N°17 | MARS 2020

LA TRIBUNE DE USGC

UNION DES SYNDICATS DE GRANDES COPROPRIÉTÉS

SOMMAIRE

EDITORIAL
FINANCER DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
ORDONNANCE N°2019-1101 DU 30 OCTOBRE 2019 PORTANT RÉFORME DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BÂTIS
VIE DE L'USGC
RÉNOVER UNE COPROPRIÉTÉ EN PRÉSENCE D'AMIANTE
APPEL À COTISATION



EDITO

L'Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, apporte des modifications significatives et notamment pour les Articles 24, 25 et 26.

De nouvelles aides pour financer des **travaux de rénovation énergétique**, sont applicables pour l'année 2020.

Et enfin, vous trouverez un article concernant l'encadrement des travaux de **désamiantage**.

Bonne lecture

Anne COQUIER, Présidente de l'USGC

La tribune de l'USGC - 7, square de Tocqueville 78150 LE CHESNAY - Tél/Fax : 01 39 54 46 84 - contact@usgc-asso.fr, www.usgc-asso.fr
Directeur de la publication : Anne COQUIER - Comité de rédaction : Christian MIGNARD, Guy DU PATY, Michel-Jean HANTUTE, Dominique DURAND, Francis VAILLANT

Financer des travaux de rénovation énergétique

Les aides

Crédit d'impôt et prêt à taux zéro : deux aides pour faciliter la rénovation énergétique de son logement.

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), permet à un particulier de déduire de ses impôts le montant de certaines dépenses engagées pour des travaux d'économies d'énergie de son logement.

L'écoprêt à taux zéro (dit éco-PTZ) permet de bénéficier d'un prêt à taux zéro d'un montant 30 000 euros maximum pour financer des travaux d'éco-rénovation.

L'écoprêt à taux zéro et le crédit d'impôt pour la transition énergétique sont deux dispositifs cumulables.

Quatre dispositifs financiers sont également à disposition du particulier

La TVA à taux réduit à 5,5 % pour des travaux de rénovation énergétique (contre 10 % habituellement) ;

Le chèque énergie. . Il est attribué en fonction des ressources fiscales (revenu fiscal de référence) et de la composition du ménage. En 2019, le chèque énergie a été étendu à 5,8 millions de ménages et son montant a été augmenté de 50 € ;

Des subventions dans le cadre du programme *Habiter mieux* de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) à destination des propriétaires occupants leurs logements et sous certaines conditions de ressources ;

Des certificats d'économies d'énergie (CEE) (primes, prêts bonifiés ou diagnostics gratuits), accordés aux particuliers par des fournisseurs d'énergie. Cette aide répond à une obligation encadrée par l'État. 5 Md€ d'aides seront allouées sur le quinquennat.

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) remplacé en 2020 par une prime pour les ménages modestes, supprimé en 2021 pour les autres ménages.

La loi de finances pour 2020, supprime le crédit d'impôt pour la transition énergétique en 2 temps :

Remplacement du CITE par une prime dès le 1er janvier 2020, pour les ménages modestes ;

Prorogation du CITE jusqu'au 31 décembre 2020 pour les ménages non éligibles à cette prime, puis suppression en 2021.

La prime sera versée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ; une avance est prévue pour les ménages très modestes. Un décret donnera la définition des caractéristiques et des modalités de distribution de la prime.

Le montant de la prime unifiée est déterminé à partir des économies d'énergie que les travaux permettent de réaliser et non plus proportionnellement à leur coût. L'effort de l'État et des entreprises pour aider les Français à rénover leur logement va augmenter pour dépassera 3,5 milliards d'euros en 2020.

Le montant de la prime est plus important pour les ménages aux ressources modestes et très modestes, pouvant couvrir pour eux jusqu'aux 2/3 de la dépense.

Il est instauré un montant forfaitaire de prime et de crédit d'impôt spécifique à chaque équipement ou prestation éligible, selon l'efficacité énergétique et la chaleur renouvelable produite.

Les chaudières au gaz seront exclues du dispositif, sauf pour les ménages modestes les chaudières au gaz à très haute performance énergétique, qui resteront éligibles à la prime.

Répartition frais de chauffage

Des précisions sont apportées :

Les immeubles mentionnés au 1° du III de l'article R. 241-7 du code de l'énergie pour lesquels il est techniquement impossible d'installer des répartiteurs de frais de chauffage pour déterminer la quantité de chaleur consommée par chaque local pris séparément sont notamment ceux pour lesquels :

L'émission de chaleur se fait par dalle chauffante sans mesure possible par local ;

L'installation de chauffage est équipée d'émetteurs de chaleur montés en série (monotubes en série) ;

L'installation de chauffage est constituée de systèmes de chauffage à air chaud non réversibles ;

L'installation de chauffage est équipée d'émetteurs fonctionnant à la vapeur ;

L'installation de chauffage est équipée de batteries ou de tubes à ailettes, de convecteurs à eau chaude, ou de ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de chauffage.

Le seuil mentionné au 2° du III de l'article R. 241-7 du code de l'énergie est pris égal à 80 kWh/ m2SHAB.an. La surface à considérer est la surface habitable.

Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis

Modifications de l'article 24

Pour tenir compte du vote par correspondance, la majorité des voix exprimées est désormais comptabilisée sur « les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance ».

L'ordonnance du 30 octobre 2019 a instauré un abaissement des seuils concernant :

- La suppression des vide-ordures pour des motifs d'hygiène relève désormais de l'article 24-e (et non plus de l'art.25-g)
- L'autorisation donnée à la police et à la gendarmerie pour intervenir dans les parties communes de l'immeuble relève désormais de l'article 24-h (et non plus de l'art.25-i)

Modifications de l'article 25

Les modifications concernant l'adoption de certains travaux et sur les modalités d'ouvertures des portes :

- Est créé un nouvel article 25-g : doit désormais être votée à la majorité absolue des voix la décision concernant « les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété », disposition qui figurait auparavant à l'art.26.
- Le mandat donné au président du conseil syndical pour agir contre le syndic (art.25-i nouveau) : l'assemblée générale peut désormais, par une décision adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, mandater le président du conseil syndical pour « introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ».

Passerelle de l'article 25-1

Créée par la loi SRU du 13 décembre 2000, l'art.25-1 prévoyait que lorsque la résolution n'avait pas obtenu au 1er tour, la majorité absolue des voix des copropriétaires, il pouvait être procédé à un 2nd tour à la majorité des voix exprimées, à condition que la résolution ait recueilli au moins le 1/3 des voix.

- Elle est généralisée à toutes les résolutions relevant de la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires. Avant simple faculté.
- L'art.25-1dispose : « la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote ».

Création d'une passerelle à l'article 26-1

Les modifications du règlement de copropriété concernant les modalités de jouissance des parties communes, les actes d'acquisition et de disposition, la suppression du poste de concierge et la vente de la loge font à leur tour l'objet d'une passerelle

- L'ordonnance du 30 octobre 2019 a créé un article 26-1 calqué sur l'article 25-1. L'art.26-1 dispose que « nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévu au 1er alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote ».
- Ainsi, l'art.26-1 exige seulement que la résolution ait recueilli au 1er tour l'adhésion de la moitié des membres de l'assemblée représentant 1/3 des voix de tous les copropriétaires.
- L'art.26-1 permet ainsi de voter les résolutions de l'article 26 à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25).

Le Conseil syndical

Désormais, les personnes pouvant devenir membres du conseil syndical pourront être des ascendants et des descendants d'un copropriétaire.

Peut avoir communication documents du SDC par le syndic, sinon pénalité de 15€ par jour de retard prélevée sur rémunération à partir d'un mois.

Syndic, préposés, conjoints, PACS, concubin, ascendant, descendant, famille collatérale 2nd degré ne peuvent pas être membres du CS même si copropriétaires.

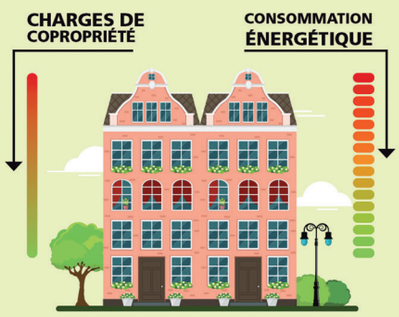
dalkia GROUPE EDF

VOUS ÊTES PRÉSIDENT(E) DE COPROPRIÉTÉ, SYNDIC OU MEMBRE D'UN CONSEIL SYNDICAL...

Faites remplacez l'ancienne chaudière collective de votre copropriété par une nouvelle chaudière collective plus performante pour seulement 1€

(Sans avance de frais et sous réserve d'éligibilité)

Nous nous engageons à vos cotés pour des économies d'énergies durables.



Bénéficiez de notre expertise reconnue

Dans le cadre de cette nouvelle offre, vous bénéficiez, pendant au moins 6 ans, de l'expertise de Dalkia dans l'exploitation / maintenance de votre chaudière.

20% d'économies d'énergie garantis

La mise en place d'un Contrat de Performance Energétique (CPE) pendant cette période vous garanti 20% d'économies sur vos consommations d'énergie.

PARTENAIRES DE L'USGC

AIRPUR VENTILATION
AkzoNobel
ANCOTEC
atic
AustinKelsen
CABINET BESSÉ
Cabinet Devorsine COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS
CITI LIFT Groupe A2A
COMANDEX
COURTAGE DE FRANCE ASSURANCES
dalkia GROUPE EDF
EDF
ENTREPRENEUR DEPUIS 1852 ELIEZ SECOND OEUVRE DE FINITION
ENERGIE & SERVICE Etude - Conseil - AMO
enerLis Efficacité Énergétique & Environnementale
ENGIE Cofely
GENERATION PAYSAGES
ISOLATION PERFORMANCE ENERGIE IPE AIR ÉTANCHÉITÉ
LA RATIONNELLE Propreté & Multiservices
Fenêtres LORENOVE
MARTEAU
MeilleureCopro
monimmeuble
peinteco
spebi
SYNEVAL Courtier en syndic
TeamCopro
videoconsult.fr
WINDOTECH FENÊTRES & VOLETS LE GROUPE COULON



VIE DE L'USGC

Les prochaines réunions de l'USGC auront lieu les :

- Mardi 19 mai 2020
- Mardi 12 septembre 2020
- Mardi 24 novembre 2020

Rénover une copropriété en présence d'amiante : Stéphane DETRUISEUX, responsable du pôle amiante SPEBI répond à vos questions

Partenaire de l'USGC, SPEBI est une entreprise du bâtiment spécialisée en ravalement, isolation thermique, étanchéité de balcons, et désamiantage.
SPEBI a obtenu la triple certification ISO9001-14001-18001 (qualité, sécurité et respect de l'environnement) et la qualification amiante 1552 pour tous types de travaux de traitement de l'amiante (en extérieur, intérieur, site occupé ou non).
La découverte d'amiante dans un projet est perçue comme un problème par la copropriété, mais sa présence est très fréquente dans nos travaux, c'est devenu pour SPEBI une simple contrainte que nous avons maintenant intégré dans nos différents process.

Ce qu'il faut savoir

1/ Comment bien lancer l'étude du projet ?

Pour répondre de façon complète à un appel d'offre travaux, nous avons besoin de certains éléments notamment les diagnostics amiante et plomb qui peuvent influer sur les coûts et les techniques de mises en œuvre. Avoir ces documents dès l'étude du projet permet d'intégrer la présence d'amiante ou de plomb sans mauvaises surprises ultérieures.

2/ Quel intérêt pour une copropriété de faire appel à une entreprise certifiée amiante ?

Notre expérience nous permet d'intégrer la problématique amiante dès la préparation du dossier, la gestion de ce risque étant parfois nécessaire dès la mise en place de l'échafaudage. Nous apportons une solution complète avec un seul interlocuteur.

Une entreprise faisant appel à un sous-traitant désamianteur sera tributaire de ses disponibilités ou de ses compétences.

3/ Pourquoi avoir fait la démarche pour obtenir la certification amiante ?

Il faut savoir que c'est une démarche lourde et contraignante, mais depuis quelques années, la recherche d'amiante a été étendue aux travaux de ravalement et rendue systématique. Il est apparu que l'amiante est présente dans de nombreux dossiers.

Dans un premier temps, nous nous sommes naturellement tournés vers des partenaires désamianteurs, mais rapidement cette solution s'est avérée inadaptée (problèmes de disponibilité, de maîtrise des spécificités de nos interventions).

Forte de ses certifications ISO 9001, 18001 et 14001, SPEBI a donc obtenu la certification 1552 pour le traitement de l'amiante.

Dès lors, SPEBI dispose de personnel formé et de son propre matériel pour prendre en charge l'intégralité de la problématique amiante, de l'étude du dossier jusqu'à sa conclusion.

4/ Quelles démarches doit effectuer la copropriété vis-à-vis de l'amiante en cas de travaux ?

La seule formalité consiste à faire réaliser un diagnostic avant travaux, SPEBI prend ensuite en charge toutes les autres formalités : Gestion administrative, relation avec les organismes, gestion des déchets, surveillance et contrôle des travaux. En fin d'intervention, un rapport à joindre au Dossier Technique Amiante du bâtiment est remis à la copropriété.

5/ La prise en compte de l'amiante est compliquée et entraîne forcément un surcoût énorme ?

Non, c'est une vision erronée de notre métier. Après plusieurs années d'expérience, SPEBI a établi des procédures permettant de proposer la solution la plus simple à appliquer, et a sélectionné des fournisseurs ayant également intégré l'amiante dans leurs produits et leurs procédés, et proposant des solutions innovantes allant vers plus de simplicité de mise en œuvre tout en respectant la règlementation.

6/ Quel type de dossier pouvez-vous étudier ?

La certification amiante de SPEBI (QUALIBAT 1552) nous permet d'intervenir pour tous types de travaux de sous-section 3 ou de sous-section 4.

Nous étudions les dossiers suivants :

- Ravalement, isolation thermique avec et sans amiante
- Tous travaux de désamiantage avec retrait (SS3)
- Tous travaux avec intervention sur matériaux amiantés (SS4)

7/ Comment pouvons-nous vous soumettre nos questions ou demandes d'informations ?

Vous pouvez envoyer votre demande à l'adresse mail amiante@spebi.fr, notre responsable technique amiante vous fera un retour en essayant de vous fournir les réponses les plus simples à vos questions.

Interview de Stéphane DETRUISEUX,
responsable amiante

USGC
UNION DES SYNDICATS DE GRANDES COPROPRIÉTÉS

Appel à cotisation 2020 pour les membres adhérents

Il a été décidé, lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 mars 2019, que le montant de la cotisation annuelle – valable aussi pour 2020 – pour participation à l'USGC est fixé à :

- ❑ Copropriété <300 lots principaux ..... 110 €
- ❑ Copropriété 300<500 lots principaux ..... 220 €
- ❑ Copropriété 500<1000 lots principaux ..... 330 €
- ❑ Copropriété 1000<3000 lots principaux ..... 440 €
- ❑ Copropriété >3000 lots principaux ..... 1100 €

Nous vous remercions de bien vouloir régler votre cotisation par retour après avoir complété le cadre ci-dessus. Ce document tient lieu de justificatif.

Nom de la Copropriété .....
Président .....
Représenté par .....
Adresse .....
Code Postal ..... Ville .....
Nombre de lots principaux .....
Montant de cotisation des membres :
☐ 110 € ☐ 220 € ☐ 330 € ☐ 440 € ☐ 1100 €
Nom .....
Qualité .....

Signature

CADRE RÉSERVÉ AU SECRÉTARIAT

Mode de règlement ☐ Chèque ☐ Virement ☐ Espèces
Date du chèque .....
Reçu le .....
Encaissé le .....