutions de secours sont envisagées (voir slide 7) : mise en autonomie de l'hôpital Mignot, chauffage ou eau chaude en mode dégradé, ajout de chaudières mobiles de 2 ou 3MW sur certains points de piquage de la Copropriété prévus à cet effet. Un redémarrage de la cogénération a été étudiée durant l'été, mais écarté compte tenu de son coût (estimé entre 100 et 300 k€/semaine).

En réponse aux questions des résidences :

- un coût de 300k€/semaine représente environ 40€/appartement,
- en cas de dépassement du seuil de 13 DJU, un arbitrage sera réalisé : soit une baisse de température dans les logements (environ 1° par DJU supplémentaire) soit une dégradation de l'eau chaude.

2. Nuisances sonores pour les riverains

Le recours aux chaudières mobiles est à l'origine de nuisances sonores pour les riverains (slide 8), malgré les travaux importants réalisés par Engie depuis le mois de mars (calfeutrages/bâches/silencieux...).

La Copropriété a reçu une mise en demeure de la Ville. Une rencontre a eu lieu avec la Mairie, au cours de laquelle un motus vivendi a été trouvé.

L'enjeu est donc de préserver autant que possible les riverains et de communiquer de façon claire et rassurante sur le sujet (message à transmettre : des mesures concrètes sont prises ; la durée de l'intervention sera très courte).

La date de démarrage de la période de chauffe devra donc prendre en compte le bien-être des copropriétaires, mais également celui des riverains de la chaufferie.

III/ EVOLUTION DU TAUX DE TVA TRAVAUX

Voir slide 9.

Depuis le 1^{er} mars 2025, la fourniture et l'installation d'une chaudière à gaz sont soumises à une TVA de 20% (vs. 5,5% auparavant).

Engie souhaitait appliquer ce taux à l'ensemble des travaux de chaufferie. Après discussions techniques et fiscales, E&S a obtenu une TVA mixte, limitant le surcoût à +103 K€/an pendant 12 ans (au lieu de +176K€/an) soit environ +15€ par appartement et par an.

En réponse à la question sur la validité de cet accord par l'Etat, il est précisé que le risque est assumé par Engie, qui a accepté ce montage.

IV/ BAISSSE SUBVENTION ADEME

En juin dernier, l'ADEME a voté la subvention attribuée au projet pour un montant de 8,9 M€ vs 12,5 M€ estimé en 2022 (conformément aux pratiques alors en vigueur).

Cette baisse s'inscrit dans la politique générale de l'ADEME, qui vise à soutenir un plus grand nombre de projets avec une même enveloppe budgétaire.

→ Conséquence : surcoût de 394 k€/an, soit environ 50 €/logement/an.

La notification officielle d'Engie à la Copropriété a été reçue cette semaine.

Les membres du CSP sont consultés pour avis :

La clause 9-1 (slide 10) de la convention de chaleur signée en 2022 avec Engie permet au client (SPC) de dénoncer ladite convention si la subvention est inférieure de 15% au montant prévisionnel.

- Cela signifierait renoncer à la géothermie et revenir au 100% gaz (voir conséquences slide 11).
- Malgré le surcoût, l'équilibre économique reste favorable en faveur de la géothermie (1,2M€ d'économies/an par rapport au 100% gaz, soit 160€/an/logement).

Remarques des Résidences :

- Les copropriétaires ont besoin de stabilité dans leurs charges, ce qu'offre la géothermie (cf. fluctuations du prix du gaz, de l'électricité et de la tonne de CO²).
- Les copropriétés chauffées au 100% gaz ont beaucoup souffert. La Copropriété sera valorisée grâce à la Géothermie.
- Le message à transmettre aux copropriétaires est : le surcoût estimé (hausse TVA et baisse de la subvention) est d'environ 75 €/an/appartement.
- La menace d'activer la clause 9-1 pourrait-elle aider la Copropriété dans la négociation pour augmenter la subvention ? La réponse est négative.
- L'ADEME s'était-elle engagée sur un montant précis ? La réponse est négative, l'ADEME ne prend jamais d'engagement en amont. Le montant a été estimé selon la pratique en vigueur à l'époque.
- Estimation de la subvention donnée par Engie (40%) en 2022 : l'aurait-elle surévaluée ? Serait-il possible de faire valoir que la copropriété ne doit pas assumer seule le surcoût, et qu'Engie devrait en prendre une part ?

Réponse : la copropriété a été accompagnée par plusieurs conseils et juristes lors de la signature du contrat de chaleur, qui ont validé ces estimations. Par ailleurs, les projets similaires d'Engie à l'époque mentionnaient également un taux de subvention de 40 % de l'investissement.

- Depuis 1 an, l'état est très prudent sur les subventions ; il n'y a pas d'erreur de la part d'Engie.
- Intérêt à mener des actions de lobbying auprès de la mairie sur la question des droits de voirie, car cela pourrait avantager la Copropriété.
Réponse : ces droits de voirie concernent Engie et non la Copropriété.
Par contre, des actions ont déjà été réalisées auprès du Maire, de certains politiques et du directeur de l'ADEME concernant la hausse de la TVA et la baisse de la subvention de l'ADEME.
- Cf. slide 10, que signifie la phrase : « l'ADEME vise désormais un alignement du prix de la géothermie sur le gaz et non plus un avantage prix ».
Réponse : les subventions de l'ADEME visent à contrebalancer l'investissement nécessaire pour mettre en place une énergie renouvelable plutôt qu'à offrir un avantage tarifaire.
- Rappel : 80% de la subvention ADEME est versée au démarrage du projet et 20% 3 ans plus tard, après vérification des performances. L'ADEME se réserve le droit de revoir la subvention restante le cas échéant.
- Demande de disposer d'un tableau comparatif 100% gaz et géothermie actualisé par typologie d'appartement.

Vote consultatif sur la résiliation de la convention de chaleur :

Abstention : Résidence St Cloud

Les membres du CSP sont d'accord pour ne pas résilier la convention de chaleur.

Action de lobbying auprès des pouvoirs publics :

Accord des membres du CSP à l'unanimité.

VI/ DOSSIER CEE SOUS-STATIONS

Il s'agit d'une recette directe pour la Copropriété. Le dossier est en bonne voie.

→ Gain : 680K€ pour la Copropriété.

VII/ QUESTIONS DIVERSES

- Demander à Engie d'accélérer la construction de la centrale géothermale afin qu'elle commence à produire avant le 31 mai 2026 (les installations seront prêtes à la fin de l'année 2025).
Réponse : Engie est prudent mais la question leur sera posée.
- Par quels moyens les informations données lors de ce CSP seront-elles transmises aux copropriétaires ?
Réponse : ce point sera étudié.
- Le GTFE pourrait-il établir une fiche synthétique sur le coût de la Géothermie/trimestre ? Certains copropriétaires estiment en effet que la géothermie est plus coûteuse que le gaz. Le message à transmettre est : la géothermie est moins chère que le gaz, bien que plus coûteuse que la cogénération.

VII/ DIVERS :

Dorothée Bilger annonce deux nouvelles :

- Départ à la retraite d'Olivier Dehaut le 31 janvier 2026. Le recrutement pour le remplacer est en cours.
- Les actions de la SCC sont en cours de cession par le groupe LSGI à la société Nhood, filiale du groupe Mulliez.

PJ : Présentation Géothermie

Dates des CSP : 15 octobre (mercredi)
 20 novembre
 18 décembre

Séminaire : Samedi 8 novembre