N°19 | MARS 2021

LA TRIBUNE DE USGC

UNION DES SYNDICATS DE GRANDES COPROPRIÉTÉS

SOMMAIRE

EDITORIAL
LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE CHEZ COULON
LA BOÎTE À COLIS BOKS POUR LES IMMEUBLES
VIE DE L'USGC
COPROPRIÉTÉ : LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX OBLIGATOIRE À PARTIR DE 2023
APPEL À COTISATION



EDITO

1- La rénovation thermique des bâtiments : un chantier-phare qui vise à accroître les économies d'énergie : la **rénovation thermique** est certes un programme ambitieux, onéreux mais surtout urgent et sans lequel la **transition énergétique** ne pourra avoir lieu. Comment s'est organisée **l'Entreprise COULON** ?

2 - Le plan pluriannuel de travaux obligatoire à partir de 2023

Anne COQUIER, Présidente de l'USGC

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

La rénovation énergétique chez COULON

Nous savons tous aujourd'hui à quel point il est nécessaire de faire baisser les émissions de gaz à effet de serre afin de préserver notre planète. De nombreux secteurs sont concernés mais la consommation énergétique excessive est massivement pointée du doigt tant dans l'industrie que dans les bâtiments. A ce titre la France s'est engagée, comme de nombreux pays, à faire diminuer massivement cette consommation au travers de plans d'amélioration du parc existant.

La rénovation thermique des bâtiments existants est essentielle. Les rénovations sont moins fréquentes dans l'habitat collectif que dans l'habitat individuel, surtout dans le secteur privé car leur mise en œuvre y est plus complexe. Les travaux à réaliser pour rendre un bâtiment performant énergétiquement dépendent de sa date de construction, de sa localisation, de son état initial, mais aussi, en copropriété, de l'engagement des copropriétaires et des gestionnaires. Une rénovation bien menée conduit à un triple bénéfice :

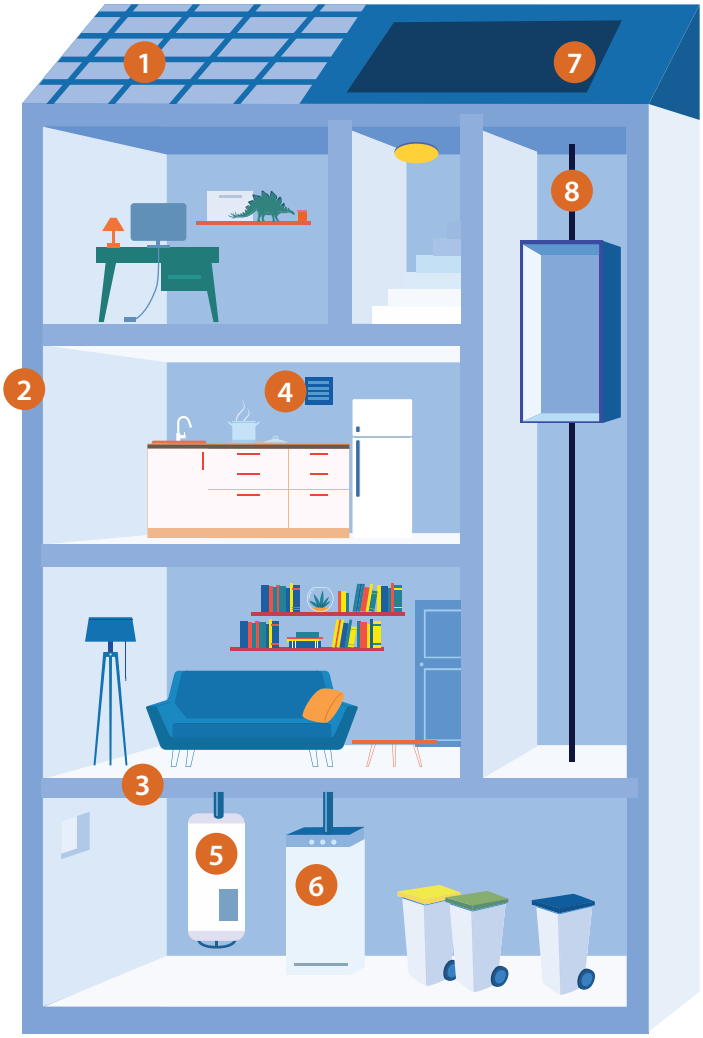
- Des économies d'énergie et donc des factures moins élevées,
- Un meilleur confort,
- Une augmentation de la valeur patrimoniale du bâtiment.

Pour partir du bon pied sur ce type de projet il est nécessaire de s'appuyer sur un « noyau » de copropriétaires sensibilisés et motivés sur ces sujets, une communication régulière auprès de l'ensemble des occupants de la résidence ainsi que la constitution d'une équipe complète afin d'être accompagné sur les différents aspects de la rénovation ; un bureau d'études thermique, un ingénieur financier, une maîtrise d'œuvre spécialisée éventuellement un AMO (assistant à Maîtrise d'Ouvrage) sur les projets les plus importants.

Les copropriétaires envisagent bien souvent de se limiter à des travaux ponctuels. Réalisés au cas par cas sur un seul élément du bâti, ces travaux s'avèrent malheureusement peu efficaces sur le plan énergétique. Ils peuvent même parfois conduire à des désordres du bâtiment. Le remplacement des fenêtres existantes par des fenêtres plus isolantes, réalisé sans installer un système de ventilation efficace dans l'immeuble, peut engendrer des moisissures ou une mauvaise qualité de l'air intérieur des logements, faute d'une aération suffisante. De même, changer son système de chauffage sans agir par exemple sur l'isolation du bâtiment ne conduit pas systématiquement à une diminution significative des factures de chauffage, les besoins restant inchangés. La solution la plus efficace reste bien souvent la rénovation globale de l'immeuble, étalée si nécessaire sur plusieurs années afin de rendre l'investissement possible pour l'ensemble des copropriétaires. Cela implique d'avoir un plan cohérent pour rendre les travaux les plus efficaces possible. Par exemple, il n'est pas cohérent de changer d'abord la chaudière puis de réaliser des travaux d'isolation, car la chaudière sera alors surdimensionnée.

Dans cette perspective les copropriétés bien accompagnées envisagent très vite d'étudier des solutions de financements et de recherche de subventions pour étaler la dépense dans la durée.

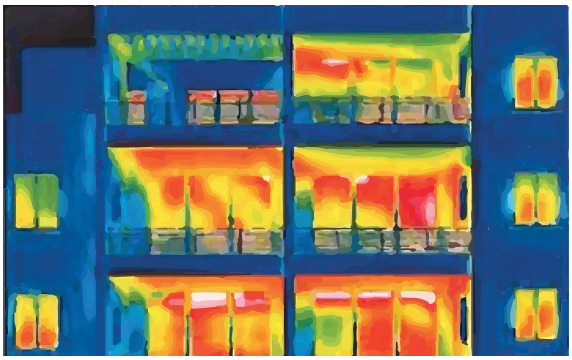
C'est dans cette perspective que COULON, à l'origine très connu sur les métiers de la façade, a choisi la voie d'une offre globale en partant de son métier historique afin d'offrir des compétences techniques pointues dans chacun des métiers de la rénovation énergétique. L'Entreprise s'est ainsi organisée par départements et filiales pour répondre en lots séparés ou en « Macro Lot ». Le Macro lot consiste à confier à une même entreprise un ensemble de lots cohérents entre eux ; par exemple tous les lots dits de l'Enveloppe (Façades, Couverture/ Etanchéité, Menuiseries extérieures et ventilation). Cette organisation offre ainsi tous les avantages des compétences techniques pointues du travail sur



PRINCIPAUX TRAVAUX ENVISAGEABLES DANS LES PARTIES COMMUNES

1. Isolation de la toiture
2. Isolation thermique par l'extérieur
3. Isolation du plancher entre le rez-de-chaussée et les caves
4. Amélioration ou remplacement du système de ventilation
5. Amélioration ou remplacement du système de chauffage
6. Amélioration ou remplacement du système de production d'eau chaude sanitaire
7. Installation d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques, panneaux photovoltaïques)
8. Optimisation de diverses installations électriques (éclairage, ascenseur)

Sur la thermographie d'un immeuble, les zones rouges et jaunes sont les plus chaudes, les zones bleues et vertes les plus froides. Si le tour des fenêtres et les balcons sont rouges, c'est que la chaleur s'échappe du logement par ces points mal isolés.



EXEMPLES D'APPLICATION DE MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉ

EXEMPLE 1

7 000 €
économisés par copropriétaire

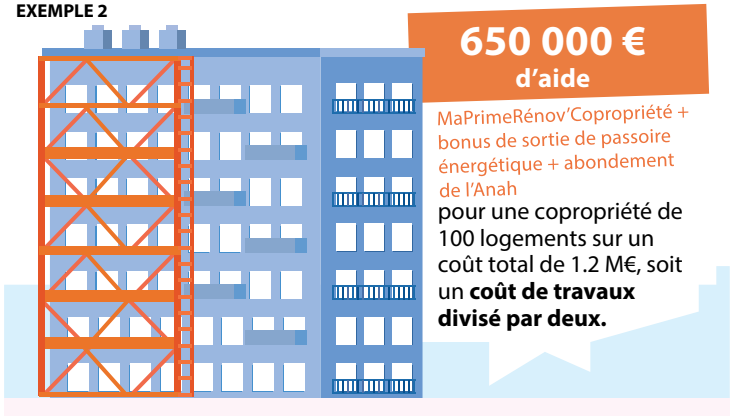
MaPrimeRénov'Copropriété + CEE
pour une copropriété de 19 logements réalisant une rénovation globale avec un gain énergétique de 61%



EXEMPLE 2

650 000 €
d'aide

MaPrimeRénov'Copropriété + bonus de sortie de passoire énergétique + abondement de l'Anah
pour une copropriété de 100 logements sur un coût total de 1.2 M€, soit un **coût de travaux divisé par deux.**



les chantiers en corps d'état séparés sans les inconvénients de la difficile coordination entre les Entreprises. Cette approche n'est pas à confondre avec une intervention en Entreprise Générale qui détient une compétence principale, souvent le Gros Œuvre, mais qui doit s'appuyer sur le savoir-faire de ses sous-traitants sans forcément maîtriser son contenu.

Ainsi le Groupe COULON travaille en étroite collaboration avec les copropriétés pour proposer une première approche technique et budgétaire (sur des sujets parfaitement connus et expérimentés de longue date) et organise des réunions de coordination au sein du groupe sur les projets complexes, dès la phase études, avec les différents intervenants et reproduit cette organisation dans le cadre de la préparation et le suivi des chantiers.

Cette approche, ambitieuse, donne aujourd'hui de très bons résultats mais elle a nécessité une véritable mutation culturelle au sein des équipes afin de privilégier l'objectif final ; performance globale et satisfaction, quitte à entamer la marge de l'une ou l'autre des équipes impliquées.

La boîte à colis Boks pour les immeubles

Au cœur des nouveaux usages, les boîtes à colis Boks installées dans les halls d'immeuble permettent aux résidents de recevoir leurs colis à domicile, 24h/24, 7j/7 et ce même en leur absence.

Le service indispensable pour l'immobilier d'aujourd'hui

En hausse constante depuis plusieurs années, la livraison à domicile a connu une véritable explosion en 2020 du fait de la pandémie : ce sont ainsi plus d'un milliard de colis qui ont été livrés en France l'année dernière. Pour répondre à cette évolution des modes de vie, les plus grands acteurs de l'immobilier de l'hexagone, entre autres Icade, Nexity ou encore Axa, ont fait le choix d'installer des boîtes à colis connectées Boks dans leurs résidences. Le dispositif qui permet à tous les résidents de recevoir 100% de leurs colis à domicile, allie ergonomie, accessibilité et facilité d'installation.

• **Ergonomie :** installés dans les parties communes des immeubles et protégés par un code à usage unique, les consignes Boks sont compatibles avec 100% des transporteurs et des commerçants. Grâce à une application mobile, les destinataires peuvent facilement récupérer leurs colis à leur convenance, sans obligation d'être à leur domicile au moment de la livraison.

• **Economie :** accessible à partir de 1,99€ HT/mois et par logement, la solution Boks est abordable pour toutes les typologies de copropriété.

• **Facilité d'installation :** le dispositif s'installe sans travaux en quelques minutes (sans raccordement électrique ou internet) et peut ainsi s'intégrer facilement au sein des immeubles résidentiels.

N'hésitez pas à prendre contact avec Boks afin d'en savoir plus sur la solution :

info@boks.app

www.boks.app





VIE DE L'USGC

Les prochaines réunions de l'USGC auront lieu les :

- Mardi 25 mai 2021 avec AG
- Mardi 21 septembre 2021
- Mardi 23 novembre 2021

Copropriété : le plan pluriannuel de travaux obligatoire à partir de 2023

Les Grandes Copropriétés s'étaient réunies dès 1991 pour s'entraider dans la façon de gérer au mieux leur résidence. C'est à cette occasion que s'est créée l'USGC qui fêtera cette année ses 30 ans.

Le plan pluriannuel : une idée de l'USGC

L'une des premières activités de l'USGC en commission a été la comparaison des charges, mais aussi la mise en place pour la plupart d'un plan pluriannuel qui a été l'une des solutions les plus pertinentes pour résoudre la meilleure façon d'entretenir le patrimoine vieillissant des copropriétés construites il y a plus d'un demi-siècle.

La loi n'avait pas encore abordé ce sujet que beaucoup, parmi les grandes copropriétés et notamment les adhérents de l'USGC, avaient mis en place ce principe d'un entretien constant pour tout ce qui concerne les parties nécessaires à entretenir pour ne pas voir se déprécier la valeur du patrimoine des copropriétaires en grande majorité occupants.

Le principe du plan pluriannuel est particulièrement compatible avec les copropriétés ayant plusieurs syndicats, ou plusieurs immeubles, avec un effet récurrent ou chacun est servi à son tour. Le problème résidait dans le fait que la loi du 10 juillet 1965 ne l'avait pas prévu.

Les trois-quarts des copropriétés en France ont été construites avant 1970. La modification des lois et règlements en matière de construction, l'amélioration du confort de vie, l'irruption des problèmes de société par la sécurité des biens et des personnes, la prise de conscience mondiale de l'écologie et des économies d'énergie a changé complètement la donne aggravée par la vétusté des équipements des bâtiments qui ont pris de l'âge.

Devant ce constat, les copropriétés en difficulté se sont multipliées par la quasi-impossibilité de financer, par les copropriétaires , des travaux dont l'ampleur croissait chaque année.

Le plan pluriannuel et les décisions ministérielles

Les pouvoirs publics ont pris conscience de cette difficulté majeure et ont commencé par introduire le principe du fonds travaux, limité à 5% du montant des charges. Le faible investissement qu'il représente ne permet pas d'envisager des travaux avant 5 ou 10 ans, c'est un progrès certes mais pas suffisant.

Conformément à l'engagement pris en novembre 2020 par la Ministre du Logement, Emmanuelle WARGON, le plan pluriannuel obligatoire de travaux en copropriété sera réintégré dans le projet de loi issu des propositions de la Convention Citoyenne pour le Climat.

Cette proposition avait malheureusement été supprimée au dernier moment de l'ordonnance d'octobre 2019, le plan pluriannuel de travaux imposé aux copropriétés de plus de 15 ans est désormais réintégré dans le projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique. Cette disposition veut faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés, et obliger les syndicats de copropriétaires à établir un plan de travaux sur dix ans, associé à une obligation de provisions annuelles sur un fonds dédié.

Si le projet de loi est adopté, la mesure entrera en vigueur :

• Dès le 1er janvier 2023 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots principaux, de bureaux ou de commerce,

• Puis au 1er janvier 2024 pour les copropriétés de 51 et 200 lots

• Et enfin au 1er janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 51 lots.

Les travaux entrant dans le plan pluriannuel

Lorsqu'un immeuble neuf en copropriété est construit, à l'issue d'un délai de 15 ans après la livraison de l'immeuble aux acquéreurs, un plan pluriannuel de travaux est élaboré sur la base d'une étude sur le bâti avec le diagnostic global et celui de performance énergétique. Ce plan comprend la liste des travaux nécessaires à la pérennité de l'immeuble, à la préservation de la sécurité des personnes et des biens de ses occupants, à leur santé et à la réalisation d'économies d'énergie. Le coût de ces travaux doit faire l'objet d'une estimation chiffrée et de l'ordre dans lequel ils doivent être exécutés. Un échéancier des travaux doit être proposé à la première Assemblée Générale des copropriétaires qui suit son élaboration pour les dix prochaines années. Le projet de plan doit être actualisé tous les 10 ans.

Si la copropriété a déjà fait un diagnostic technique global en cours de validité, le projet de plan pluriannuel de travaux peut reposer sur les conclusions de ce diagnostic. Si ce diagnostic fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux, le syndic inscrit à l'ordre du jour la question de l'adoption de tout ou partie du projet du plan pluriannuel de travaux, soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Financement obligatoire sur un fonds travaux

La loi ALUR avait rendu obligatoire la constitution d'un fonds de travaux, par conséquent, c'est ce fonds qui permettra de financer tout ou partie des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux. Une fois adopté, la cotisation annuelle imposée aux copropriétaires ne pourra être inférieure à 2,5% du montant des travaux prévus pour l'ensemble du plan. Celle-ci ne pourra par ailleurs pas être inférieure à 5% du budget prévisionnel.

Lorsque de gros travaux à venir sont prévus, l'Assemblée des copropriétaires pourra aussi décider d'un montant de cotisation supérieur.

L'appartenance des sommes versées

Les sommes sont attachées aux lots et entrent définitivement dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires et non attachées aux personnes. Elles ne pourront donc faire l'objet d'aucun remboursement en cas de mutation d'un lot. Une excellente chose pour la copropriété qui se voit dotée des sommes sécurisées versées sur le fonds travaux.

Une fois encore l'USGC a anticipé bien avant la loi sur le principe du plan pluriannuel et c'est l'une des raisons pour lesquelles les grandes copropriétés sont rarement en difficultés et entretiennent avec succès leur patrimoine qui conserve et même améliore sa valeur au cours des années.

USGC
UNION DES SYNDICATS DE GRANDES COPROPRIÉTÉS

Appel à cotisation 2021 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 2021 – 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 .....

dalkia
GROUPE EDF



ICI, TOUT A CHANGÉ, SAUF VOTRE CONFORT

Pour réduire les émissions de CO_2* sans jamais sacrifier votre bien-être, Dalkia accompagne les territoires dans leur transition énergétique en les aidant à développer les énergies renouvelables proches de chez vous et à faire des économies d'énergie.

Devenons l'énergie qui change tout.

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

* En 2018, Dalkia a réalisé 6,3 TWh d'économies d'énergie et évité l'émission de 4,2 millions de tonnes de CO_2.

RCS Saint-André-Lez-Lille 456 500 537

PARTENAIRES DE L'USGC

AkzoNobel
alacaza
ANCOTEC
AustinKelsen
boks
Cabinet Devorsine
COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS
CABINET BESSÉ
COMANDEX
COURTAGE DE FRANCE ASSURANCES
dalkia GROUPE EDF
econhomes
EDF
ENTREPRENEUR DEPUIS 1892
ELIEZ
SECOND OEUVRE DE FINITION
ENERGIE & SERVICE
Etude - Conseil - AMO
enerLis
Efficacité Énergétique & Environnementale
ENGIE Cofely
GENERATION PAYSAGES
LA RATIONNELLE
Propreté & Multiservices
Fenêtres LORENOVE
MARTEAU
MeilleureCopro
monimmeuble
OCEA
Smart Building
spebi
syment
Syndicapoli
La Vie de votre Copro
SYNEVAL
Courtier en syndic
TeamCopro
videoconsult.fr
WeMaintain
WINDOTECH
FENÊTRES & VOLETS
LE GROUPE COULON