N°25 | DÉCEMBRE 2023

LA TRIBUNE DE USGC

UNION DES SYNDICATS DE GRANDES COPROPRIÉTÉS

SOMMAIRE

EDITORIAL
USGC ACTIVITÉ DEPUIS PLUS DE 30 ANS
AIDES ÉNERGIES : LES MODALITÉS DE SOUTIEN AUX CONSOMMATEURS D'ÉNERGIE EN 2024
VIE DE L'USGC
LE COMPOST À ELYSÉE 2



EDITO

En cette fin d'année, nous avons voulu faire un retour sur les activités de notre Association depuis plus de 30 ans. Vous pourrez constater à la lecture de cet article combien le rayonnement de l'USGC s'intensifie.

Également le témoignage d'un adhérent, la Résidence Elysée 2, sur la mise en place d'une obligation réglementaire concernant la mise à disposition d'un bac à compost.

Cette année s'achève pour laisser place à une page blanche que je vous souhaite de remplir des plus belles promesses. Nous vous souhaitons de belles fêtes de fin d'année.

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.

USGC activité depuis plus de 30 ans

L'USGC est au service des Grandes Copropriétés depuis plus de 30 ans (1991-2023) *:*

USGC a fêté ses 30 ans le 15 septembre 2022, un an plus tard que prévu du fait des contraintes sanitaires, sous la présidence d'Henry BUZY-CAZAUX fondateur de l'INSTITUT DE MANAGEMENT DES SERVICES IMMOBILIERS.

LA RAISON D'ÊTRE DE L'USGC

La moyenne des copropriétés se situant aux alentours de 12 lots, les grandes copropriétés ont du mal à s'insérer dans le carcan de la loi qui rend difficile la gestion des résidences de taille supérieure à 100 lots. L'USGC a voulu regrouper ces grandes résidences construites pour plus des trois-quarts, il y a 50 ans et mettre en commun le savoir-faire de chacun de façon à s'aider mutuellement pour trouver des solutions pour accompagner au mieux la Loi du 10 juillet 1965. Une quarantaine de grandes copropriétés adhèrent à l'USGC et si elle représente près de 50.000 logements, sa cohésion et sa représentation lui donnent le rôle de lobby qui manque à cette activité soumise aux syndics du fait de l'atomisation des autres copropriétés qui ne peuvent se faire validement représenter.

LES ADHÉRENTS ET PARTENAIRES

Si les copropriétés, notamment les grandes copropriétés de l'Ouest parisien sont présentes, des résidences de province commencent à adhérer au sein de l'USGC.

Les partenaires sont répartis dans la plupart des métiers propres à la copropriété, à son bâti et à son environnement : énergie, corps d'états techniques et secondaires, nettoyage et traitement des ordures ménagères, d'espaces verts, de sécurité et de gardiennage, d'assurances et autres services divers.

LES RÉUNIONS PLÉNIÈRES RÉGULIÈRES ET SUIVIES

Dès le début des réunions bimestrielles puis mensuelles se tiennent pour faire se rencontrer les responsables élus ou nommés des grandes copropriétés, ces réunions rythmées ont été mises sur pied pour aborder les sujets d'actualité avec des présentations réalisées par des professionnels. Ces professionnels sont devenus rapidement les partenaires de l'USGC et participent à quasiment tous les travaux et réunions. Une trentaine de sociétés partenaires gravitent autour de l'USGC. De même les adhérents se réservent une réunion pour confronter leurs préoccupations, échanger et écouter les suggestions de chacun et les conseils des partenaires. Chaque mois, une cinquantaine de personnes participent à ces réunions.

LES SUJETS ABORDÉS

Lors des réunions tous les sujets d'actualités sont abordés surtout en cette période de grande volatilité des énergies, des lois et décrets, des hausses des prix des matériaux et équipements ainsi que des taux bancaires. C'est donc sur des sujets brûlants et urgents que sont proposés régulièrement des échanges entre copropriétés pour bénéficier des expertises apportées par les partenaires et puiser des informations et même des solutions aux problèmes qui se posent à chacune d'entre elles. Les partenaires, par leurs exposés et interventions, alimentent une sorte de formation permanente au service des responsables gestionnaires des copropriétés.

LES ACTIVITÉS DE L'USGC

Parmi les sujets présentés par les partenaires et autres intervenants, voici parmi les plus récents quelques exemples :

- Bornes de recharges pour voitures électriques : ISTA 17/10/2023), ENEDIS du 18/04/2023 et WAAT le 13/12/2022.
- Injection de résines expansives pour la stabilité des bâtiments : ACCES BTP 14/09/2023.
- Chauffage collectif en géothermie : OCEA et GEOCO le 14/09/2023.
- Réhabilitation des colonnes EU et EP non destructrices par l'intérieur : TELEREP le 27/06/2023.
- Solution informatique 3D du bâti : KWARTO le 30/05/2023.
- Maîtrise des économies d'énergie avec un TRI (Temps de Retour sur Investissement) court : EFFICAP-ENERGIE le 30/05/2023.
- Site Web dédié à la copropriété : MONIMMEUBLE.COM le 30/05/2023.
- Veille juridique sur le recouvrement des charges : Charles BOHBOT du cabinet BJA le 18/04/2023.
- Ravalement des immeubles, l'ITE, le bardage et les travaux en présence d'amiante : SPEBI les 17/02/2022 et 14/03/2023.
- DPE (Diagnostic de Performance Energétique) collectif devenu obligatoire et le PPT (Plan Pluriannuel de Travaux) : ENERGIE & SERVICE le 14/03/2023 et Olivier SAFAR (Unis) le 21/11/2023.
- Recherche du bon syndic par un Courtier en syndics : 123-SYNDIC le 24/01/2023 et SYNEVAL le 22/09/2021.
- Communication avec la copropriété et ses habitants : ASCENSEURS DRIEUX le 24/01/2023.

Comme il est aisé de le constater, les sujets sont très variés et correspondent précisément aux préoccupations actuelles des copropriétés et de leurs gestionnaires responsables qui peuvent ainsi poser directement les questions aux spécialistes invités aux réunions pour exposer les techniques, solutions et avancées chacun dans leur domaine. Les questions des uns alimentant celles des autres.

Par cette communication exceptionnelle, les copropriétaires des Grandes Copropriétés sont remarquablement informés, et

sont en avance assurant une veille technologique, juridique, économique social et d'assurance permanente.

La richesse des sujets abordés au sein des assemblées plénières de l'USGC apporte une information continuelle, toujours d'actualité et dont la pertinence est assurée par la qualité des interlocuteurs.

LE TRAVAIL EN COMMISSIONS

Parmi les activités de l'USGC, des commissions ont été créées dès le début par des groupes de travail pour améliorer la vie des grands ensembles. C'est même la connaissance, l'étude et la comparaison des charges de ces résidences de la taille d'une entreprise respectable qui ont présidé à sa création.

D'autres commissions sont activées en fonction des besoins : juridique, financière, chauffage, administration et communication.

L'ACTIVITÉ EXTERNE DE L'USGC

L'USGC est présente à toutes les manifestations qui touchent de près ou de loin à la copropriété, colloques, assises, salons dont celui de la Copropriété ainsi qu'aux invitations des fédérations de l'Immobilier comme la FNAIM et l'UNIS.

Enfin, l'USGC participe aux réunions des commissions ministérielles chaque fois que la législation est appelée à être modifiée, au même titre que la CLCV, l'ARC et les autres représentants des instances immobilières.

De nouveaux Partenariats se sont installés tel qu'avec MAILLE' IMMO à Roubaix.

Puis de nouvelles Grandes Copropriétés, hors Paris-RP, nous ont rejoints, telle la Résidence de l'Europe à Lille et la Résidence Les Diamants à Lyon.

Aides énergies : les modalités de soutien aux consommateurs d'énergie en 2024

Bruno LE MAIRE, ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique, Agnès PANNIER-RUNACHER, ministre de la Transition énergétique, et Olivia GRÉGOIRE, ministre déléguée chargée des Petites et moyennes entreprises, du Commerce, de l'Artisanat et du Tourisme, annoncent les modalités de soutien aux consommateurs d'énergie (particuliers et professionnels) pour 2024.

Dès de début de la crise énergétique, l'État a mis œuvre plusieurs mesures destinées à protéger le pouvoir d'achat des Français et la compétitivité de l'économie.

Depuis le début de l'année 2023, les prix ont fortement diminué tant sur le gaz que l'électricité pour revenir sous les seuils de déclenchement des dispositifs d'aides, permettant dès lors d'engager **la sortie progressive du bouclier tarifaire**. Il a été mis fin au bouclier tarifaire gaz dès la mi-2023.

Le gouvernement souhaite **concentrer en 2024 son soutien sur le stock des contrats d'électricité signés au cœur de la crise** à des prix élevés avec un engagement de longue durée encore en vigueur en 2024.

Les mesures destinées aux particuliers

Pour les consommateurs résidentiels d'électricité, qui ont la faculté de pouvoir résilier leur contrat individuel à tout moment et sans frais, le Gouvernement prévoit le **maintien du bouclier tarifaire individuel** pour limiter la hausse de l'électricité à au plus de 10%.

Pour les ménages résidant dans des structures collectives (HLM, copropriétés, etc.) chauffées à l'électricité ou au gaz et qui ont signé un contrat à prix fixe très élevé pendant la crise, le Gouvernement continuera de les aider avec l'**aide complémentaire des boucliers gaz et électricité collectif**. Concrètement, au-delà du niveau des tarifs réglementés d'électricité (TRVe) de 2024 ou du niveau du bouclier gaz tel qu'il était fixé au 1er semestre 2023 majoré de 30 %, la facture sera **prise en charge à hauteur de 75 %** par l'État.

Les mesures destinées aux professionnels

Pour les petits consommateurs professionnels d'une taille équivalente à une très petite entreprise (TPE), quel que soit leur statut (y compris petites associations et collectivités locales), le d**ispositif de plafond de prix à 280€/MWh sera prolongé en 2024**. Il sera étendu y compris aux petits consommateurs professionnels ayant une puissance souscrite inférieure à 36 kVA, et ce pour tous les **contrats signés avant le 30 juin 2023**.

Le Gouvernement accompagnera également les consommateurs professionnels non éligibles à la garantie 280 €/MWh d'une taille inférieure ou équivalente à une PME, quel que soit leur statut, qui ont signé un contrat avant le 30 juin 2023 et encore en vigueur en 2024. L'**amortisseur électricité sera maintenu** avec une évolution des paramètres afin qu'il puisse mieux protéger les contrats à prix haut :

- **Couverture de la facture de 75 %,** contre 50 %, en 2023,
- Le montant unitaire d'amortisseur ne sera plus plafonné au-delà d'un prix de l'électricité de 500 €/MWh,
- Le seuil de déclenchement de la part énergie de la facture relevé à 250 €/MWh, contre 180€/MWh en 2023.

Source : Ministère de l'économie et des finances

VIE DE L'USGC

Les prochaines réunions de l'USGC auront lieu les :

- Mardi 16 janvier
- Mardi 27 février
- Mardi 26 mars
- Mardi 23 avril
- Mardi 28 mai
- Mardi 25 juin

Le compost à Elysée 2 (78170 La Celle St Cloud)

Au 1er janvier 2024, chaque foyer français est censé avoir à sa disposition un bac à compost, conformément à la loi de 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire.

Sans attendre cette échéance, la Résidence Elysée 2, en partenariat avec la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc (VGP), a décidé de mettre en place une zone de compostage afin de tester le dispositif avant de l'étendre à d'autres sites de la Résidence.

Ainsi, VGP s'est rendu sur site, afin de faire un audit de faisabilité, définir des lieux possibles d'implantation et évaluer le besoin en bacs.

L'un des sites a été retenu pour l'implantation d'une première zone de compostage, faisant office de test. Après aménagement du site par les équipes du SCCR Elysée 2, avec des dalles gravillonnées, VGP a fourni 4 bacs à compostage : un bac de dépôt des déchets organiques, un bac de matière sèche et deux bacs de maturation du compost.

En parallèle de cela, VGP a formé un groupe de bénévoles pour être référents compost, et veiller à la bonne utilisation du compost, conseiller les résidents qui le souhaitent, organiser les transferts de bacs, etc…

L'inauguration du site de compostage a eu lieu au mois de juin 2023, en présence du vice-président de VGP Luc Watelle et du maire de La Celle-Saint-Cloud Olivier Delaporte. A cette occasion, les agents de VGP étaient présents pour faire une démonstration sur le fonctionnement des bacs de compost, et distribuer 50 bio-seaux





à des familles volontaires pour commencer à recycler leurs déchets organiques.

Après 5 mois d'utilisation, le compostage est un succès, au point que la capacité de la première aire de compostage a atteint ses limites, et qu'il va falloir envisager rapidement une seconde aire de compostage. Malgré quelques erreurs de dépôts, ou quelques malveillances, le compostage se déroule bien grâce aux référents bénévoles qui veillent sur le bon déroulement des opérations.

Le premier bac de maturation devrait permettre de récolter du terreau frais d'ici deux à trois mois.





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

AccesBTP · acorus · AkzoNobel · alacaza · ANCOTEC · ANKC · AustinKelsen

BJA Cabinet d'Avocats · Cabinet Devorsine · Cabinet Bessé · COMANDEX · Courtage de France · dalkia GROUPE EDF

econhomes · EDF · EFFICAP énergie · ELIEZ · ENEDIS · ENERGIE & SERVICE

ENERLIS · ENGIE Cofely · GENERATION PAYSAGES · ista · kwarto. · LA RATIONNELLE

Fenêtres LORENOVE · MARTEAU · monimmeuble · OCEA Smart Building · QUALISR · SPEBI · SBA

123 SYNDIC · TELEREP · THURÉOS · videoconsult.fr · WINDOTECH LE GROUPE COULON