N°22 | DÉCEMBRE 2022

LA TRIBUNE DE USGC

UNION DES SYNDICATS DE GRANDES COPROPRIÉTÉS

SOMMAIRE

EDITORIAL
LES GRANDES COPROPRIÉTÉS EN QUESTION
VIE DE L'USGC
LE PLAN DE SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE











Les 30 ans de l'USGC

Nous étions 5 Gestionnaires de grands ensembles immobiliers privés (plus de 1 000 lots) qui face à la loi du 10 juillet 1965 muette sur le régime des grandes copropriétés, avons souhaité échanger et partager nos bonnes pratiques pour la meilleure sauvegarde, au meilleur prix, de nos patrimoines.

Ensemble nous avons ainsi contribué à faire évoluer la loi et à encourager nos partenaires-prestataires à mettre en œuvre des solutions pérennes et économiques.
Nous avons accueilli de plus petits ensembles pour les faire profiter de nos solutions. Aujourd'hui nous sommes **40 Copropriétés** (près de 28 000 lots) et **20 partenaires**. En 30 ans de rencontres et d'échanges fructueux entre nous et avec nos partenaires, nous sommes devenus un véritable « **cercle de réflexions** » pour la modernisation et l'intégration de nouvelles technologies pour mieux entretenir et communiquer dans nos grands ensembles.

Dans les pages intérieures vous découvrirez un compte rendu de la célébration de notre « 30 et 1ème » anniversaire et le renforcement de nos partenariats avec les grandes structures nationales.

30 ans l'âge de la maturité !!

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



Les Grandes copropriétés en question

Charles BOHBOT, avocat, nouveau membre de l'USGC, est associé du cabinet BJA Avocats, membre de la chambre nationale des experts en copropriété, du Think Thank de la FNAIM Grand Paris, de l'association QUALI SR et de l'ANGC il rédige tous les mois une lettre d'information comportant des articles et une veille sur la réglementation.

Je remercie l'Union des Syndicats de Grandes Copropriétés et sa présidente Madame Anne COQUIER pour l'invitation à son anniversaire, pour « ses plus de 30 ans » et de m'avoir titularisé en tant que membre et rédacteur au sein de cette noble tribune.

L'anniversaire de l'Union a été l'occasion d'entendre un sublime discours d'introduction de Monsieur Henry BUZY CAZAUX ouvrant sur des questions identitaires, ontologiques et légales.

Il a d'abord, avec humour, indiqué le caractère snob et élitiste de ce club et du critère de taille pour finalement indiquer qu'à l'inverse la grandeur honore et oblige au regard des enjeux importants en question.

Cette intervention a été suivie d'échanges avec des partenaires de l'association : syndics de copropriété et prestataires de service.

Toutefois, cette réflexion de Monsieur BUZY CAZAUX depuis m'interpelle : les grandes copropriétés, dont certaines sont parfois l'équivalent de villes sont confrontées à de nouveaux défis liés en particulier aux obligations de rénovation énergétique et à la maitrise des charges dans un contexte d'inflation sans précèdent du coût des énergies et des matériaux.

En l'absence de critères légaux et de régime propre pour les grandes copropriétés dont le gigantisme n'a pas été appréhendé par la loi du 10 juillet 1965 (I), une réflexion et un état des lieux des dispositifs légaux disponibles et de leurs évolutions s'imposent (II) afin de faciliter la gouvernance (III) de ces ensembles confrontés aux nouveaux défis en « avant-première » (IV)

I) QUEL EST LE CRITÈRE D'ÉLECTION D'UNE GRANDE COPROPRIÉTÉ SELON LA LOI ET L'ASSOCIATION USGC ?

D'abord, on rappellera que loi du 10 juillet 1965 est muette sur le régime des grandes copropriétés. Son article premier, prévoit un statut unique à partir du moment un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis, a sa propriété répartie par lots entre plusieurs personnes.

Le lot comporte, une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Cette absence de prise en compte de la spécificité des grandes copropriétés est apparue problématique, et ce dès les débats préparatoires[1] de la loi du 10 juillet 1965 au sujet de la « *création de vaste ensembles immobiliers devenus souvent de véritables cités satellites des grandes villes françaises* ».

Certaines promotions ont créé des « grands » voire des « très grands ensembles », présentant des équipements complexes, avec des besoins croissants de services, de logistique, d'informatiques à destination de publics variés (des personnes âgées, commerçants, locataires, usagers de crèches, de parking ...).

Une des difficultés liées au grand nombre de copropriétaires est notamment celui de l'absentéisme et du désintérêt de la multitude. Seuls certains copropriétaires s'investissent.

Il convient d'abord d'établir des critères d'identification d'une grande copropriété pour voir si un régime particulier doit leur être appliqué : le nombre de lot, le budget, la destination de l'immeuble, la taille de l'immeuble…

La loi du 23 novembre 2018 avait prévu de réformer la copropriété en fonction de certains de ces critères :



«1° Redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété

2° Clarifier, moderniser, simplifier et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété »

L'ordonnance du 30 octobre 2019 s'est cependant uniquement intéressée aux « petites copropriétés » et au copropriété à deux.

Les critères pour ces « petites copropriétés »[2] sont le nombre de lots et le budget. Un tel régime permet d'obtenir des dérogations telles que l'absence de constitution de conseil syndical, la non-tenue d'une comptabilité en partie double, la prise de décisions par consultation écrite.

L'élection de ces critères comportant des seuils ne rend pas nécessairement compte des difficultés.

Pour les grandes copropriétés, le projet de réforme de la copropriété du GRECCO avait prévu une disposition, inspiré du droit canadien qui avait été l'objet d'une grande controverse : prévoir un conseil d'administration pour les grandes copropriétés à la façon des entreprises.

Ce régime devait concerner les copropriétés comportant plus de 100 lots principaux, le conseil syndical devenant alors conseil d'administration doté de pouvoirs élargis sur le syndic et l'assemblée générales des copropriétaires.

Le professeur HUGUES PERINET-MARQUET avait indiqué[3] : « *Mais l'entourage sociologique de la loi n'est plus, en 2017, celui de 1965. Se sont développées de très grandes copropriétés dont la gestion s'avère difficile. Ont également proliféré des copropriétés ne rassemblant aucun lot d'habitation, voire composées exclusivement de personnes morales. L'unité du système de gestion, voulue en 1965, et d'ailleurs sérieusement écornée par la loi ALUR, n'avait donc plus lieu d'être maintenue. Nous avons donc fait le choix de permettre la prise des décisions les moins graves, celles de l'actuel article 24, par un Conseil d'administration. Ce terme, emprunté au droit des sociétés peut choquer. Il aurait été très simple de donner les mêmes pouvoirs au conseil syndical en imaginant une transformation de son rôle. Mais alors, ce dernier serait devenu un « conseil syndical d'administration. Nous avons donc préféré la clarté du concept pour que ses conséquences soient bien perçues. Le législateur pourra toujours retenir l'idée en oubliant le terme choisi, volontairement provocateur.* »

Ce régime des grandes copropriétés n'a pas été retenu : peut-être en raison d'un mauvais choix sémantique.

En effet, selon Monsieur Jacques LAPORTE[4] : « *Il est certain qu'à partir d'un nombre important de participants à une assemblée générale, les questions débattues sont mêlées de considérations accessoires qui polluent les décisions en prolongeant les débats, ce qui conduit à l'idée de les faire prendre par le conseil syndical qui s'appelle alors conseil d'administration, terme peut être malheureux qui tend à assimiler la copropriété à la société, alors que ces deux termes traduisent deux conceptions opposées de la copropriété* »

En attendant, à défaut de régime spécifique pour ces grands ensembles, l'existence de l'USGC est particulièrement nécessaire pour être le laboratoire d'idées et de partage permettant de favoriser la gestion de ces copropriétés.

Cette association a également choisi le nombre de lots principaux comme critère.

Pour rappel l'union originelle était composée des copropriétés de Parly 2 au Chesnay-Rocquencourt (7.500 lots), du Parc Montaigne à Fontenay le Fleury (1.100 lots), d'Elysée 2 à la Celle St Cloud (1.500 lots), du Parc Central des Grandes Terres à Marly le Roi (1.500 lots) et du Parc de Montmorency à Paris 16ème (750 lots).

Le critère de « 1.000 lots principaux », a ensuite été réduit à « 100 lots principaux et plus ».

II) QUELLE SONT LES DISPOSITIFS LÉGAUX PERMETTANT DE FAVORISER LA GESTION DE CES ENSEMBLES ?

Les grandes copropriétés peuvent être **verticales** : il s'agira parfois d'immeuble de grandes hauteurs soumises à des règlementations spécifiques destinées à la mise en oeuvre progressives des principes de sécurité-incendie notamment pour faciliter l'évacuation, empêcher le passage de fumée, contrôles réguliers des équipements spécifiques. (articles R.122-1 et suivants du CCH et l'arrêté du 30 décembre 2011, le décret n°2019-461 du 16 mai 2019 d'application de l'article 30 de la loi ELAN).

Les grandes copropriétés peuvent être également **horizontales** : il convient de les distinguer des zones pavillonnaires organisées par voie de lotissement[5] présentant une division au sol >>>

1 Séance du 22 avril 1965 – rapporteur Monsieur Raymond ZIMMERMAN lors discussion du Projet de loi du 10 juillet 1965

2 Le syndicat des copropriétaires comportant au plus cinq lots principaux à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000€.

3 Loyers et Copropriété n° 11, Novembre 2017, entretien 1 : L'avant-projet de réforme de la copropriété : le GRECCO remet ses travaux
Entretien avec M. Le professeur Hugues PÉRINET-MARQUET propos recueillis par Christelle COUTANT-LAPALUS

4 Jacques Laporte, Conseiller du Président du Groupe FONCIA, Loyers et copropriété n°5, Mai 2018, étude n°5 La réforme est en vue.
Simple mise à jour ou bouleversement des fondamentaux.

>>> alors que la copropriété se fait sur une parcelle cadastrale unique. (Articles L442-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Certaines grandes copropriétés souhaiteront **échapper au statut protecteur et rigide** de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019.

Afin de sortir du statut de la copropriété, pour les immeubles dits tertiaires « qui ne sont pas d'habitation » ou pour les ensembles immobiliers comportant notamment des volumes[6], la règle de l'unanimité s'impose.

En revanche, il est permis de déroger au statut de la copropriété via une convention mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale suffisamment structurée pour assurer la gestion de ces ensembles (Article 1 de la loi du 10 juillet 1965).

Dans ces cas (copropriété tertiaire ou ensemble immobilier), une association syndicale libre (ASL) ou un association foncière urbaines libres (AFUL) permet souvent la gestion des biens et ouvrages d'intérêts communs de ces ensembles d'importances.

L'ASL est régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, et son décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, et cette dernière est soumise à un régime associatif. Si un tel régime permet plus de souplesse, en revanche la règle de l'unanimité s'impose à son entrée et à sa sortie.

Les AFUL sont des organes de gestion des grands ensembles immobiliers, et relèvent, tout comme les ASL, du droit privé. Les AFUL suivent donc les principes de fonctionnement de l'ordonnance n° 2004-632, précisés par les articles L. 322-1 à L. 322-11 du Code de l'urbanisme, et sont donc à la fois, soumises aux règles générales des associations syndicales libres (ASL, constitution, administration) mais aussi à des règles particulières qui concernent leur objet (la mission), la composition des assemblées et le rôle du président.

A défaut de l'adhésion ab initio à l'une de ces associations, **un syndicat de copropriétaires** peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun (Article 29 de la loi du 10 juillet 1965).

L'avantage de l'union est que l'adhésion à ce mode d'organisation ne se fait pas l'unanimité. L'inconvénient, c'est le risque qu'un de ses membres ou syndicat des copropriétaires décide d'en sortir à la majorité de l'article 25 : cela risque de désorganiser l'union et de la priver de stabilité.

S'il n'est pas évident de sortir du statut de la copropriété ou d'y déroger, en revanche il a été prévu des règles pour **rapetisser les copropriétés ou décentraliser leurs gouvernances**.

La gouvernance d'un syndicat de copropriété peut en effet être rendue difficile en raison de l'existence de désaccords entre les copropriétaires de certains bâtiments. Dans ce cas, une solution peut être d'envisager la sortie d'un des bâtiments à travers le mécanisme de la **scission de copropriété**.

Ce régime prévu à l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 a été facilité par les dernières réformes et en particulier a été prévue le cas de la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome.

Au titre de la décentralisation, le syndicat des copropriétaires peut prévoir d'organiser en son sein :

- Des syndicats secondaires :
« *Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments ou plusieurs entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments ou entités homogènes peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.* » (Article 27 de la loi du 10 juillet 1965)

L'avantage consiste à permettre une organisation propre par bâtiment, et même depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019, pour les entités homogènes susceptibles d'une gestion autonome, c'est-à-dire certaines parties de bâtiments.

L'inconvénient du syndicat secondaire réside néanmoins dans complexification de l'organisation via la création de personnes morales multiples ; l'organisation d'assemblées générales pour le syndicat principal et pour le secondaire ; la multiplicité des syndics.

- Des parties communes spéciales *:*
« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. » Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce régime des parties communes spéciales vient concurrencer les syndicats secondaires, en évitant d'avoir à multiplier les personnes morales et les assemblées générales. Afin de sécuriser leurs existences, il convient souvent de procéder à la mise en conformité du règlement de copropriété en application de l'article 209 de la loi ELAN.

III) QUELLE GOUVERNANCE POUR LES GRANDES COPROPRIÉTÉS ?

Quel que soit la taille de l'ensemble immobilier, la gouvernance fonctionne



toujours avec le trio : syndicat des copropriétaires, syndic et conseil syndical :

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic sous le contrôle d'un conseil syndical qui l'assite et le contrôle.

Le rôle du conseil syndical est accru dans les grandes copropriété.

Afin d'améliorer son rôle, de courroie de transmission auprès d'une multitude de copropriétaires, il pourrait s'emparer des nouvelles facultés prévues par l'ordonnance du 30 octobre 2019 :

- Bénéfice d'une délégation élargie que peut lui consentir l'assemblée générale pour les décisions qui se votent à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. Il s'agissait du régime prévu par le GRECCO pour les grandes copropriétés de plus de 200 lots : d'office cette délégation était consentie au conseil d'administration sans vote préalable de l'assemblée générale. Avec cette nouvelle délégation, seule l'assemblée générale peut consentir cette délégation à la majorité de l'article 25 ; (articles 21-1 à 21-5 nouveaux de la loi du 10 juillet 1965) ;

- Demande de pénalité de 15 € par jour si le syndic tarde à transmettre les documents réclamés par le conseil syndical au-delà d'un délai d'un mois – (article 21 de la loi du 10 juillet 1965) ;

- Non renouvellement ou résiliation du contrat de syndic en cours de mandat en cas d'inexécution suffisamment grave – (article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

On constate donc d'un côté, une multiplication des dispositions spécifiques permettant la gestion des grandes copropriétés, et de l'autre une augmentation des exigences légale à leurs endroits.

2023	2024	2025	2026
PPPT pour les copropriétés de 200 lots ou plus	- PPPT pour les copropriétés de 50 lots ou plus - DPE collectif pour les copropriétés de 200 lots ou plus	- PPPT pour toutes les copropriétés de plus de 50 lots - DPE collectif pour les copropriétés de 50 lots ou plus	DPE collectif pour toutes les copropriétés

IV) QUELS SONT LES ENJEUX POUR LES GRANDES COPROPRIÉTÉS ?

La loi 3DS du 21 avril 2022 oblige à mettre en conformité les règlements de copropriété afin de tenir compte des parties communes spéciales, à jouissance privative ou les lots transitoires dont l'existence serait mal mentionnée.

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a prévu d'accélérer la rénovation des immeubles bâtis soumis au statut de la copropriété et en particulier d'accroître leur niveau de performance énergétique.

A ce titre, les calendriers[7] visant à généraliser le nouveau diagnostique de performance énergétique collectif et l'adoption d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) concernent en priorité les copropriétés comportant plus de 200 lots.

En raison de ces calendriers, il est recommandé d'anticiper l'adoption du DPE collectifs afin d'éviter de faire doublon avec le PPPT.

Par ailleurs, en application du décret tertiaire (également appelé dispositif éco-énergie) les syndicats de copropriétés qui ont des propriétaires ou locataires exerçant des activités tertiaires, marchande ou non, sur une surface de planchers de plus de 1.000 m² sont concernées dans un premier temps par l'obligation déclarative sur la plateforme OPERAT avant le 31 décembre 2023 puis par les obligations de travaux d'économies d'énergie. (Décret du 23 juin 2019)

Enfin, en matière énergétique, la mise en oeuvre du bouclier tarifaire totale ou partielle pour les copropriétés éligibles, la renégociation[8] des contrats d'énergie à la demande des opérateurs sont des sujets sensibles pour les grandes copropriétés.

Une maîtrise des charges est essentielle et le bénéfice de la grande taille peut être un atout dans le cadre d'une négociation.

A l'inverse, la gouvernance peut entrainer une copropriété dans la spirale de la difficulté à l'instar de la copropriété GRIGNY 2 : insalubrité, marchands de sommeil, impayés etc.

En conséquence, la vigilance est cruciale pour les syndics de copropriété, conseils syndicaux et copropriétaires : la gouvernance est mise aux défis de faire face à ces obligations nouvelles sans qu'un nouveau régime ne soit proposé.

A ce titre, l'ensemble de ces dispositifs envisagés dans cette lettre seront analysés lors des prochaines tribunes et conférences de l'UGGC.

Le cabinet BJA se tient à votre entière disposition pour les évoquer.

Charles BOHBOT
Charles.bohbot@bjavocat.com

6 Le volume - cubes superposés ou imbriqués - s'entend comme un espace homogène à trois dimensions :
1°/ toujours défini par des cotes géométriques, limité physiquement dans sa totalité (paroi, plafond, plancher) ou en partie seulement (dalles ne comportant aucune construction) ou enfin entièrement immatériel (volume à bâtir ou devant rester non bâti comme l'espace au-dessus d'une dalle de couverture) ;
2°/ affecté à un usage ou une fonction déterminée ;
3°/ jouissant par rapport aux autres volumes d'une certaine autonomie allant de l'absence totale de communication jusqu'à l'exercice de servitudes

7 Article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965

La construction en volumes, Pierre Walet, Pierre Chambelland, page 6, Edition Masson, 7 Article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965

8 Sur la renégociation les fournisseurs de contrat de GAZ peut solliciter la modification unilatérale du contrat en se fondant sur : l'article R. 445-5 du Code de l'énergie, L.224-1 du code de la consommation et 1195 du code civil. Une réponse circonstanciée et vérification des conditions visées par ces textes s'imposent pour sortir amiablement d'un éventuel conflit lié à une demande abusive d'augmentation ou d'une résiliation unilatérale du contrat.



VIE DE L'USGC

Les prochaines réunions de l'USGC auront lieu les :

- Mardi 24 janvier
- Mardi 14 mars avec AG
- Mardi 18 avril
- Mardi 23 mai
- Mardi 20 juin

PLAN DE SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

UNE MOBILISATION GÉNÉRALE

Élisabeth Borne, Première ministre : « *Grâce à la mobilisation générale, prendre notre destin énergétique en main. L'hiver prochain sonne comme un défi. En agissant ensemble, nous pouvons éviter les pénuries, les coupures et limiter l'impact économique de l'arrêt quasi total des livraisons de gaz par la Russie. Nous nous sommes fixés un objectif : baisser de 10% notre consommation d'ici 2024. État, entreprises, collectivités, citoyens, nous devons tous y prendre part.* »

Agnès Pannier-Runacher, Ministre de la Transition énergétique : « *La sobriété énergétique, ce sont des efforts collectifs, proportionnés et raisonnables pour faire la chasse au gaspillage d'énergie. La réussite du plan dépend maintenant de la responsabilité collective: chaque acteur a vocation à appliquer son plan d'action pour réduire de 10% sa consommation. Ces mesures d'économies d'énergie seront utiles pour le passage de l'hiver, mais elles sont aussi et surtout indispensables pour garantir notre indépendance énergétique dans la durée et atteindre notre objectif de neutralité carbone.* »

Le secteur résidentiel est un des principaux consommateurs de gaz et d'électricité. Le gaz est pour moitié utilisé dans les bâtiments et 20% pour la production d'électricité. Le secteur résidentiel consomme 36% de l'électricité.

La situation nous incite à réduire de manière accélérée notre consommation d'énergie pour passer l'hiver dans les meilleures conditions. S'agissant du gaz, l'enjeu est de baisser notre consommation annuelle, en particulier hivernale. Il s'agit également d'être vigilants sur le passage des pics de froid prolongés. Sur le réseau d'électricité, l'objectif est de lisser les pointes de consommation, qui se situent entre 8 et 13 heures et entre 18 et 20 heures, les jours de froid.

Les actions identifiées dans le plan de sobriété énergétique représentent un potentiel de **réduction de consommation de l'ordre de 50 TWh**. Gisements d'économies d'énergie (gaz et électricité) en 2024 : température à 19°C : 22 TWh/an, thermostats dans les logements : 6 TWh/an, isolation des réseaux d'eau : 3 TWh/an, individualisation des frais de chauffage : 2 TWh/an, réduction de la période de chauffe : 2 TWh/an.

LES GRANDES PROPOSITIONS POUR LE SECTEUR LOGEMENT

Installer des thermostats dans tous les logements

En France, les programmateurs de chaudière intelligents[1] sont obligatoires pour les installations de chaudières depuis 2018 (de l'ordre de 600 000 logements par an) et lors de l'installation de compteurs. L'obligation d'installer un programmateur de chaudière d'ici 2025 dans tous les nouveaux bâtiments résidentiels sera étendue à tous les bâtiments (tertiaires ou résidentiels existants).

L'installation d'un programmateur permet, en moyenne, d'économiser entre 5 et 15%[2] de gaz.

La poursuite et l'accélération du déploiement de l'effacement des consommations électrique de chauffage fait également partie des mesures promues.

Décaler la période de chauffe au milieu de l'automne

Dans les immeubles dotés d'une installation collective de chauffage, la période de chauffe s'étend généralement du 15 octobre au 15 avril. Les dates de démarrage et d'arrêt du chauffage ne sont pas réglementées. En début et en fin de période de chauffe, des températures plus clémentes pourraient permettre de retarder la mise en route du chauffage et d'anticiper son arrêt après l'hiver. Ainsi, quand cela est possible, et quand la température le permet, il est recommandé de **décaler de 15 jours le début de la période de chauffe en début de saison et de 15 jours en fin de saison.**

Réduire la période de chauffe d'un mois au total générerait un gain d'environ 12% sur la consommation de chauffage, corrigé des aléas climatiques.

Décaler la période de chauffe des ballons d'eau chaude hors du pic de consommation méridien

Les actions de sobriété concernent également la gestion des pointes de demande électrique, notamment celle du matin de 8h à 13h. Or, certains équipements (surtout les chauffe-eaux) sont actuellement programmés pour démarrer vers 12h, ce qui coïncide avec un pic de consommation en hiver. **Les gestionnaires du réseau de distribution seront chargés de la désactivation partielle pour l'hiver 2022 du démarrage des ballons d'eau chaude sur cette plage horaire. Cela permettra de réduire le pic de consommation de 1 à 2 GW**. Cette désactivation se traduira par un report de la période de chauffe sur les autres heures creuses, sans incidence sur la facture d'électricité ni sur les usages de l'eau chaude et en laissant le bénéfice des heures creuses méridiennes aux consommateurs. Cette mesure ne nécessite aucune action des consommateurs.

Réduire la consommation d'eau chaude sanitaire

Dans le secteur résidentiel, l'eau chaude sanitaire représente environ 12% des consommations d'énergie[4]. De bons réflexes permettent de réduire la consommation d'eau chaude sanitaire. Cela passe par l'installation de dispositifs hydro-économes (limiteurs de débits calibrés et mousseurs sur les robinets, douchettes à économies d'eau). **Ces équipements peuvent réduire de 15 à 20% la consommation d'énergie pour l'eau chaude sanitaire au sein des bâtiments.**

Appliquer l'individualisation des frais de chauffage dans les logements collectifs

Dans les immeubles chauffés collectivement, l'individualisation des frais de chauffage permet de connaître la consommation énergétique de chaque logement et d'ajuster en conséquence le montant de la facture de l'occupant. Cela permet, de fait, une plus grande équité entre les habitants, qui sont incités à réaliser des économies d'énergie pour diminuer leur facture. Il est nécessaire que les acteurs concernés se mobilisent davantage afin que cette obligation réglementaire soit davantage respectée.

Les syndicats de copropriété seront sensibilisés à l'intérêt de programmer l'individualisation des frais de chauffage à l'occasion de l'élaboration des plans pluriannuels de travaux (PPT), dont l'élaboration sera obligatoire dans toutes les copropriétés entre 2023 et 2025

Cette individualisation des frais de chauffage conduit à un gain énergétique de l'ordre de 15% par foyer. Les aides pour le changement des chaudières fioul, y compris à condensation, sont augmentées avec le maintien de la surprime de MaPrimeRénov' de 1 000 € jusqu'au 31 mars 2023 associé à un accompagnement complémentaire grâce aux certificats d'économies d'énergie de 1 000€ jusqu'au 30 juin 2023.

Ces aides permettent à un ménage aux revenus très modestes de bénéficier d'une aide allant jusqu'à 15 500 € pour une chaudière biomasse performante par exemple.



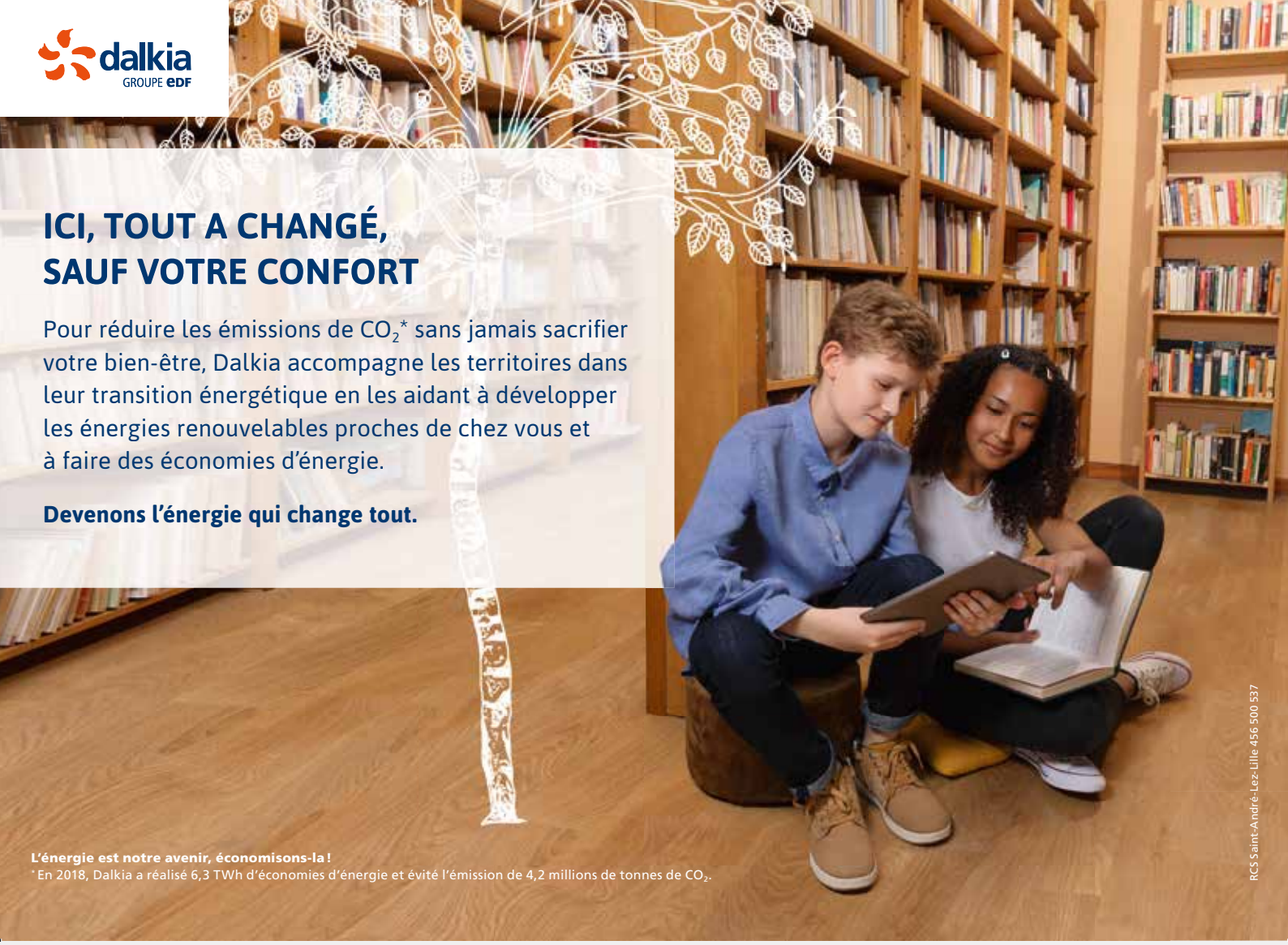
1. L'obligation repose sur les programmateurs de chaudière intelligents dont la classe est supérieure ou égale à 4, selon un classement allant de 1 à 8, en fonction des économies d'énergie qu'ils permettent d'effectuer.

2. Source Synasav

3. La prime CEE est mise en place grâce au dispositif des certificats d'économies d'énergie : les fournisseurs d'énergie ont une obligation légale d'inciter les particuliers et professionnels à réaliser des économies d'énergie, sous peine d'une taxe.

4. Source : données SDES, d'après bilan de l'énergie et Ceren. https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/dp-plan-sobriete.pdf

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

acorus Quand la vie se rénove
AkzoNobel
alacaza
ANCOTEC
AustinKelsen
Cabinet Devorsine
CABINET BESSÉ
COMANDEX
Courtage de France
dalkia GROUPE EDF
econhomes
EDF
ELIEZ
BJA CABINET D'AVOCATS
ENERGIE & SERVICE Etude - Conseil - AMO
enerLis
ENGIE Cofely
GENERATION PAYSAGES
ista
LA RATIONNELLE Propreté & Multiservices
Fenêtres LORENOVE
MARTEAU
monimmeuble
OCEA Smart Building
SPEBI
syment
SBA SMART BUILDINGS ALLIANCE FOR SMART CITIES
Syndicapli
SYNEVAL Courtier en syndic
videoconsult.fr
QUALISR SYNDIC PRÉVENTION REDRESSEMENT
WINDOTECH FENÊTRES & VOLETS LE GROUPE COULON