

Copropriété & travaux

Numéro 49
Printemps - Mars 2019

Tout pour sauvegarder et valoriser votre patrimoine



L'énergie verte : une nouvelle alternative pour les copropriétés ?

Nos invités



Raphaël Claustre Mowat
Directeur général
d'Île-de-France Énergies



Julien Bréant
Responsable du pôle
multiservices chez Versant



Bertrand Perroud
Directeur commercial chez
Drieux-Combaluzier

TRAVAUX :

- ◇ Une serrure et plusieurs façons d'entrer
- ◇ Télévision haute définition : satellite, ADSL, fibre optique... un choix très large
- ◇ La surélévation, un sujet d'actualité

ENTRETIEN :

- ◇ Un bon éclairage des parkings, un gage de sécurité
- ◇ Individualisation des coûts de chauffage : les copropriétés peu convaincues

DIVERS :

- ◇ Impayés : savoir gérer et se protéger
- ◇ Les nouveautés en droit de la copropriété depuis la loi Elan



Drieux-Combaluzier, l'ascensoriste des immeubles parisiens.

Style Louis XIII, haussmanien, Art nouveau, Art déco, 70's... la beauté particulière des rues de Paris tient certainement à la diversité de l'architecture de ses immeubles. Depuis son origine, Drieux-Combaluzier fabrique, modernise et entretient les ascenseurs parisiens avec le souci constant d'adapter cet élément essentiel du confort d'aujourd'hui à la spécificité de chaque cage d'escalier. Qualité de service, c'est le maître-mot des compagnons qui œuvrent chez Drieux-Combaluzier. Ils sont considérés aujourd'hui comme les spécialistes des ascenseurs sur-mesure à Paris. Ce savoir-faire exceptionnel se double d'une culture de la relation clients fondée sur la proximité, la rapidité d'intervention et une compétence multi-marques. Il se dit que ne pas consulter Drieux-Combaluzier pour la maintenance d'un ascenseur parisien, c'est presque une faute de goût...

CONCEPTION • MODERNISATION • MAINTENANCE

Nous contacter :

01 49 93 77 88

www.drieux-combaluzier.com



DRIEUX-COMBALUZIER
— PARIS —

Édito

Les syndicats sur la sellette

En ces temps tumultueux dans notre société actuellement, il n'en fallait pas plus pour échauffer les esprits chez les syndicats. En effet, presque en catimini, le premier Ministre Edouard Philippe a fait une déclaration type pavé dans la marre. Il a soulevé et mis le doigt sur le fait que certaines règles de mise en concurrence des syndicats n'étaient pas respectées. Il a rappelé «la nécessité pour les assemblées générales de mettre leur syndicat en concurrence tous les 2 ans. Ce non-renouvellement est parfois un choix, et c'est très bien ainsi. Mais il peut-être aussi un non-choix parce que les copropriétaires ignorent leurs droits, et quand ils le savent, la comparaison des prestations est souvent si fastidieuse qu'elle devient décourageante» et a ajouté que des sanctions seront prises à l'égard des syndicats contrevenants. Les professionnels de la Fnaim et de l'Unis se sont exprimés arguant que changer de syndicat systématiquement tous les deux ans serait une hérésie et nuirait à la bonne connaissance et donc à la bonne gestion des copropriétés. Cela est d'autant plus vrai que les syndicats vont devoir accompagner leurs copropriétés dans le long processus de la rénovation énergétique qui ne va pas se faire en un claquement de doigts surtout lorsque l'on sait combien il est difficile et long de faire voter certaines décisions onéreuses par les copropriétaires.

Deux années semblent un délai plutôt court pour une mission de telle envergure. Les copropriétaires responsables le savent bien, la gestion et la rénovation de leur patrimoine se fait sur du long terme. Pourquoi changer de syndicat tous les deux ans surtout si tout se passe parfaitement bien. Alors certes si les relations entre les deux parties ne sont pas au beau fixe, il est préférable de se quitter.

On demande souvent aux Français de laisser à nos élus du gouvernement le temps de mettre en place des réformes et de changer le monde, faisons de même pour les syndicats. Pourquoi ne pas leur accorder le même temps, un quinquennat. Et vous qu'en pensez-vous ?

Nathalie Vaultrin

Sommaire

Actualités

- Les syndicats s'engagent dans toute la France p 10
- Quid des parties communes spéciales en copropriété ? p 10
- Le plan de rénovation énergétique des bâtiments : une priorité nationale p 12
- Anah : Un objectif de 120 000 logements rénovés pour 2019 p 12
- Tribunes libres :
 - Les impacts de la loi de finances pour 2019 en immobilier p 14
 - Réforme de la gouvernance de la copropriété : en faut-il une ? p 16
- Impayés : savoir gérer et se protéger p 50
- Les nouveautés en droit de la copropriété depuis la loi Elan p 60
- Histoire de l'ascenseur : p 62
- Carnet d'adresses p 66

Portraits

- Du haut de son art, réparer son ouvrage p 6
- Mettre notre énergie dans votre rénovation p 8
- Magnifier le savoir-faire via le digital p 64

Travaux

- L'énergie verte : une nouvelle alternative pour les copropriétés ? p 17
- Une serrure et plusieurs façons d'entrer p 30
- Télévision haute définition : satellite, ADSL, fibre optique... un choix très large p 38
- La surélévation, un sujet d'actualité p 58

Entretien

- Le bon éclairage des parkings, un gage de sécurité p 24
- Individualisation des coûts de chauffage : les copropriétés encore peu convaincues p 44

Dépôt légal : N° 49 - mars 2019

N°ISSN : 1952-9007

Com C Com

Société anonyme à responsabilité limitée au capital de 8 000 €

5, rue Boutard-- 92-200-Neuilly sur Seine

Gérant : Marc DAVISSEAU

Directeur de publication : Marc DAVISSEAU

Partenaire



RÉDACTION

6, clos de Lancire - 34560 Poussan

Rédactrice en chef : Nathalie Vaultrin

copropriete.travaux@free.fr - 0614 08 34 45

Ont collaboré à ce numéro : Gérard Guérit, Sylvie Lenormand, Isabelle Dahan (www.monimmeuble.com) et Muriel Humbert, avocate à la Cour d'Appel de Paris.

Imprimerie : Est imprimerie 57160 Moulins les Metz

Maquette : N. Vaultrin

Crédit photo couverture : Engie



Presse PRO

MARKETING & PUBLICITÉ

5, rue Boutard-- 92-200-Neuilly sur Seine

Tél. : 01 40 88 02 00

Marie-Laure DAVISSEAU

Tél. : 06 78 41 51 95

marielaure.davisseau@comccom.fr

Pierre-Yves GOBERT

Tél. : 06 70 20 55 56

pierreyves.gobert@comccom.fr

Abonnements :

contacts@comccom.fr

4 numéros par an : Europe 30 €

vente au numéro : Europe 9 €

“Je veux... être mobile”

Tony, 45 ans

Électricien, spécialiste courant faible



Pour faciliter votre quotidien, **INTRATONE** vous propose son **application mobile gratuite**. À tout moment et de n'importe quel endroit, vous pouvez gérer vos équipements : modifier, ajouter ou supprimer vos badges, les noms des résidents et mettre à jour votre matériel. **Avec l'application mobile Intratone : simplicité, autonomie et réactivité au quotidien.**

INTERPHONES ET SOLUTIONS DE CONTRÔLE D'ACCÈS SANS FIL

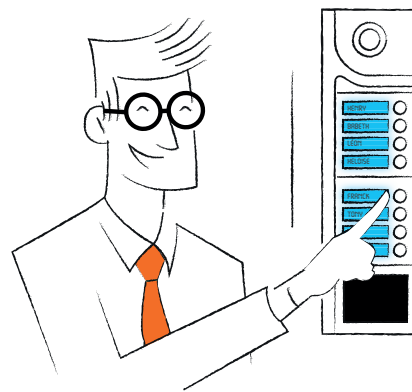
www.intratone.fr



pousse le bouton encore plus loin



Ne cherchez plus...



vous avez trouvé !



Fini les morceaux de papiers scotchés, les noms raturés sur les étiquettes... Avec un bouton et un écran LCD par résident, l'interphone à boutons allie esthétique et efficacité ! Avec sa gamme d'interphones à boutons, **INTRATONE combine les avantages de la gestion à distance en temps réel** (création/suppression de badges, modification du nom d'un résident, gestion des plages horaires), **et la praticité d'un interphone à porte-étiquettes traditionnel.**

INTERPHONES ET SOLUTIONS DE CONTRÔLE D'ACCÈS SANS FIL



www.intratone.fr

Julien Bréant



Versant - Julien Bréant

Du haut de son art, réparer son ouvrage

Fondée en 1989, par un groupe de professionnels de travaux d'accès difficile, la société Versant est aujourd'hui incontournable dans les travaux urbains en hauteur. Cette profession qui n'existait pas il y a 30 ans, est aujourd'hui exercée en toute sécurité.

Responsable du pôle multiservice, Julien Bréant a su grimper les échelons et prendre de la hauteur. Il a commencé comme stagiaire dans l'entreprise et une fois son BTS assistant de gestion des PME, en poche, il n'en est plus reparti. Son parcours personnel (sport, service national,...) lui a permis de découvrir plusieurs facettes de la montagne et d'en maîtriser certaines techniques. Connaissant le bâtiment grâce à sa famille, la société Versant lui apportait un certain épanouissement. Sa mission première en tant que chargé d'affaires, fut d'analyser les besoins du client sur le chantier et d'établir les devis correspondants. Aujourd'hui, il a pris en charge des responsabilités d'encadrement d'une équipe de cordistes, en plus de son activité précédente et la société qui a su l'accueillir au sortir de ses études n'a plus de secret pour lui et sait toujours autant le passionner.

La sécurité avant tout

Versant se démarque, grâce à son exigence quotidienne, à garantir la sécurité des hommes et des sites (personnel hautement qualifié, matériel approuvé et soumis à de nombreux contrôles). C'est la première valeur de l'entreprise. « Nous sommes spécialisés dans la réalisation de travaux urbains, précise Julien Bréant, avec des accès difficiles sur tout type de bâtiment. Nous travaillons de

concert avec les syndicats de copropriété et venons parfois en appui des ravaleurs lors de réparation de points singuliers inaccessibles via un échafaudage ou une nacelle. La mise en peinture des façades donnant sur une courette inaccessible ou d'un pignon aveugle peut par exemple nous être confiée. Nos opérations sont généralement de courte durée entre une journée et une semaine sur une problématique de bâtiment, un nettoyage ou un entretien avec une problématique d'accès par des moyens traditionnels ». Il est bon de préciser que le travail des alpinistes du bâtiment est régi et réglementé par le législateur. Ils ne pourront intervenir que si les travaux à réaliser sont en hauteur et que la pose d'un échafaudage ou d'une nacelle ne sont pas conseillés pour des raisons techniques et de sécurité des intervenants. « Si une copropriété nous contacte, précise Julien Bréant, pour que l'on intervienne sur leur immeuble juste pour des questions de coût, ce ne sera pas possible. Il lui faudra prouver que la solution traditionnelle n'est pas la plus appropriée et que la mise œuvre de la solution « cordistes » permet de minimiser l'exposition des travailleurs aux risques inhérents à l'opération. Une analyse précise des risques techniques et humains doit être réalisée pour que l'on puisse intervenir sur un chantier en lieu et place d'un raveur traditionnel par exemple. C'est la loi ».

Multitâches, multiservices

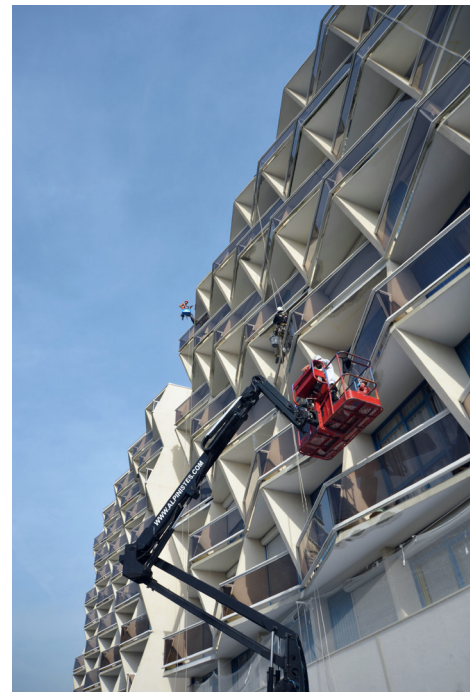
« Nos équipes sont formées et titulaires des habilitations permettant d'effectuer les interventions à la corde mais également à la nacelle, sur échafaudage et de plain-pied, explique Julien Bréant. Notre expertise et notre savoir faire peuvent répondre à vos multiples besoins que ce soit pour le bâtiment, le nettoyage, la mise en sécurité d'éléments instables, la pose de filet de sécurité, la nécessité de diagnostics, le calfeutrement, une mise hors d'eau, une intervention sur toiture, la réparation d'une couverture... Je conseille à tous les syndicats ou membres de conseils syndicaux de privilégier l'entretien et l'examen régulier de leurs bâtiments et de leurs façades par de petites interventions consistant en un examen visuel des façades et des toitures ou terrasses, systématiquement suivis par l'émission d'un rapport d'intervention détaillé et illustré. Ces petits diagnostics éviteront certainement de grosses interventions plus coûteuses car elles permettront de déceler dès leur origine les pathologies naissantes ». L'équipe de cordistes intervient sur tout type de bâtiment, du monument classé à l'immeuble moderne. Certes ce métier présente des risques. « Nous ne sommes pas animés par l'adrénaline, tient à ajouter Julien Bréant, et nous n'exerçons pas notre métier pour qu'il nous en procure. Cela suggère et renvoie indirectement l'idée que

la part de risque est importante et que nous travaillons sans précaution, voire sans filet ». L'analyse de risques, la formation des personnels, le cadre fixé par le législateur, les procédures internes, le recrutement d'un préventeur, les plans de prévention, les demandes d'emprises, la vérification des points d'ancrage, l'utilisation d'une gamme de matériel spécialement conçue par des équipementiers soucieux de l'ergonomie, du confort et de la sécurité au travail... sont autant de gardes fous et d'outils d'élimination

du risque que la société met en place pour ses clients. « Nous sommes des professionnels du bâtiment et du service avant d'être des alpinistes, déclare Julien Bréant. Et ce qui nous plaît, c'est surtout la diversité de nos missions, la diversité des lieux dans lesquels nous les réalisons ainsi que la pluralité des profils que nous rencontrons au quotidien (gardiens, gestionnaires, présidents de conseils syndicaux, architectes, maîtres d'œuvre,...). Nous voyons le monde qui nous entoure sous un autre angle et nous avons la

chance incroyable de découvrir certains lieux prestigieux ou hors du commun en passant par des endroits étroits et inaccessibles au grand public ». La monotonie n'existe pas, chaque jour fait la part belle à un paysage, une ambiance, une atmosphère particulière de par la prise de hauteur de leur espace de travail. ■

Nathalie Vultrin



Veisant - Yannick Ben Firha PDG et son équipe

Raphaël Claustre Mowat

Mettre notre énergie dans votre rénovation



Raphaël Claustre Mowat - Île-de-France Énergies

Créé par la Région Île-de-France, Île-de-France Énergies, anciennement Énergies POSIT'IF, est le spécialiste francilien de la rénovation énergétique des copropriétés. Cette instance propose une offre complète rendant la rénovation énergétique simple et accessible à tous.

Tout en un, telle pourrait être la devise d'Île-de-France Énergies. Ils vous accompagnent dans votre projet de rénovation énergétique de A à Z. « *De l'audit aux travaux, explique Raphaël Claustre Mowat, directeur général, nous réalisons les études, concevons les travaux avec les copropriétaires, élaborons le plan de financement et les solutions financières, assurons le suivi du chantier et des performances énergétiques post travaux avec à la clé des économies d'énergie, plus de confort et un logement qui prend de la valeur* ». Après un audit complet de l'immeuble, des études de maîtrise d'œuvre, l'équipe réalise un plan de financement avec une recherche de subventions. Cet audit inclut un DTG (Diagnostic technique global). Ils peuvent également en profiter pour réaliser votre DPE (Diagnostic de performance énergétique) collectif. « Nous les accompagnons dans leur projet du début à la fin, précise Raphaël Claustre Mowat, pour leur permettre de réaliser leur rénovation dans les meilleures conditions et leur permettons d'atteindre 40 à 70 % d'économies d'énergie ».

Un accompagnement personnalisé

Le plan de rénovation global d'Île-de-France Énergies se base sur trois motivations. Le côté esthétique très important car c'est

ce qui reste et ce qui se voit quand la rénovation est terminée, le côté technique sans lequel une rénovation digne de ce nom ne saurait être proposée et le côté financier, nerf de la guerre. « *Nous attachons une grande importance, souligne Raphaël Claustre Mowat, au calcul thermique, à la consommation d'énergie au niveau de chauffage et à la ventilation qui permet au bâtiment de respirer et de rester pérenne dans le temps. Nous présentons à la copropriété des avant-projets, des estimations, des esquisses en intégration 3D pour permettre aux copropriétaires de mieux réaliser ce que sera leur immeuble une fois rénové. Il est très important pour nous que tout soit bien compris par chaque copropriétaire, bien intégré afin que le projet final soit accepté et porté par l'ensemble des copropriétaires* ». Une fois le projet finalisé, Île-de-France Énergies consulte des entreprises avec les membres du conseil syndical, les propose à la copropriété et le chantier peut démarrer. Ils sont là également pour suivre toutes les étapes de la rénovation énergétique jusqu'à la livraison du chantier. Ils sont le seul interlocuteur de la copropriété. Cette démarche simplifie grandement le travail du syndic.

Expert en ingénierie financière

« *À noter que si la copropriété a déjà un maître d'œuvre, remarque Raphaël Claustre*

Mowat, en tant qu'expert en ingénierie financière, nous pouvons leur proposer seulement les solutions financières ». Ce spécialiste francilien de la rénovation énergétique des copropriétés offre un service non négligeable car il fait l'avance des subventions afin de financer les travaux. En effet, bien souvent, les subventions arrivent une fois le chantier terminé et certaines copropriétés ne peuvent pas faire l'avance de tous les frais. Peut également être proposé par cette même structure, un prêt financier sur le reste à charge, une fois les subventions déduites. « *Nous allons rechercher la meilleure solution de financement, ajoute Raphaël Claustre Mowat, pour chaque projet de rénovation énergétique globale en fonction de chaque copropriété. Une fois le projet établi et chiffré, nous allons rencontrer chaque copropriétaire afin de déterminer ses droits ou pas aux divers aides en cours comme celles de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) afin de calculer au plus juste la quote-part de chaque ménage. Nous allons ensuite proposer nous-mêmes à la copropriété une prime de certificats d'économie d'énergie (CEE) et lister toutes les aides existantes y compris la vente éventuelle de foncier comme les box ou les loges, la surélévation... Notre but étant de proposer une rénovation énergétique accessible sur le plan financier et proche du neuf tant en*

termes d'énergie qu'en termes esthétiques afin de valoriser le bien de chaque résident. Pour ce faire, nous expliquons à nos clients que bien souvent, une rénovation globale (ITE, changement de fenêtres, chauffage...) s'avère plus intéressante dans le temps si l'on peut avoir un gain minimum de 25 % d'économie d'énergie après

travaux ». 6 700 logements ont déjà fait confiance à cette entreprise d'économie mixte de la région Île-de-France alors pourquoi pas vous? ■

Nathalie Vultrin



Raphaël Claustre Mowat - Île-de-France Energies

En partenariat avec



Les syndicats s'engagent dans toute la France

En 2018, 10 nouveaux syndicats ont fait le choix d'intégrer une démarche de qualité certifiée, afin d'assurer une gestion technique et administrative performante pour les parcs d'immeubles dont ils ont la charge. 5 d'entre eux ont obtenu le droit d'usage de la marque NF Habitat dans l'année, 5 autres sont en cours de certification. La certification NF Habitat pour la rénovation des

copropriétés permet quant à elle, dans le cadre de travaux de rénovation des parties communes d'améliorer la sécurité des immeubles, la qualité de l'air intérieur et la qualité de l'eau, de réaliser des économies d'énergie et d'éviter que les travaux ne génèrent de nouvelles pathologies du bâtiment. Après la réalisation d'un Plan d'Action Copropriété (PAC), avec l'accompagnement d'un

professionnel compétent, CERQUAL Qualitel Certification évalue le projet en conception et à la livraison sur son volet technique. À ce jour, 45 copropriétés sont engagées soit 6 300 logements dans une démarche de certification, et 2 500 logements sont déjà certifiés. ■

Quid des parties communes spéciales en copropriété ?



Topager

Une toiture-terrasse peut être intégrée dans les parties communes spéciales.

Copropriétaires, vous maîtrisez, plus ou moins, les notions de parties privatives et de parties communes. Ajoutez désormais le terme « parties communes spéciales », consacré par la loi Elan et intégré dans la loi du 10 juillet 1965 qui impacte la vie de certaines copropriétés. La loi de 1965 (article 4) définit les parties communes comme les parties qui font « l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux

seulement. » Si cette définition envisage bien la création de parties communes à certains copropriétaires pour autant aucune disposition spécifique ne permettait de préciser leur régime juridique. C'est pourquoi la loi ELAN, adoptée le 23 novembre 2018, a introduit des dispositions pour tenir compte de la pratique et de la jurisprudence. Un article 6-2, nouveau, dédié aux parties communes spéciales est ainsi ajouté dans la loi du 10 juillet 1965, il comporte une définition légale

des parties communes spéciales : Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et 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 et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. On l'a compris, il ne peut pas y avoir de parties communes spéciales si elles ne sont pas expressément indiquées dans le règlement de copropriété... Conséquence, lors des prochaines assemblées générales, ce sujet sera à l'ordre du jour. Les gérants de copropriétés avec parties communes spéciales doivent donc modifier le règlement de copropriété pour le mettre en conformité avec la loi, s'il ne l'est pas avant le 24 novembre 2021. ■

N

NORALSY

4G MINI


INTERPHONE SANS FIL AVEC APPLI VIDÉO



CONDENSÉ D'INNOVATIONS

- Caméra HD
- Écran LCD couleur
- Finition aluminium brossée
- Ultra compact



 **PORTAPHONE**
Application vidéo

UN MONITEUR DERNIER CRI DANS VOTRE POCHE

- Haute qualité d'image
- Fonctions zoom et plein écran
- Historique des visites avec mémoire d'images

Joignable chez soi & à l'extérieur, vidéo de vos visiteurs sur smartphones et tablettes, pas de câblage, mise en œuvre en quelques heures, investissement minimal, pas de maintenance, mise à jour instantanée à distance sur www.baticonnect.com.

Plus de détails sur WWW.NORALSY.COM



Anti copie de badge

LE BADGE NORALSY
UNIQUE & INCOPIABLE

NORALSY
www.noralsy.com

OPTEZ POUR LE MEILLEUR

POUR TOUS VOS PROJETS, RECEVEZ UNE OFFRE DÉTAILLÉE ET
UNE ASSISTANCE PAR MAIL : DEVIS@NORALSY.COM
OU PAR TÉLÉPHONE AU **01.49.62.20.20**

Consultez ou téléchargez
toutes les documentations
relatives à 4G MINI en
flashant ce QRcode



Le plan de rénovation énergétique des bâtiments : une priorité nationale

Le plan de rénovation énergétique des bâtiments annoncé début 2018 se met en place. La campagne FAIRE (Faciliter, Accompagner et Informer pour la Rénovation Énergétique) a démarré en septembre 2018. 14 milliards d'euros d'aides seront mobilisés dans les 5 ans pour la rénovation de 500 000 logements par an. Selon l'estimation des Échos Etudes, entre 310 000 et 340 000 logements ont fait l'objet de travaux de rénovation énergétique en 2017. Autant dire que le compte n'y est pas... **Intensifier le niveau des aides pour relever le défi**

Le principal frein au décollage du marché reste le coût des travaux. Certes, il existe de nombreux dispositifs d'aides à la rénovation qui permettent de financer,

tout ou partie, des travaux. Mais ils sont assez peu connus des ménages et relativement complexes. Face à des dépenses qui s'élèvent à plus de 25 000 € en moyenne pour une rénovation énergétique efficace, les ménages décalent leurs dépenses ou ne réalisent qu'une partie des travaux nécessaires. D'autant que le temps du retour sur investissement est plutôt de 15 à 25 ans pour les opérations les plus lourdes. Le durcissement du mécanisme des CEE produira ses effets jusqu'en 2020, avant sans doute un relâchement avec l'entrée dans la période suivante. Au-delà, il faudra intensifier le soutien si l'on veut relever le défi de rénover tout le parc de logements au niveau BBC-rénovation d'ici 2050. ■



RheinZink

Anah : un objectif de 120 000 logements rénovés pour 2019



DR

L'Anah a présenté son bilan 2018 et a rappelé son engagement dans quatre programmes nationaux pluriannuels : Cœur de ville, Revitalisation des centres-bourgs, Logement d'abord et Initiative Copropriétés. 94 000 logements rénovés en 2018 pour un engagement de 700 millions d'euros. L'action en faveur des copropriétés en difficultés et fragiles progresse nettement avec 21 074 logements aidés, pour un montant de 66,1 millions d'euros. Sous l'impulsion du plan Initiative Copropriétés qu'elle pilote, l'Agence poursuivra cette dynamique.

Objectifs et projets 2019

En 2019, l'Anah dispose d'un budget d'intervention de 874,1 millions d'euros

pour permettre la rénovation de 120 000 logements. Elle poursuit sa transformation numérique et organisationnelle afin d'être plus performante en termes de services aux particuliers, d'accompagnement des collectivités dans leurs projets et d'animation de son réseau décentralisé. ■

CRYPTO

Bien plus qu'un *logiciel immobilier* !

La solution CRYPTO

UNE BASE DE DONNÉES UNIQUE, pour
l'ensemble de vos activités.

25, rue de Saurupt - 54000 Nancy - France

Tél. : +33 3 83 90 36 36 - info@crypto.fr - www.crypto.fr

[f cryptonancy](#) - [in crypto-editeur-logiciel-immobilier](#)

Tribune libre

Les impacts de la loi de finances pour 2019



Valentin Geslin

Par Michel Platero, président de la Fnaim du Grand-Paris

La loi de finances pour 2019 n°2018-1317 du 28 décembre 2018 a été publiée au Journal Officiel du 30 décembre 2018. Vous trouverez ici une présentation non exhaustive de ces principales dispositions intéressant l'immobilier et plus particulièrement la gestion de biens et d'immeubles.

Les investissements locatifs

Le dispositif « PINEL » :

- Auparavant, les contribuables réalisant des investissements Pinel, perdaient le bénéfice de la réduction pendant les années durant lesquelles ils étaient non-résidents. Désormais, pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2019, les contribuables résidents en France au jour de l'investissement (quelle que soit leur nationalité) conservent la réduction d'impôt pour les périodes où leur résidence fiscale n'est plus située en France. La réduction s'impute sur leur impôt sur le revenu français mais ne peut pas donner lieu à remboursement.

- Les investissements réalisés en zone B2 restent éligibles si la demande de permis de construire a été déposée avant le 31 décembre 2017 et que la vente définitive intervient avant le 15 mars 2019.

Le dispositif « PINEL DENORMANDIE » :

Le bénéfice du dispositif PINEL est étendu au contribuable :

- qui réalise ou a réalisé des travaux d'amélioration et de rénovation sur un logement ancien,
- ou qui réalise ou a réalisé des travaux de transformation en habitation sur un local initialement affecté à un autre usage.

L'investissement devra être réalisé entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021 et les biens devront être situés dans des centres villes dont l'habitat a un besoin marqué de réhabilitation. Les travaux doivent représenter au moins 25 % du coût total de l'opération.

La réduction porte sur l'ensemble de l'acquisition (foncier + travaux).

Les travaux éligibles seront précisés par décret et les communes éligibles par arrêté. Il est à noter que la loi de finances pour 2018 avait prévu le plafonnement des frais et commissions facturés par les intermédiaires immobiliers (agents immobiliers, conseil en gestion...) intervenant en investissement locatif.

Même si le décret fixant le plafond n'est pas encore paru, la loi de finances pour 2019 est venue en préciser les modalités, à savoir :

- Les frais et commissions concernés sont ceux versés aux intermédiaires, tant par le promoteur que par le vendeur.
- L'estimation des frais est communiquée à l'acquéreur lors de la signature du contrat préliminaire (promesse de vente ou contrat de réservation) et le montant définitif est indiqué dans l'acte de vente définitif.
- En cas de dépassement, une amende peut être due par le vendeur (le montant de l'amende ne peut excéder 10 fois le plafond prévu pour les frais).

Les crédits d'impôt

L'Eco-prêt à taux zéro :

Le crédit d'impôt concernant les prêts sans intérêts accordés pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements anciens utilisés ou destinés à être utilisés comme résidence principale, est prorogé jusqu'au 31 décembre 2021. Par ailleurs, pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} mars 2019, l'exigence d'un bouquet de travaux est supprimée. Il suffit donc que l'une des catégories de travaux soit réalisée (isolation thermique des toitures, murs, parois vitrées, installation de chauffage, etc.). Pour les offres de prêt émises à compter du 1^{er} juillet 2019 :

- le dispositif est étendu aux travaux réalisés

dans les logements achevés depuis plus de deux ans ;

- la liste des travaux est complétée par l'isolation des planchers bas ;
- le délai pendant lequel il est possible à l'emprunteur d'obtenir un prêt complémentaire, est porté de 3 à 5 ans ;
- la durée de l'emprunt est portée à 15 années ;
- pour les travaux réalisés en copropriété, le seuil de 75 % des quotes-parts afférentes à des locaux à usage d'habitation est supprimé et le cumul entre un premier éco-PTZ attribué à un syndicat de copropriétaires et un éco-PTZ complémentaire attribué soit à ce même syndicat de copropriétaires, soit à un copropriétaire, est autorisé.

Le Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) :

Le CITE (qui devait être remplacé par une prime) est prorogé jusqu'au 31 décembre 2019. Les dépenses d'acquisition de chaudières à très hautes performances énergétiques (autres qu'au fioul) ainsi que les chaudières à micro-génération fonctionnant au gaz, payées à compter du 1^{er} janvier 2019, sont retenues dans la limite d'un plafond qui sera fixé par arrêté. Les matériaux d'isolation thermique des parois vitrées venant en remplacement de parois de simple vitrage, exclus du CITE depuis le 1^{er} juillet 2018, sont à nouveau éligibles pour les dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2019. Le taux de réduction est de 15 % mais dans la limite d'un plafond qui sera fixé par arrêté (il a été évoqué 100 €/fenêtre). Le CITE est étendu, pour les seuls ménages modestes (seuil à fixer par décret mais qui serait aligné sur celui des bénéficiaires de l'aide de l'ANAH) :

- aux coûts de main-d'œuvre pour l'installation d'équipements de chauffage utilisant des énergies renouvelables (taux de 30 %),
- et à la dépose de cuve à fioul (au taux de 50 % au lieu de 30 %). ■



LE PARTENAIRE DES PROS DE LA GESTION IMMOBILIÈRE



Acteur incontournable dans l'informatisation des professionnels de l'immobilier depuis 30 ans, **TIMCI propose des solutions « clés en mains » destinées aux professionnels de l'immobilier (syndic ou gérance)**. Découvrez GIMINI, une offre complète et en constante évolution qui s'adapte à la croissance de votre cabinet !

www.timci.com

Tribune libre



Réforme de la gouvernance de la copropriété : en faut-il une ?

Par Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du Management des Services Immobiliers

Ce qui se passe est singulier : alors que le gouvernement, habilité par le parlement à légiférer par ordonnance en la matière, prépare déjà une réforme de la gouvernance des copropriétés qui devra intervenir avant la fin de l'année en cours, la communauté immobilière se demande s'il en faut vraiment une. On a l'impression d'un vaste malentendu. Chronique d'une future législation dont l'utilité n'est pas démontrée.

La loi de 1965, une sécurité ?

Il faut remonter loin pour comprendre ce qui s'est passé. La loi qui a instauré le régime de la copropriété en France date du 10 juillet 1965. On est dans la grande période de construction des immeubles qui vont conduire à l'explosion de l'habitat urbain : ce sont aussi les heures de gloire de la copropriété. Le nouveau cadre réglementaire est venu apporter la sécurité qui manquait auparavant. Les cabinets de syndic professionnels se multiplient partout dans les plus importantes métropoles comme dans les villes moyennes. Dès les années 80, des voix s'élèvent pour critiquer la loi inspirée par Pierre Capoulade, alors haut fonctionnaire au ministère de la justice. Rien de surprenant, toutes les lois, une vingtaine d'années après leur entrée en vigueur, font l'objet de reproches. Elles n'ont pas prévu telle réalité, ont négligé telle autre. L'enthousiasme passé, on

dénigre volontiers dans la loi de 65 son principe fondateur, la démocratie de parler et son système de vote avec des majorités variables selon les enjeux. Le texte aura fait l'objet de dizaines d'ajustements en cinquante ans.

Pourtant, lorsque le projet de loi ELAN est annoncé, le premier grand chantier de nouvel exécutif, personne ne pense que la copropriété va encore être mise sur le métier. C'était négliger deux éléments : d'abord que les dirigeants qui accèdent au pouvoir sont avides de réformes et qu'ils sont prêts à faire feu de tout bois. C'est oublier surtout que la plainte lancinante de la communauté des syndics, qui tance sans cesse la difficulté croissante d'obtenir des majorités suffisantes pour les travaux les plus significatifs, a fini par constituer une petite musique pénétrante et obsédante. Le gouvernement a pris la profession au mot quand elle ne l'attendait pas : puisque la logique de la démocratie, certes censitaire et dépendant du nombre de millièmes détenus, démocratie quand même, est ingérable, on va regarder du côté du droit des sociétés, estimé plus efficace.

On n'a pas vu venir non plus l'influence d'un think tank, le GRECO (groupement de recherche sur la copropriété), formé à l'initiative d'acteurs professionnels, notaires, géomètres-experts, experts de la copropriété, syndics. On avait oublié, là encore, que les nouveaux venus aux

affaires mettaient sans scrupule sur pied d'égalité l'avis d'une fédération leader et celui d'une poignée d'esprits libres... qui n'imaginaient d'ailleurs pas rencontrer un tel succès d'influence.

La nostalgie de 1965

Aujourd'hui, tout d'un coup, la loi de 65 est parée des vertus qu'on lui déniait. On se rappelle son souffle et son âme. On voit les périls qui menacent sa philosophie et on les redoute. Au nom de quoi une oligarchie déciderait-elle du destin de tous les copropriétaires ? Selon quelle légitimité ? Et comment engager des femmes et des hommes qui ne décideront pas et devront payer ? On soutient de toutes parts que la loi actuelle est parfaitement utilisable et qu'elle n'est pas la cause des blocages. Certes il est question de circonscrire la réforme aux plus grandes copropriétés, de plus de 100 ou 200 lots. Il reste que le navire sera fissuré et qu'un élargissement de la voie d'eau est à craindre par la suite. La question de fond quant à la pertinence de cette réforme, qui plus est par ordonnance c'est-à-dire sans débat parlementaire, doit être posée avec courage avant qu'il ne soit trop tard. Disons aux ministres de la ville et du logement, et de la justice ce que chantait Don José à Carmen à l'acte IV du célèbre opéra de Bizet : « *Carmen, il est temps encore !* ». ■

L'énergie verte : une nouvelle alternative pour les copropriétés ?

Pourquoi faire le choix d'une énergie verte en copropriété ? Juste pour consommer de manière plus vertueuse ou pour réaliser de notables économies ? Mais que se cache-t-il donc réellement sous l'appellation énergie verte ? D'où provient-elle et quels sont les principaux acteurs du secteur ?



EDF

Les énergies renouvelables en vogue.

Face au réchauffement climatique et à la dégradation de l'environnement, consommer d'une manière plus écologique devient une nécessité. Aujourd'hui, près de 20 % de la consommation électrique française est issue de filières vertes. Mais de nouveaux défis sont lancés visant à augmenter la part des énergies renouvelables. L'objectif affiché par l'État est d'atteindre 32 % de la consommation finale d'ici 2030. Transition énergétique, développement des énergies renouvelables (ENR) et nouvelles technologies, autoconsommation, anticipation des aléas climatiques, compteurs intelligents sont les clés pour y arriver. Quand on gère une copropriété, comment aller dans le sens de cette mouvance, sachant que la fourniture d'électricité des parties communes d'un immeuble est souvent régie par le tarif réglementé historique offrant des garanties en termes de prix. Ce régime est encore souvent adopté aujourd'hui par de nombreux

gestionnaires, surtout par défaut. Pourtant, mettre les fournisseurs d'énergie en concurrence peut permettre de réduire jusqu'à 10 % les charges énergétiques provenant de l'éclairage, des ascenseurs, du chauffage collectif, de la ventilation, des parkings... D'autant que l'accès à l'énergie verte est désormais plus facile à aborder, fournisseurs et distributeurs multipliant les offres dédiées qui accompagnent ces nouveaux besoins.

L'énergie la plus vertueuse est celle non consommée

« La sensibilité verte en copropriété est doucement émergente car il s'agit d'un domaine plutôt conservateur », explique Denis Delobel, chef de marché Syndics et Copropriétés chez Engie. L'énergie la plus vertueuse est celle que vous ne consommez pas. C'est sans doute pour cette raison qu'avant de se pencher sur la question de la fourniture en énergie verte, la priorité des copropriétés a été axée sur l'amélioration du bâti et de l'isolation afin de réaliser très vite des économies d'énergie ». Mais en optant en plus pour le choix d'énergies renouvelables, la copropriété peut devenir également un modèle de consommation, un lieu où l'on se soucie de l'environnement et du cadre de vie. À la clé, une valorisation de leur patrimoine par les copropriétaires. « Si l'option verte, notamment en électricité ne permet d'obtenir qu'un taux de pourcentage d'économie encore limité sur les factures liées aux dépenses de consommation dans les parties communes, elle véhicule surtout une très bonne image des syndicats auprès des occupants. Elle contribue en outre à améliorer le sort de la planète », précise Alexandre Guillaume, directeur commercial Grands Comptes chez Direct Énergie. Mais comment faire le bon choix parmi les nombreuses propositions disponibles aujourd'hui sur le marché ? Comment être sûr de réellement consommer vert ?

Garanties d'Origine

Quel que soit le choix du fournisseur, concernant l'énergie électrique, tous les électrons sont mélangés, ceux



EDF

L'énergie la plus vertueuse est celle que l'on ne consomme pas.

provenant d'énergie renouvelable comme ceux produits dans les centrales nucléaires ou à partir d'énergies fossiles. Idem pour le gaz où toutes les particules de gaz, qu'elles soient d'origine renouvelable ou pas, se confondent. Aucun fournisseur ne peut encore se vanter de pouvoir faire le tri. Alors quel est l'intérêt de souscrire un abonnement « vert » ? Avec ces nouvelles offres vertes, le principal objectif de tous les fournisseurs d'énergie est de faire en sorte que l'énergie consommée soutienne les productions d'énergie renouvelable. Pour cela, il existe un outil européen, appelé « Garanties d'Origine ». Il s'agit d'un certificat de traçabilité émis par les Etats au profit des producteurs d'énergie renouvelable afin qu'ils puissent suivre ce qu'ils injectent sur le réseau. Chaque kWh d'électricité produit par des éoliennes, des panneaux solaires ou des barrages hydroélectriques possède donc son certificat qui garantit son origine renouvelable. Les producteurs peuvent ensuite vendre ces Garanties d'Origine aux fournisseurs d'énergie renouvelable qui s'engagent à consommer l'énergie renouvelable acquise. C'est la garantie pour qu'à chaque kWh d'énergie consommé, un kWh d'énergie renouvelable soit injecté dans le réseau énergétique commun. « Personne ne peut donc vous garantir aujourd'hui que l'électricité ou le gaz que vous avez choisi provienne à 100 % d'énergies renouvelables mais l'outil Garanties d'Origine vous certifie que, pour l'ensemble de

L'autoconsommation en question



L'autre manière de consommer vert en copropriété est d'opter pour l'autoconsommation. Celle-ci ne s'improvise pas et engage des travaux conséquents comme l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur le toit de l'immeuble. Le contexte des bâtiments à énergie positive prend en compte le solaire

photovoltaïque comme un élément d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment mais ce contexte est plutôt réservé aux constructions neuves ou aux réhabilitations lourdes. Il est encore difficile de franchir le pas dans une copropriété plus ancienne. Un bailleur peut décider d'équiper chaque logement d'un système de production solaire photovoltaïque individuel, type ombrière sur le balcon ou pose de panneaux sur les garde-corps, relié à un micro-onduleur pour alimenter un appartement. « Les nouvelles solutions sont de

mieux en mieux éprouvées et attractives financièrement, affirme Thierry Grosdidier, responsable du service technique de Qualifelec. Dans l'avenir, et dès que l'horizon réglementaire sera dégagé, il sera possible d'équiper les immeubles de batteries pour stocker l'électricité produite et l'utiliser en différé, en dehors des pics de production des panneaux solaires », poursuit-il. « Mais, dans tous les cas de figure, il est indispensable de garantir la sécurité électrique des installations, leur rentabilité et leur performance dans le temps. L'analyse des besoins, le juste dimensionnement des installations, leur réalisation dans le respect des normes et leur maintenance après installation sont impératifs. Seules les entreprises qualifiées Qualifelec apportent ces garanties et sont les interlocuteurs les plus sûrs pour les bailleurs et les copropriétés ». La qualification permet d'identifier précisément les différents degrés de compétence des entreprises et professionnels électriciens, en fonction de la puissance des installations et des équipements associés. Ces interlocuteurs qualifiés sont géolocalisés sur le site www.qualifelec.fr



QUALIFELEC



PRÉFÉREZ L'EXCELLENCE

PRÉFÉREZ L'EXCELLENCE
POUR TOUS VOS TRAVAUX
ÉLECTRIQUES ET
ÉNERGÉTIQUES

Copropriétaires, Valorisez votre patrimoine

Colonnes montantes
électriques

Mise en sécurité

Mise en
conformité

Solaire
Photovoltaïque

Bornes de recharge de
véhicules électriques

Eclairage
intelligent

Fibre optique

Gestion des
énergies

Contrôle d'accès

QUALIFELEC

Le signe de reconnaissance des entreprises
et professionnels électriciens de qualité



www.qualifelec.fr

1,2,3,

**DES OFFRES CONÇUES POUR
LA COPROPRIÉTÉ, SES HABITANTS
ET SON GESTIONNAIRE !**



Engie

La sensibilité verte en copropriété est doucement émergente car il s'agit d'un domaine plutôt conservateur.

l'énergie consommée annuellement dans votre copropriété, il y a eu la même quantité d'énergie renouvelable produite et injectée sur le réseau et comptabilisée uniquement pour vous », explique Julien Tchernia d'ekWateur. Impossible pour le moment de faire autrement ! Sans ces garanties, il faudrait recréer entièrement un réseau énergétique spécifique où circulerait uniquement de l'électricité et du gaz d'origine renouvelable. C'est unimaginable pour le moment d'autant que les énergies renouvelables ne produisent pas toujours au moment où la consommation est la plus forte. Par exemple, les panneaux solaires produisent principalement de l'électricité en journée mais moins en début de soirée, là où se situe le plus gros pic de consommation ».

Cinq filières pour les énergies renouvelables

Les énergies vertes consommées actuellement sont des énergies renouvelables provenant de cinq principales filières. L'énergie éolienne repose sur la force du vent et les champs d'éoliennes sont donc principalement installés dans les régions et aux endroits les plus ventés. L'énergie solaire peut être photovoltaïque : dans ce cas, l'électricité produite à partir des rayons solaires est captée par des panneaux. Elle peut aussi être thermique quand la chaleur provient des rayonnements thermiques, comme c'est le cas pour les chauffe-eau thermiques par exemple. L'énergie hydraulique est produite par la force de l'eau qui fait tourner des turbines dans les centrales hydrauliques. Dérivée de l'hydraulique, l'énergie osmotique en est à ses balbutiements. Elle repose sur l'osmose entre l'eau douce et l'eau salée au niveau des estuaires.

L'énergie géothermique puise la chaleur dans le sol pour produire de l'électricité. L'énergie de la biomasse est le résultat de la combustion ou de la métabolisation de matières organiques. La production de gaz vert provient de la fermentation de matières organiques et de la décomposition de produits agricoles (lisiers, fumiers, déchets de céréales...). Ces produits sont transformés en gaz propre à la consommation, épuré puis purifié avant d'être injecté dans le réseau de transport du gaz naturel. Pour un seul foyer, la consommation de biométhane à la place de gaz d'origine fossile permet d'économiser environ 1,2 tonne de CO₂ par an, soit 16 % des émissions annuelles moyennes de CO₂ d'un foyer français !

Choisir un nouveau contrat d'énergie : quelles modalités ?

Si le vote en assemblée générale est obligatoire pour le choix d'un nouveau contrat d'énergie, les propositions doivent être étudiées en amont par le syndic ou le bailleur. Il est conseillé de demander des offres à plusieurs fournisseurs et de les comparer. Afin que ces offres soient les plus adaptées à la demande, il est impératif de bien communiquer certains éléments aux fournisseurs : informations sur les factures avec puissance actuelle souscrite, tension de raccordement et identifiant du site, historique de consommation sur au moins une année. Afin d'effectuer la meilleure comparaison possible certains éléments clés sont à prendre en compte. Vérifiez si l'offre inclut ou non l'acheminement car certaines propositions n'affichent que la partie énergie. Comparez les prix sur une même base : hors taxe, hors TVA... Définissez la période d'engagement et les pénalités éventuelles en cas de résiliation et tenez compte de l'évolution des prix. Analysez bien les différents services proposés : interlocuteur dédié, gestion de contrats, espace clients en ligne permettant de suivre la consommation et de connaître le montant des factures, voire de repérer d'éventuelles dérives de consommation... Sachez que c'est au nouveau fournisseur d'effectuer les démarches pour résilier le contrat en cours et qu'il n'y a aucun frais ou préavis à respecter si la copropriété disposait jusqu'à présent d'un contrat au tarif réglementé. ■

Sylvie Lenormand



Mobilité électrique : La recharge en immeuble collectif, un enjeu pour les professionnels du secteur.

En 2022, selon les ambitions des pouvoirs publics, près de 1 million de voitures électriques ou hybrides rechargeables seront en circulation sur le territoire Français.

Faciliter l'accès aux installations de recharge dans l'habitat collectif est indispensable. Or, l'accès à une borne de recharge reste complexe pour les copropriétaires et locataires. Cela constitue un frein important à l'achat de véhicules électriques.

Une mobilisation collective est donc nécessaire, embarquant **constructeurs, acteurs de l'immobilier (syndics, copropriétés, promoteurs...)** et **opérateurs de mobilité**, pour simplifier le parcours client.



Dès que la question de l'installation d'une borne de recharge se pose au sein d'un immeuble, il est pertinent de **réfléchir à une réponse collective et évolutive** : c'est une opportunité de **réduire les coûts d'installation** et **préparer l'avenir**.

Des bénéfices supplémentaires sont également envisageables avec la valorisation du bien immobilier «place de parking équipée d'une prise électrique» à la vente ou à la location.

Enedis accompagne la copropriété, le bailleur, quelle que soit la solution retenue.

Enedis a l'ambition d'être un partenaire industriel de référence pour tous les acteurs de la mobilité électrique afin de co-construire les solutions permettant son développement à grande échelle

Dès le lancement d'un projet d'équipement en immeuble, Enedis facilite sa mise en œuvre grâce à :

- un **accueil privilégié** dès la phase d'étude du raccordement,
- un **conseil neutre, indépendant et non discriminatoire** entre les **différentes solutions possibles** pour l'alimentation collective du parking,
- un **relevé des caractéristiques techniques** de la colonne électrique,
- un **devis de raccordement** en fonction des configurations envisagées et des besoins de puissance.

En savoir plus :



Pléthore de fournisseurs mais un seul distributeur : Enedis



Enedis est gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité sur 95 % du territoire français métropolitain et l'unique interlocuteur pour toutes les opérations qui touchent le réseau de distribution publique d'électricité. La société est responsable de la continuité et de la qualité de la distribution

d'électricité ainsi que l'accès au réseau et prépare activement le virage technologique du secteur de l'énergie en anticipant l'évolution du mix énergétique français dans lequel l'énergie verte va prendre de plus en plus de place. Plus de 370 000 installations d'énergies renouvelables d'une puissance totale de 20 Gigawatts sont raccordées aux réseaux gérés par Enedis qui satisfait près de 200 000 appartements collectifs par an. Les outils évoluent pour satisfaire au mieux les attentes. Ainsi l'espace raccordement Enedis-Connect a largement évolué en 2018 avec un espace client plus clair permettant de visualiser les suivis de dossier, de même qu'une solution industrielle de partage des données qui permet l'autoconsommation collective.

Notre sélection de produits Les adresses p. 58

Planète Oui: un tarif d'abonnement le plus bas possible

Créée en 2007, **Planète Oui** est l'une des pionnières de la fourniture d'énergie 100 % renouvelable avec près de 35 000 clients et 110 gWh d'énergie fournie en 2018. Elle a été rachetée en 2016 par BCM Energy, groupe indépendant spécialisé dans la gestion des énergies renouvelables. Planète Oui ne se contente pas du système Garanties d'Origine, la société a fait le choix de développer un parc de producteurs couvrant à terme 100 % de l'énergie fournie à ses clients, soit par des contrats signés directement avec des producteurs, soit par des installations lui appartenant. Planète Oui s'engage à proposer un tarif d'abonnement le plus bas possible (part fixe) afin de réduire le coût global de la facture.



Planète Oui

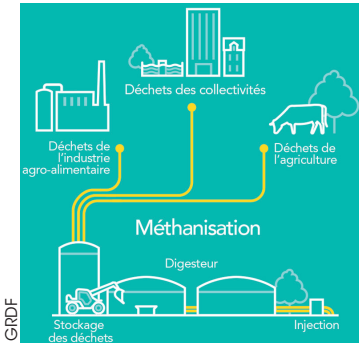
Engie, accessible aux syndicats avec BILL-e

ENGIE, producteur et fournisseur d'énergie verte au travers de centrales photovoltaïques, hydrauliques et éoliennes, compte pas moins de 20 000 copropriétés. 40 % des contrats passés en 2018 comprennent un pourcentage d'énergie verte. Côté électricité, ils proposent ce pourcentage dans une plage allant de 25 à 100 %. Cette électricité verte est certifiée avec des Garanties d'Origine. Pour les copropriétés qui font le choix de l'électricité verte, l'entreprise met à la disposition des syndicats un kit de communication. En complément, l'espace client BILL-e, accessible aux syndicats et aux membres du conseil syndical, permet de suivre les consommations de la copropriété, d'effectuer des comparatifs d'une année sur l'autre à climat constant et de repérer d'éventuelles dérives de consommation.



ENGIE

Notre sélection de produits Les adresses p. 58



Offre verte gaz

Souscrire une offre « verte » permet de contribuer au développement de la production de gaz d'origine renouvelable. Certains fournisseurs (ceux qui « vendent » l'énergie) proposent d'ores et déjà des offres de gaz vert. Les copropriétés peuvent donc opter pour le biométhane auprès du fournisseur de gaz naturel de leur choix. Le biométhane est un gaz 100% renouvelable produit localement à partir de déchets organiques. Odorisé et contrôlé, le biométhane est injecté dans les réseaux de distribution par les équipes de GRDF, principal distributeur de gaz

naturel en France. GRDF soutient le développement de cette énergie respectueuse de l'environnement et renseigne depuis décembre 2012 le registre des garanties d'origine qui permet aux utilisateurs de s'assurer de l'origine de leur gaz. Il existe en effet deux types d'offres « vertes » : les offres dans lesquelles le fournisseur s'engage uniquement à acquérir suffisamment de garanties d'origine, et des offres dans lesquelles le fournisseur s'engage, en plus, à acheter directement une partie du gaz « vert » à des producteurs locaux. En 2018, la capacité de production de biométhane injectable correspondait à l'équivalent de la consommation de 90 000 foyers. Pour les copropriétés qui hésiteraient encore pour le choix de leur énergie, GRDF propose un accompagnement de projet adapté en identifiant par exemple les sources d'économies réalisables en choisissant le gaz naturel grâce à un simulateur disponible sur grdf.fr.



Direct Énergie

Direct Énergie, à l'écoute des copropriétés

Direct Énergie, qui appartient désormais au groupe Total, est l'un des principaux fournisseurs d'énergie et dispose d'experts chargés de proposer des offres sur-mesure pour les copropriétés. Caractéristiques techniques en termes de puissance souscrite, options tarifaires, profils de consommation sont étudiés au cas par cas. Avec l'option verte, Direct Énergie s'engage à acheter le nombre de Garanties d'Origine qui permettent d'attester de l'injection dans le réseau d'une quantité équivalente d'électricité produite à partir de sources renouvelables, essentiellement éoliennes et solaires. Une application mobile permet d'obtenir un suivi de la consommation, d'effectuer les auto-relèves, de consulter et de payer les factures afin de les redispacher auprès des copropriétaires.



ekWateur, l'indépendant

Créée en 2016, **ekWateur** est aujourd'hui le 5^e distributeur d'énergie verte sur le marché et 1^{er} indépendant. Disposant d'un portefeuille de 70 000 compteurs, la société fournit de l'électricité renouvelable provenant de l'éolien, des barrages hydrauliques et de panneaux photovoltaïques et du gaz 100 % biométhane. ekWateur dispose d'une offre classique permettant d'accéder à une énergie renouvelable à bas prix et une offre plus engagée « petits producteurs d'énergie renouvelable ». Dans ce dernier cas, la société achète de l'énergie directement à de petits producteurs d'énergie renouvelable, situés en France, en même temps que les Garanties d'Origine. Cela permet de soutenir encore plus ces petits producteurs. ekWateur a remporté deux appels d'offres majeurs récemment dont un pour l'État français, en fournissant 2 600 établissements publics en électricité 100 % renouvelable.

EDF mise sur les options ENR

EDF propose des offres de fourniture d'électricité avec option énergie renouvelable. Deux possibilités sont offertes. Les syndicats et bailleurs peuvent opter pour une offre de marché pour laquelle une quantité d'électricité certifiée 100 % d'origine renouvelable et équivalente à tout ou partie de la consommation de la copropriété est injectée sur le réseau. L'autre possibilité est de rester au tarif réglementé de vente, auquel est associé un contrat de service option verte par tranche de 100 000 kWh. Des projets sont actuellement en cours de réflexion, pour proposer des conventions avec les syndicats de copropriété, incluant par exemple des partenariats avec des associations pour végétaliser les toits avec des jardins potagers. L'idée d'EDF est d'accompagner les copropriétaires et gestionnaires de patrimoine dans la réalisation de projets visant à réduire la consommation énergétique.



EDF



Le bon éclairage des parkings, un gage de sécurité

Qu'il soit extérieur ou intérieur, un parking bien éclairé conforte le sentiment de sécurité. Quelques obligations et conseils de bon sens vous aideront à obtenir l'éclairage idéal de vos aires de stationnement.



Trilux

Les prérogatives pour bénéficier d'un éclairage sécuritaire sont de l'ordre de recommandations fortement conseillées


L'éclairage des parcs de stationnement souterrains se doit de remplir plusieurs missions. La première consiste à assurer la sécurité des utilisateurs avec un éclairage optimum à chaque instant sans présenter de zones d'ombre. La deuxième serait également de leur permettre de circuler en voiture ou à pied grâce à des repérages visuels et enfin la troisième est de proposer des luminaires non seulement performants, pérennes et adaptés à chaque situation et configuration mais aussi qu'ils soient économes en énergie. Choisir des éclairages économes et modulables en fonction des jours et heures, c'est réduire la facture énergétique globale. Et ce n'est pas une goutte d'eau lorsque l'on sait que l'éclairage d'un immeuble compte pour 30 à 40 % des dépenses globales énergétiques et dans un parking souterrain, cela monte à 70 %. La norme EN 12464-1, entrée en vigueur en 2002 en Europe, est une norme d'application pour l'éclairage. Elle a été réévaluée en 2011. Cette norme s'applique pour les lieux de travail et les parkings souterrains. Pour chaque application (stationnement, circulation automobile ou piétonne...), trois critères sont définis :

- la valeur de l'éclairement moyen à maintenir (en Lux) qui prend en compte les aspects de confort visuel, de bien-être, les exigences de l'ergonomie visuelle, de la sécurité et de l'économie. Un lux est l'éclairement d'une surface d'un mètre carré qui reçoit perpendiculairement un flux lumineux de 1 lumen. Son symbole est lx.

- l'indice d'éblouissement d'inconfort (UGR) est une mesure définie par la (CIE) pour mesurer le taux d'éblouissement produit par la luminosité dans un environnement précis.

- la valeur minimale de l'indice de rendu des couleurs (IRC) est requise.

« Pour les parkings en sous-sol, précise Dominique Frère, expert éclairage industrie, bureau et parking chez Ledvance, en matière d'éclairement, les recommandations des exploitants de parking sont de 70 lux au sol pour l'éclairement moyen des places de stationnement et voies de circulation, 70 lux pour les rampes d'accès de jour et 300 lux pour les salles d'encaissement. Les luminaires doivent être étanches pour être préservés des pollutions et poussières notamment. Auparavant, il y avait des tubes fluorescents qui sont maintenant remplacés au fur et à mesure par des tubes LED. En rénovation, en ajoutant un système de gestion, cela permet d'augmenter significativement les économies d'énergie ainsi que la durée de vie du luminaire « La norme n'impose pas tel ou tel type d'éclairage ou de luminaires mais les prérogatives pour bénéficier d'un éclairage sécuritaire sont de l'ordre de recommandations fortement conseillées, explique Gabriel Kuntzmann, responsable du bureau d'études éclairage chez Trilux. Elle donne 75 Lux sur des circulations automobiles et les zones de stationnement. Pour les parkings, on utilise généralement des éclairages de 120/130 lumen/W (le lumen est l'unité dérivée du Système international du flux lumineux, son symbole est lm) avec une température de couleur neutre de 4000 K. La température de couleur a son importance, en matière de confort visuel. On parlera généralement de teinte chaude (température de couleur < 3000 K) ou froide (température de couleur > 5000 K). Plus une couleur est chaude visuellement, plus sa température de couleur est donc faible. Le neutre (4000 K) est un bon compromis en termes d'efficacité énergétique et de confort. En ce qui concerne les luminaires, on se tournera vers des plafonniers, des suspensions sur chemin de câble, étanches à la poussière, la pollution et à l'humidité et un balisage des cheminements avec des encastrés de sol. Je conseillerai également l'installation d'un sur-éclairage de 300 Lux, à l'entrée du parking pour permettre à l'œil de s'adapter rapidement entre la lumière du jour de l'extérieur et l'intérieur et éviter parfois certains accidents ». « La norme s'applique essentiellement pour les ERP (Établissements recevant du public) et pas pour les bâtiments d'habitation, ajoute Jacques Gouteyron, président directeur général CEO Nowatt-Lighting. Par contre, l'application de certaines des directives de la norme ou de la ville de Paris est des conseils de bon sens ». « Nous proposons aux copropriétés, souligne Fanny Maraqué, responsable marketing



**UN MAUVAIS
ÉCLAIRAGE
PEUT MARQUER
VOTRE VIE
À JAMAIS.**

**OPTEZ
POUR LES
LUMINAIRES
LEDVANCE.**

LUMINAIRES LED MODERNES ET PERFORMANTS.

LEDVANCE étend continuellement son portfolio avec de nouvelles gammes de luminaires LED pour couvrir de nombreuses applications ou avec de nouvelles références dans les familles existantes pour répondre à toutes vos exigences et celles de vos clients. LEDVANCE, votre partenaire pour assurer votre succès au quotidien.





Tilux

Le choix d'un type de luminaires et son emplacement sont déterminants dans le ressenti au niveau de la sécurité mais également en matière d'économie d'énergie.

Legrand France, offre éclairage et gestion de l'éclairage, de réaliser des études d'éclairage adéquat à la configuration de leur immeuble afin de proposer le nombre exact de luminaires et l'endroit où il est judicieux de les installer. De plus, nous proposons des outils d'aide à la configuration performants qui permettent de paramétrer à distance les réglages de la partie domotique pour offrir une maintenance plus réactive ». Veuillez également à ce que les luminaires installés dans les souterrains soient résistants avec un indice IK8 minimum et pourvus d'un indice de protection IP65, fabriqués dans des matériaux de qualité avec des clips et des points de fixation en inox et qu'ils jouissent de protections antivols. Une précaution non négligeable dans certains immeubles en proie à des actes de vandalisme.

Les parkings extérieurs

Si le stationnement des véhicules d'une copropriété ne se fait qu'à l'extérieur, certains conseils d'éclairage sont à examiner

en l'absence de toute norme. « Le luminaire le plus courant sur un parking extérieur, décrit Dominique Frère, est le candélabre de 6 m avec une lampe à sodium sur la tête de mat. Aujourd'hui, ces luminaires ont tendance à être remplacés par des projecteurs LED plus économes avec une puissance de 20, 50 ou 100 watts et une valeur d'éclairage de 20 Lux. On trouve aussi des bornes, à 1 m du sol pour le balisage des cheminements. Pour information, l'éclairage est désormais dirigé vers le bas réduisant ainsi les nuisances lumineuses. Il est possible aussi d'étendre le faisceau lumineux LED de façon asymétrique pour n'éclairer que le parking. À noter que l'arrêté français du 27 décembre 2018 sur les nuisances lumineuses devrait imposer dès 2020 des températures de couleur chaudes pour ce type d'usage (3000K max) ». » Nous avons tendance à prescrire, estime Gabriel Kuntzmann, des luminaires avec une température de couleur de 3000 K (blanc chaud). Pour l'extérieur, on préfère utiliser des luminaires sur mats pour le stationnement et des bornes pour le cheminement piéton. Pour l'extérieur, on peut aussi coupler l'éclairage avec un détecteur de présence et installer des luminaires programmables sans câblage supplémentaire pour éclairer quand il le faut en fonction de l'horaire ». « En ce qui nous concerne, propose Jacques Gouteyron, nos luminaires sont solaires et nous éclairons essentiellement en balisage de repérage des places de stationnement. Nos produits communiquent entre eux car ils sont connectés en Bluetooth permettant de piloter facilement votre scénario de lumières depuis un Smartphone grâce à notre application ».

LED, une technologie économe ?

Le choix de la technologie d'éclairage est aussi déterminant en matière d'économie d'énergie. Les tubes fluorescents très fréquents dans les parkings encore aujourd'hui bénéficiaient d'une durée de vie allant jusqu'à 20 000 heures. En comparaison, les tubes LED atteignent 50 000 heures. On a donc une durée de vie deux fois plus longue qu'un tube T8 standard et avec seulement 30 % de perte de flux au bout de

Quelques définitions (Ademe)

- Le flux lumineux est la quantité de lumière émise par une lampe, se mesure en Lumen (lm)
- La puissance se mesure en watts (W)
- L'efficacité lumineuse est le rapport entre le flux lumineux et la puissance consommée par l'ensemble lampe et auxiliaire). Elle se mesure en lumen par watt (lm/w)
- La durée de vie (en heure) est la durée pendant laquelle la moitié des lampes va fonctionner au terme de laquelle, il ne restera plus que 70 % (lampe Led) ou 80 % (lampes à décharges) du flux lumineux initial. Un remplacement systématique des lampes est alors nécessaire pour retrouver le niveau d'éclairage requis.
- La température de couleur qualifie l'ambiance lumineuse de l'espace éclairé. Elle se mesure en kelvins (K). Elle varie des teintes chaudes, à dominante orangée (2500 K) aux teintes froides, d'un aspect bleuté (5300 K

- et plus). Les températures de couleurs recommandées pour les parties communes y compris les parkings, se situent entre 3000 et 4000 K, c'est ce que l'on appelle le blanc neutre.
- L'indice de rendu des couleurs (IRC ou Ta) est la capacité d'une lampe à restituer fidèlement les couleurs telles qu'elles apparaissent sous la lumière naturelle. Il va de 1 à 100. Le minimum obligatoire est de 80.
- Le degré de protection IP classe le niveau de protection qu'offre un matériel aux intrusions de corps solides et liquides. Le premier chiffre va de 0 à 6 et détermine la résistance de l'appareil LED à l'intrusion de corps solides, le second, va de 0 à 8, et permet de connaître le degré d'étanchéité de ce dernier aux liquides en général.
- Le degré de protection IK est noté sur une échelle de 0 à 10, en fonction de l'énergie d'impact, qui peut aller de 0 à 20 joules.

Pour garantir
les revenus locatifs
de vos clients,
**TOUS LES CONTRATS
NE SE VALENT PAS !**



Notre contrat SAA :

- > La seule garantie **illimitée**
- > **Indemnisation** sans durée ni plafond
- > Frais de contentieux **inclus**
- > **Tout montant** de loyers
- > **Assistance juridique**



Nouveautés 2018 :

- > La **CERTIFICATION** des locataires à garantir.
Grâce au nouveau module d'agrément **SOLVACCORD CERTIFIANT**, plus de place au doute.
Un propriétaire assuré est un propriétaire garanti.
- > De **NOUVEAUX PROFILS** de locataires éligibles.



Pour un conseil personnalisé, contactez :
Benjamin DELUEGUE 06 45 05 80 94

50 000 heures par rapport au flux initial. Les tubes LED ne contiennent pas de mercure ni de gaz polluant contrairement au tube fluorescent, c'est déjà un premier pas vertueux. Et du côté économique : si l'on prend l'exemple d'un tube classique, courant dans les parkings couverts, le luminaire étanche 2 x 58 en fluorescent, avec une puissance installée de 127 W à 139 W (2 tubes + ballast électronique ou ferromagnétique), en le passant en LED, la puissance installée est de 45 W, soit 65 % d'économie minimum. Si on ajoute un système de détection et que l'on gère l'éclairage en fonction de certaines plages horaires, on peut atteindre 80 à 90 % d'économies d'énergie.

La détection source d'économie

« Justement, précise Gabriel Kuntzmann, la réelle économie en matière d'éclairage, sera faite via les luminaires Led mais aussi grâce à l'installation de détecteurs de présence dont le rôle est important quant à l'économie d'énergie. Ils vont permettre d'assurer la sécurité en déclenchant l'éclairage à l'arrivée d'un résident, de baisser l'intensité de la lumière ou de l'éteindre totalement dans certaines situations. Un programmeur horaire assorti d'une horloge astronomique permettront de générer le bon éclairage (300 Lux le jour et 75 lux la nuit) à chaque moment de la journée et de l'année. Si l'on ajoute à cela un détecteur de présence, l'éclairage, la sécurité et les économies seront optimaux ». « Nos hublots, ajoute Fanny Maraqué, sont toujours alimentés sur le secteur et ne s'allument qu'en présence d'une personne et lorsque le niveau de luminosité est trop faible. Ces fonctions permettent des économies d'énergie. De plus, ils disposent d'un préavis d'extinction et d'une veille (paramétrable en temps et en niveau). Dans le cas d'une installation dans un espace avec une grande hauteur, nous proposons de coupler nos hublots avec une détection déportée. Une installation n'est jamais figée. Il est toujours possible de la faire évoluer notamment avec l'ajout d'un interrupteur crépusculaire qui enclenche la fonction jour/nuit. Ce mode permet un niveau d'éclairage minimal qui procure la sécurité attendue dans un parking et qui engendre une consommation minimale d'énergie ». « On peut installer un réseau de tubes LED connectés, précise Dominique Frère. Leur particularité est qu'ils communiquent entre eux avec des cellules de détection sans fil en ZigBee. Les cellules disposées à des endroits stratégiques du parking, déclenchent l'allumage des tubes dès qu'il y a un piéton ou une voiture qui arrive. Les tubes ne s'allument ainsi qu'en cas de besoin et passent à un niveau de veille de 20 % du flux lumineux total après 5 secondes ou jusqu'à 15 minutes après la dernière détection selon le réglage fait à l'installation. Ils peuvent également s'éteindre totalement, selon le choix de l'exploitant. La cellule de détection peut piloter jusqu'à 50 tubes. En général on connecte 20 tubes sur une cellule. Dès qu'il y a une détection, le flux lumineux passe à 100 %. Tout est paramétrable en fonction des besoins de la copropriété. Les avantages de ce système sont l'efficacité lumineuse (150 l/W), la faible consommation d'énergie, le respect du niveau d'éclairage demandé, la facilité de maintenance et d'installation ».

Le cas particulier des PMR

L'arrêté du 24 décembre 2015, relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs

et des maisons individuelles lors de leur construction stipule certaines obligations en matière d'éclairage. Alors même si en rénovation, rien n'est obligatoire, il est préférable et citoyen de se rapprocher de ces conseils de bon sens et de les appliquer si une copropriété décide de remettre à neuf l'éclairage de son parking. Ainsi, l'arrêté explique à l'article 10-I que « la qualité de l'éclairage, artificiel ou naturel, des circulations communes intérieures et extérieures doit être telle que l'ensemble du cheminement est traité sans créer de gêne visuelle. Les parties du cheminement qui peuvent être source de perte d'équilibre, les dispositifs d'accès et les informations fournies par la signalétique font l'objet d'une qualité d'éclairage renforcée. Les locaux collectifs font l'objet d'un éclairage suffisant ». L'article 10-II expose les caractéristiques minimales attendues en précisant que « pour satisfaire aux exigences de l'article I, le dispositif d'éclairage artificiel doit répondre aux dispositions suivantes :

- Il permet d'assurer des valeurs d'éclairage moyen horizontal mesurées au sol le long du parcours usuel de circulation en tenant compte des zones de transition entre les tronçons d'un parcours, sans excéder 20 lux pour le cheminement extérieur accessible, les escaliers extérieurs, les coursives, les locaux communs non couverts ainsi que les parcs de stationnement et leurs circulations piétonnes accessibles ;
- En extérieur, lorsqu'une activation automatique du dispositif d'éclairage existe, ces valeurs d'éclairage sont assurées par un asservissement de l'installation d'éclairage sur l'éclairage naturel tel qu'un détecteur crépusculaire. L'installation peut également être reliée à un détecteur de présence.
- Lorsque la durée de fonctionnement du système d'éclairage est temporisée, l'extinction doit être progressive pour prévenir de l'extinction imminente du système d'éclairage. Dans le cas d'un fonctionnement par détection de présence, la détection doit couvrir l'ensemble de l'espace concerné et deux zones de détection successives doivent obligatoirement se chevaucher, à l'exception du cas des escaliers hélicoïdaux.
- La mise en œuvre des points lumineux doit éviter tout effet d'éblouissement direct des usagers en position debout comme assise ou de reflet sur la signalétique ».

« Une astuce consiste à créer les places PMR, le plus près possible du bâtiment d'habitation afin d'éviter des installations supplémentaires », s'amuse Jacques Gouteyron. Le respect de ces bonnes consignes sera, soyons en certains, appréciées des résidents, même s'ils ne sont pas en situation de handicap et sauront séduire les éventuels acheteurs d'un nouveau bien. Se sentir en sécurité dans les espaces communs est un gage de sécurité global dans un immeuble. On peut changer les luminaires trop vieux pour faire des économies ou simplement les nettoyer et opter pour des ampoules ou des tubes économes car comme le disent certains acteurs du secteur, l'absence de rénovation de l'éclairage vieillissant est la plus grande source de gaspillage énergétique. ■

Nathalie Vaultrin



Notre sélection de produits

Les adresses p. 58

Balisage



Pour l'éclairage de balisage, il existe la gamme **Outdoor** de chez **Ledvance**. Elle convient aux façades pour éclairer un bâtiment ou simplement l'entrée de la résidence et aux allées pour un cheminement en toute sécurité. La gamme comprend des luminaires modernes pour les façades, balcons, terrasses et allées.

Son design est attrayant et combiné avec des matériaux et des finitions de haute qualité. L'éclairage reste indirect ou direct diffusant une lumière en blanc chaud pour une atmosphère agréable en extérieur. Il existe des modèles avec tête orientable ou avec des détecteurs de présence et de luminosité. La gamme est robuste et résistante aux intempéries (jusqu'à IP54) et s'installe facilement.

Éclairage solaire

Le plot de balisage **Crystal** de chez **Nowatt Lighting** est alimenté en solaire. Il ne nécessite aucun branchement ce qui est une forte source d'économie et élimine les interventions de SAV. Il permet de signaler les emplacements pour faciliter la circulation. Il peut éclairer en blanc ou en couleur et est pilotable par Smartphone.



Nowatt Lighting

Éclairage économe

Les hublots **Sarlam** de **Legrand** se réinventent pour vous offrir une nouvelle offre

complète, adaptée à chacun de vos besoins. Un concentré de technologie et de nouvelles fonctionnalités, servi par un design épuré. Le hublot ne s'allume que lorsqu'il est alimenté. Il s'actionne par une commande externe, comme par exemple un interrupteur ou un détecteur. Il est doté de deux fonctions distinctes : un double niveau qui permet d'avoir deux niveaux de luminosité (paramétrables à l'aide de l'outil de configuration) et pilotables par deux points de commande externes (un interrupteur et un poussoir) et une minuterie qui allume le hublot à l'aide d'un poussoir externe pendant un temps paramétrable. Le modèle Astréo à Led est spécialement conçu pour les parkings car il résiste aux environnements les plus hostiles. Il bénéficie des indices IP 55 / IK 07 (version standard) IK 09 (version anti-vandale).

Hublot antivandal

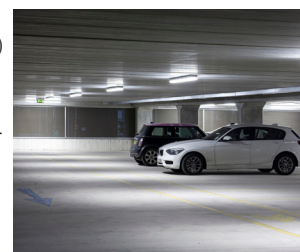
Pour les accès au parking ou couloir de circulation, **Ledvance** préconise le hublot Compact IK10. Avec son design élégant et une épaisseur de seulement 61 mm, il allie robustesse et esthétique pour éclairer tous les lieux de passage (couloirs, cages d'escalier, lieux publics). Il bénéficie d'une très haute résistance aux chocs et au vandalisme grâce aux vis Torx® et à la protection IK10. C'est un luminaire de faible épaisseur en polycarbonate qui s'installe rapidement grâce au bornier de connexion rapide. Il diffuse une lumière homogène avec un angle de 120°. Entièrement scellé, il peut être utilisé dans des endroits humides grâce à sa protection IP65. Compact (diamètre de 30 cm) et performant ce luminaire propose une durée de vie de 50 000 heures et est garanti 5 ans. Il est aussi conforme à la tenue au fil incandescent 850°.



Ledvance

Led pour parking couvert

Luminaires étanches, **Start Waterproof LED** de **Sylvania** offrent une solution d'éclairage simple et efficace pour des applications nécessitant une haute protection comme les parkings couverts. Disponible en 2 longueurs 1 200 et 1 500 mm en blanc neutre (4 000K) et blanc froid (6 500 K), cette solution d'éclairage est efficace avec un IRC > 80 qui allie rentabilité (durée de vie de 60 000 h) et haute performance (flux lumineux allant jusqu'à 8 300 lm), efficacité lumineuse jusqu'à 127 lm/W. Résistants à la chaleur et aux chocs, le corps et le diffuseur sont en polycarbonate anti-UV, éliminant ainsi tout risque de jaunissement au fil du temps. De couleur blanc opale le diffuseur limite l'effet d'éblouissement et répartit la lumière plus uniformément. Disponible avec ou sans connecteur rapide, le dispositif est proposé en version fixe, DALI avec ou sans détecteur de présence Microwave pour encore plus d'économies d'énergie.



Sylvania

Technologie et d'efficacité

Le luminaire étanche **Nextrema G3 LED** de **Trilux** dispose d'une efficacité énergétique élevée (jusqu'à 150 lm/W), d'une longue durée de vie (85 000 heures) et résiste parfaitement

aux intempéries. Fiable et robuste grâce à son corps en aluminium d'1 m de longueur, il assure un éclairage homogène et sans éblouissement.



Trilux

Tubes LED et luminaires étanches

Pour les parkings souterrains et les locaux techniques, **Ledvance** propose des luminaires étanches vides qui peuvent être équipés de tubes LED en fonctionnement 230V et dotés d'une durée de vie extralongue. Parmi la gamme des tubes LED proposés, on trouve une version connectée. Ces luminaires existent dans différentes dimensions : 655 x 72 x 86 mm, 655 x 115 x 86 mm, 1 265 x 72 x 86 mm, 1 265 x 115 x 86 mm, 1 565 x 72 x 86 mm et 1 565 x 115 x 86 mm. Avec leur IP65 et IK08, ces luminaires, tout comme les tubes LED proposés sont garantis cinq ans.



Ledvance

Une serrure et plusieurs façons d'entrer

Jusqu'alors, la serrure permettait l'ouverture d'une porte via un petit objet appelé clef. Mais aujourd'hui, la serrure devient intelligente et connectée. Une solution qui semble prendre place dans les copropriétés.



Nuki

Que ce soit en Wi-Fi ou en bluetooth, la serrure connectée permet d'entrer sans sortir de clef.

Les fabricants rivalisent d'ingéniosité pour vous proposer des serrures intelligentes, connectées mais surtout des solutions sécurisées permettant l'ouverture de leur porte à distance. Il est souvent reproché aux serrures connectées de ne pas être des solutions totalement secure et de pouvoir être piratées. Alors info ou intox ?

Ne plus laisser de clef

Qui n'a pas oublié ou perdu ses clefs ? Il faut alors faire appel à un serrurier, c'est long, c'est cher... Aujourd'hui, avec l'émergence des nouvelles technologies, on voit apparaître des serrures connectées qui fonctionnent avec le Smartphone, cet élément indispensable de notre vie moderne et que l'on oublie rarement tant il contient d'informations « essentielles » à notre quotidien. Il devient notre clef, notre sésame pour entrer chez nous et également pour faciliter l'entrée d'un tiers sans être pour autant présent. On pense bien entendu aux locations occasionnelles ou encore la venue d'un personnel soignant... La serrure connectée permet de partager et de contrôler les accès de façon récurrente, occasionnelle ou permanente. Et pour ceux qui n'auraient pas de Smartphone ou pour ceux qui n'auraient pas une entière confiance en un tel système, il faut savoir qu'une serrure connectée peut également fonctionner avec une clef, un badge, un clavier codé, une télécommande... Ces nouvelles serrures fonctionnent par Wifi ou Bluetooth ou via le flash du

téléphone. « Sur le collectif, soulève Pascal Leroux, vice-président de CDVI, les industriels s'appuient essentiellement aujourd'hui sur le système Vigik®, référentiel de la Poste pour accentuer le degré de sécurité via le badge ou le Smartphone. Avec les serrures connectées, je préconise le système Bluetooth car cela est plus fiable au niveau sécurité. Plus les distances sont longues entre l'émetteur et la source, plus le risque d'insécurité augmente. Il est aussi indispensable de bénéficier de solutions d'ouvertures avec plusieurs supports comme la clef ou le badge notamment en cas de coupure d'énergie. Et certaines personnes sont encore très méfiantes et ne veulent pas partager un code sur leur téléphone ou utiliser les systèmes d'empreintes pour un accès collectif. Ces solutions numériques présentent l'avantage d'avoir un code unique par ouverture de porte, là où généralement le code du Digicode® est donné en masse et pas très souvent changé ». L'intérêt d'un tel système est que l'on ne donne plus le fameux code unique du clavier codé ou un double de clef qui peut être copié. Il conviendra alors de trouver la serrure qui conviendra à vos usages et à votre porte-monnaie.

La clef unique

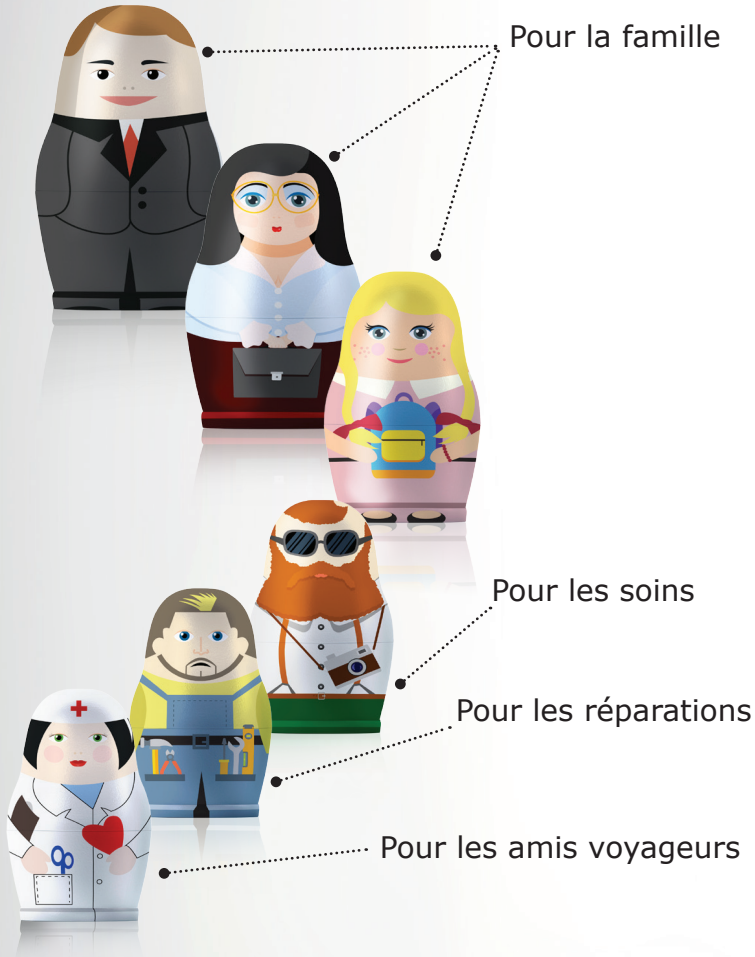
Certains fabricants se sont associés pour proposer des solutions très élaborées pour sécuriser les entrées dans les immeubles. Ainsi, la société Vachette a travaillé de concert avec la société Urmet sur une serrure avec une clef Radialis qui permet à la platine de rue de reconnaître la clef unique qui ouvre la porte de l'immeuble, celle du parking et de l'appartement. « Cette version, décrit Agnès Richter, directrice du marketing et du développement chez Vachette Assa Abloy, existe en version trio qui comprend la clef, le badge et la télécommande ». Il existe aussi une clef unique brevetée et sécurisée qui permet d'ouvrir les accès aux communs (entrée d'immeuble, local poussette, cave...) et à l'appartement, simplifiant ainsi la vie des habitants. « En cas de déménagement, insiste Agnès Richter, il est possible de changer le cylindre de l'appartement pour rassurer le nouveau propriétaire, s'il n'est pas certain d'avoir récupéré toutes les clefs. La sécurité est l'essence même de notre métier ».

Accès à son appartement via le Smartphone

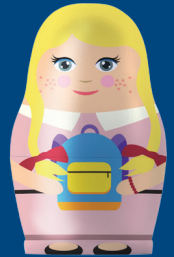
Vachette propose également la solution ENTR®. Entrez et sortez de chez vous sans clé et ce en toute sécurité ! Que ce soit par smartphone, empreinte digitale, code ou télécommande, vous choisissez la solution la mieux adaptée à vos besoins. La solution comprend également une clef de secours. « La télécommande, explique Agnès

DIGICODE®
GALEO 4.0

**ENFIN UNE APPLICATION
QUI RASSEMBLE**



**ACCÉDEZ À VOTRE DOMICILE EN UN CLIC
AVEC VOTRE APPLICATION DIGICODE®**



En vacances dans la région, je peux avoir accès à ma location **sans avoir besoin de récupérer les clés** auprès de mes hôtes !

Plus besoin de retenir mon code avec le bouton d'accès rapide.



Apps gratuites sur les deux stores





Picard Serrures

Ouvrir la porte de son appartement est une réalité et permet ainsi de rentrer chez soi, même si l'on a oublié ses clés.

Richter, permet une ouverture de la porte tout en restant assis dans son fauteuil, ce qui peut présenter un avantage certain pour des personnes âgées ou en difficulté. Notre solution s'adapte à toutes les serrures européennes et elle se verrouille et se déverrouille automatiquement quand on claque la porte. En tant que fabricant historique français, notre système est classé A2P1* tant sur la partie mécanique qu'électronique et donc reconnu par les sociétés d'assurance ».

Fort de leur expérience en matière de partage d'accès à un lieu depuis un Smartphone, la société The Keys compte à son actif des réalisations pour des grands comptes de serrures connectées, de poignées connectées et de systèmes d'ouverture de barrières. C'est ainsi qu'elle a imaginé une serrure connectée pour les appartements des copropriétés. Le propriétaire peut partager l'accès de son habitation via une application sur son Smartphone. « Il lui suffit, précise Arnaud Decherf, fondateur de The Keys, d'entrer le numéro de téléphone de son « invité » avec les plages horaires ou les jours d'accès où ce dernier pourra entrer. Il lui envoie ensuite un SMS l'autorisant à charger l'application et un code qui lui permettra de

débloquer les accès autorisés. Pour ceux qui n'ont pas de téléphone, il y a le clavier codé avec des codes uniques valables pendant la durée de votre choix pour chaque personne. Nous avons aussi la possibilité de donner un accès à nos enfants par exemple qui pourront rentrer chez eux simplement à l'aide de leur télécommande. Un simple clic sur la télécommande et vous voici rentré chez vous. Un double-clic et vous fermez votre porte ». Toutes les entrées et les sorties sont notifiées sur l'application, quelque soit le mode d'entrée (clavier codé, smartphone, télécommande...). Le propriétaire peut ainsi contrôler qui entre ou sort et quand. Ce système fonctionne avec tous les téléphones Android et Apple à partir de 2012, soit 95 % du marché. La serrure se recharge grâce à un chargeur de téléphone et le niveau de la batterie est visible depuis l'application. « Pour ceux qui auraient des craintes en matière de sécurité (vol de téléphone, hacking...), précise Arnaud Decherf, nous avons tout prévu. Notre équipe d'ingénieurs a travaillé sur le sujet et fait en sorte que les éventuels hackers ne puissent rien trouver dans le code informatique pour leur permettre d'entrer dans l'appartement.

Des serrures certifiées A2P

La certification A2P a pour objet d'identifier les serrures offrant de réelles capacités de résistance face aux tentatives d'effraction d'un cambrioleur par des méthodes destructives ou non.

Ces serrures certifiées A2P sont classées en 3 catégories (1, 2 ou 3*) selon leur niveau de résistance à l'effraction.

Le classement des serrures :

Résistance de 5 minutes à l'effraction (premier niveau de résistance)

Résistance de 10 minutes à l'effraction (niveau intermédiaire)

Résistance de 15 minutes à l'effraction (niveau de résistance maximal)

Elle teste aussi le niveau de résistance des blocs portes

conduisant à une classification en plusieurs niveaux croissants en fonction de leur capacité de résistance à l'effraction : BP1, BP2 et BP3.

Pour pouvoir bénéficier de la marque A2P, la porte d'entrée blindée doit être équipée au minimum d'une serrure certifiée A2P.

Le classement des portes blindées :

une porte blindée est certifiée BP1, si elle est équipée d'une serrure certifiée A2P*

une porte blindée est certifiée BP2, s'il est équipé d'une serrure certifiée A2P**

une porte blindée est certifiée BP3, si elle est équipée d'une serrure certifiée A2P***



ENTREPRISE DE RAVALEMENT DE LA DÉCENNIE

Trophée
décerné par



LE
GESTE
D'OR

RÉNOVER EN COPROPRIÉTÉ

Fondée en 1965, l'entreprise de ravalement SPEBI s'est développée durant les 50 dernières années pour devenir aujourd'hui un acteur de référence dans le secteur de la rénovation des copropriétés.

VALORISATION DU PATRIMOINE

Lorsqu'il faut réaliser des travaux d'entretien, de réfection, d'amélioration ou de rénovation énergétique, Syndics bénévoles comme professionnels et copropriétaires, ont tous le même objectif : gérer mieux et trouver le bon intervenant pour réaliser les travaux. A l'écoute des attentes et des besoins des copropriétés, SPEBI saura proposer des solutions compatibles avec la nature des travaux de rénovation : désamiantage, isolation thermique par l'extérieur, bardage... et accompagner les copropriétaires vers les solutions les plus performantes pour accroître le confort et le plaisir de vivre dans leur logement, procurer des économies de charges et valoriser le patrimoine.

www.spebi.fr

01 46 70 21 21

85 bis rue Jean Le Gallegu
94200 Ivry-sur-Seine



HAVR

Aujourd'hui, il est même possible d'ouvrir sa porte d'entrée en utilisant la lampe à l'arrière de son téléphone.

Et si vous perdez votre téléphone, vous pouvez vous connecter depuis la plateforme sur votre compte et générer un nouveau code pour votre serrure qui annule le code précédent. Il faut savoir que chaque membre de la famille a son compte sur notre application et donc sa propre clé. Le nombre de code est illimité et je peux révoquer en temps réel toute autorisation d'entrer en cas de problème. Un hacker même chevronné ne peut pas pirater le système car nous générons une chaîne codée différente à chaque connexion ». Avoir une serrure connectée et l'associer à une porte blindée pour son appartement peut encore apporter plus de sécurité et retarder l'effraction. C'est le choix qu'a fait la société Picard Serrures en montant sa serrure électronique Tapkey sur sa porte blindée palière Diamant A2P BP1. « Cette technologie, rapporte Thierry de Premilhat, directeur commercial chez Picard Serrures, vous permet d'ouvrir votre porte à l'aide de votre Smartphone en le plaçant tout simplement contre le bouton de la serrure. Vous pouvez aussi envoyer un accès sur un téléphone Android ou Apple ou le révoquer en cas de perte ou d'accès temporaire. Vous pouvez également voir

les dernières utilisations de la serrure, utile quand on veut s'assurer que les enfants sont bien rentrés de l'école. Il vous suffit de télécharger l'application, de configurer votre compte propriétaire, d'enregistrer la serrure sur l'aide de la carte propriétaire et de commencer à gérer vos accès. Dès lors, vous pouvez donner des accès à vos proches à l'aide d'identifiants Tapkey ou Google hautement sécurisés ». Des serrures haute sécurité peuvent également être installées sur une porte existante mais pour avoir la serrure connectée de ce fabricant, il faut changer la porte.

Entrée via un flash lumineux

Simon Laurent, dirigeant de la société Havr a conçu une solution de contrôle des accès, utilisant la lumière. « Il suffit, explique-t-il, de télécharger notre application qui va transmettre un code lumineux haute fréquence pour ouvrir la porte. Notre solution n'est pas piratable car contrairement aux radiofréquences, le signal lumineux est concentré en un seul point, limitant de manière significative les points d'entrée. De plus, la lumière n'est pas impactée par les interférences. Elle est compatible avec tous les cylindres européens et se pose très facilement. Nous avons travaillé avec la société Thirard qui est un spécialiste français de la serrure pour que notre solution soit adaptée à toutes les portes, que ce soient des portes d'immeubles ou d'appartement. Notre solution permet de personnaliser les accès : qui a le droit d'entrer, sur quelles plages horaires, et pour combien de temps... ». Ce système peut gérer jusqu'à 1 024 accès pour une seule serrure. Aujourd'hui il fonctionne sur pile, demain, on aura le choix entre secteur et batterie. Deux jeux de 4 piles sont livrés avec. La limite de ce système est que l'on ne peut pas ouvrir la porte à distance au besoin mais l'entreprise assure qu'elle y travaille. Alors si aujourd'hui, l'offre serrure connectée ne cesse de s'étoffer, le secteur reste encore timide et concerne principalement les portes d'appartement. Les installations se font petit à petit, surtout chez des personnes ayant besoin de partager leurs accès. ■

Nathalie Vaultrin

Les règles de vote pour décider de l'ouverture et de la fermeture de l'immeuble, Muriel Humbert, Avocate à la Cour d'Appel de Paris

L'article 24-II-a) modifié prévoit le vote à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, pour les travaux nécessaires à la sécurité physique de ses occupants, ce qui inclut les travaux permettant la fermeture de l'immeuble, mais également l'installation d'une vidéosurveillance, de détection d'incendie.

L'article 25 i) prévoit le vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

L'article 26 b) prévoit le vote à la majorité des deux tiers des voix pour les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles, ce qui suppose qu'il existe déjà un système de fermeture de l'immeuble empêchant le

libre accès.

Ces règles de vote s'appliquent pour une porte, mais également pour une barrière automatique avec commande d'ouverture par émetteur pour les résidents et par digicode pour les visiteurs.

Les systèmes envisagés doivent permettre une ouverture des portes qui soit compatible avec l'exercice d'une activité dans l'immeuble, notamment commerciale ou libérale, à la condition qu'elle soit autorisée par le règlement de copropriété.

Ces systèmes de fermeture ne doivent pas non plus rendre impossible ou diminuer l'exercice d'une servitude de passage existant au profit d'un lot n'appartenant pas à la copropriété par exemple, mais dont le seul accès possible passe par la copropriété.



créateur d'espaces hall d'entrée

FABRICATION
FRANÇAISE 

Portes d'entrée d'immeubles
Portes secondaires et coupe-feu
Boîtes aux lettres

Cib'Slide

Gamme de portes coulissantes automatiques

**Les qualités de l'acier
couplées au confort du coulissant :**
facilité d'accès, robustesse & sécurité,
optimisation du passage libre...

Une alternative intéressante à la porte battante.

4 rue Descartes - 26800 Etoile sur Rhône

Tél. : 04 75 57 71 61 - Fax : 04 75 57 71 63 - Mail : cibox@cibox.com - Site : www.cibox.com

Notre sélection de produits Les adresses p. 58

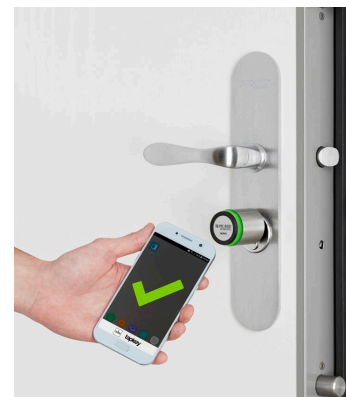


HAVR

Flash lumineux

La startup **HAVR** développe des systèmes de contrôle d'accès uniques et innovant en utilisant la Li-Fi, une technologie de communication sans fil basée sur l'utilisation de la lumière. **BrightLock** est une serrure connectée à ouverture lumineuse, via le flash du téléphone portable. Elle est compatible avec tous les cylindres européens. Elle s'installe en 3 minutes : retirez une vis de la porte, glissez le cylindre existant et remplacez-le par votre BrightLock, remettez la vis,

vos serrures sont installées. Il suffit d'ouvrir l'application sur son Smartphone, sélectionner la clé numérique, flasher la serrure et entrer. Une clé classique est également disponible, idéale quand la batterie du téléphone est déchargée. En plus de l'application mobile, une plateforme web aux fonctionnalités avancées vous permet de gérer votre parc de serrures. Elle est équipée d'un cylindre anti-perçage fabriqué par l'entreprise Thirard™.



Picard Serrures

Portes blindées connectées

Hyperconnecté, citadin urbain ou plutôt classique chic, quel que soit le mode de vie de chacun, **Picard Serrures** a la porte blindée certifiée A2P, labellisée Origine France Garantie, qui permettra de concilier style de prédilection au meilleur de la sécurité. La gamme **Di@mant Tapkey** chez Picard Serrures associe une porte blindée palière Diamant A2P BP1 de votre choix et une serrure électronique Tapkey, la dernière génération de serrure connectée. Véritable révolution technologique dans l'univers de la sécurité, la Diamant Connectée, c'est la première porte blindée communicante anti-effraction et anti-agression qui sécurise, détecte, alerte et assure ainsi une protection active optimale et évolutive de l'habitation.

La clef c'est vous

Désormais, avec **ENTR®** de **Vachette**, vous choisissez la solution connectée qui vous convient. Vous déverrouillez votre porte directement avec votre Smartphone, votre empreinte digitale, via un code ou une télécommande. Vous pouvez ainsi créer jusqu'à 20 clés virtuelles pour vos proches. Ce système allie un cylindre haute sécurité Vachette breveté avec le confort d'une ouverture électronique sans clé grâce à un Bluetooth sécurisé. Sans câblage et indépendant du wifi, l'installation est rapide et sa configuration intuitive. Un simple remplacement du cylindre mécanique, et la porte devient connectée. La solution est donc invisible côté pallier.



Vachette

Serrure connectée pour tous les besoins

La serrure connectée **The Keys** s'installe facilement sur la majorité des technologies domotiques : JeeDom, Google Home, eeDomus, Home bridge... Elle permet de gérer les accès pour le quotidien d'une famille avec enfant (nounou, ménage, leçon particulière, proches) ou pour nos personnes âgées pour accueillir plus facilement les infirmières, la livraison des repas, le médecin, les services d'urgence etc. Il existe le pack famille avec un digicode, une télécommande pour les accès

sans Smartphone, la Gateway pour l'ouverture à distance en cas d'urgence.



The Keys

Contrôle à distance

La **Nuki Box** s'installe discrètement juste derrière l'interphone et contrôle alors le dispositif d'ouverture de la porte. Dotée du Bluetooth et d'une connexion Internet, la Nuki Box transforme les systèmes existants en un verrouillage de porte automatique. Comme avec la serrure électronique intelligente Nuki, la porte s'ouvre automatiquement dès que l'on s'en approche grâce à l'application Nuki (disponible sur iOS, Android et web) qui permet de contrôler à distance les autorisations d'accès accordées aux résidents.



Notre sélection de produits Les adresses p. 58

La serrure connectée du domicile



Nuki

La serrure **Nuki Smart Lock** est plus adaptée à l'usage d'une porte d'entrée d'une maison ou celle de la porte d'entrée d'un appartement. Elle se monte sur la clé et le cylindre existants. L'installation prend moins de trois minutes – sans vis ni perçage et transforme votre serrure en serrure connectée. Elle est installée sur la partie intérieure de votre porte au-dessus du cylindre de fermeture. Deux supports différents sont disponibles pour fixer la serrure: dépendant de la saillie du cylindre de votre porte, Nuki est soit calée sur celui-ci, soit collée à la porte autour du cylindre. Déverrouillez et verrouillez la serrure électronique en glissant avec votre doigt sur le Smartphone ou avec la Smartwatch. Avec la fonction « Lock'n'Go » Nuki verrouille la porte derrière vous lorsque vous quittez votre domicile. Appuyez deux fois sur le bouton de votre Smart Lock et la serrure se déverrouille, puis se verrouille automatiquement après 20 secondes.

Solution intelligente pour tous les utilisateurs



CDVI

Le **GaleoBT** est hautement sécurisé avec son clavier codé et son électronique sécurisée. Il offre deux possibilités d'utilisation: le déverrouillage classique des accès par le clavier codé ou l'ouverture à distance via un smartphone grâce à une application dédiée disponible sur IOS ou Android. L'application **CDVI** pour les installateurs, permet de paramétrer simplement le Digicode®, de partager et conserver les configurations. L'application **Digicode®** pour les utilisateurs, est idéale pour accéder en un clic à la maison, au garage ou tout autre espace

commun. L'atout majeur de cette application est le partage des accès, en effet il est possible d'envoyer des accès temporaires ou permanents sécurisés comme vous le souhaitez et où que vous soyez.

L'excellence de la sécurité

Radialis de **Vachette** est un système de haute sécurité et de haute capacité combinatoire bénéficiant d'un nouveau brevet sur le cylindre et la clé. Il est totalement compatible avec le parc existant. Il est livré avec carte de propriété ou certificat de sécurité. Le cylindre est garanti anti-crochetage, anticorrosion, anti-bumping, anti-perçage et anti-arrachage. La Clé brevetée, est protégée contre la copie illicite.



Vachette

La sécurité supérieure



Igloohome

Hautement sécurisée et issue d'une technologie de pointe, la **Smart Mortise d'Igloohome France** est une serrure à code intelligente. Ne perdez plus aucune minute à rechercher ou remplacer les clés perdues ou oubliées, vous n'en aurez plus besoin avec ce système électronique à la pointe de la technologie. Finie aussi la frustration des verrouillages accidentels de la porte de votre maison! Contrôlez et rendez accessible votre bien par les personnes de votre choix et au moment où vous le souhaitez et tout cela sans aucune clé! Gage de sécurité garanti! Une fois installée par un professionnel ou par vous-même si vous êtes bricoleur, il suffit de créer un code PIN depuis votre mobile avec l'application Igloohome France et de l'envoyer à votre invité, et cela où que vous soyez. Votre invité n'a plus qu'à saisir les six chiffres de son code PIN personnel, reçu sur son téléphone, sur la Smart Mortise pour entrer chez vous. Aucune connexion n'est requise pour taper le code PIN. « Nous avons recours au même système de cryptographie que les banques, permettant une sûreté maximale », confie Mickaël Coppi, fondateur IglooHome France.

Télévision haute définition : satellite, ADSL, fibre optique... un choix très large

Il y a quelques années, le gouvernement français annonçait le très haut débit pour tous en 2022. Chacun traduisait alors la fibre partout, y compris dans les hameaux les plus reculés. La réalité sera un peu différente. Qu'il s'agisse d'Internet ou de télévision HD, il faudra composer avec d'autres technologies, en fonction des régions et des sites.



Gérard Guerit

Malgré un développement important ces dernières années, la fibre ne sera pas disponible partout.

Dans les années 1980, c'est le câble qui doit apporter la révolution numérique jusqu'au fond des villages. Plus tard, la fibre allait permettre partout de profiter du très haut débit. Depuis, la réalité technique, mais aussi économique, a pris le pas sur les effets d'annonce et la surenchère des responsables politiques. Pour le grand public et les copropriétés qui souhaitent recevoir correctement la télévision en haute définition, la fibre est théoriquement idéale. Mais lorsque la fibre n'est pas disponible ou ne le sera pas avant plusieurs années, voire même jamais, plusieurs alternatives existent, avec chacune leurs avantages et leurs limites en fonction du lieu de réception.

L'ADSL, une technologie simple mais techniquement limitée

Théoriquement, les habitants des agglomérations, petites, moyennes ou grandes, bénéficient d'une connexion ADSL, avec un débit suffisant pour recevoir les programmes télévisés en haute définition. Cette affirmation doit néanmoins être nuancée dans la réalité. En effet, pour recevoir de la vraie TV

L'avis de Muriel Humbert, Avocate à la Cour d'Appel de Paris

L'article 24-2, modifié en 2016, prévoit des règles de mise à l'ordre du jour et de vote destinées à faciliter l'installation de la fibre dans les immeubles en copropriété. Toute proposition d'un opérateur doit être inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, laquelle est tenue de prendre une décision sur ces propositions. Le vote est pris à la majorité de l'article 24 - 1, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. L'assemblée peut aussi donner mandat au conseil syndical de se prononcer sur une telle proposition. Un propriétaire, locataire ou occupant de bonne foi d'un immeuble en copropriété peut demander le raccordement à un réseau de communication électronique à très haut débit, et le syndicat des copropriétaires ne peut alors s'y opposer sans motif légitime et sérieux. L'installation est effectuée aux frais de l'opérateur, et c'est le syndicat des copropriétaires qui conclue ensuite une convention avec l'opérateur, après avis du conseil syndical. Pour les travaux nécessaires à la réception de la télévision en mode numérique, le vote intervient à la majorité simple (article 24-3 al 2), et l'assemblée peut donner mandat au conseil syndical ou au syndic de conduire ces modifications nécessaires en prévoyant une enveloppe financière. À noter que sont votées à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant l'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radio électrique ouvert au public, c'est-à-dire les antennes relais ou collectives pour la réception du très haut débit mobile (article 25 h). La majorité de l'article 25-1 peut ensuite être utilisée à l'occasion d'un second vote immédiat intervenant à la majorité de l'article 24, si le projet a recueilli au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires.

Gestionnaires de patrimoine, **la maintenance des toits** apporte économies et sérénité !



Pour en savoir plus
ct@attila.fr
02 85 52 00 74
ct.attila.fr

1er
réseau
national

95
agences*

600
experts
qualifiés

16
années
d'expérience

5
services
tous types
de toits

Urgence

Diagnostic

Réparation

Entretien

Amélioration

*Prévisions fin 2019



Le satellite, une alternative à la fibre, pour des performances à mi-chemin de l'ADSL et de la fibre.

HD via l'ADSL, un débit global de 15 Mbps est nécessaire, ce qui est loin d'être le cas partout. Le problème se pose plus encore avec l'Ultra HD, qui nécessite 25 Mbps. Clairement, seule la fibre ou la réception par satellite permettent ces possibilités. C'est aussi un moyen de connecter plusieurs téléviseurs

sur un même réseau, sans perte de qualité. Il reste que l'ADSL est encore à ce jour la technologie la plus répandue et la plus simple pour recevoir la télévision, puisqu'elle utilise les fils de cuivre du réseau téléphonique. De plus, dès lors que l'on dispose d'un abonnement Internet, les principaux opérateurs proposent des packages « Internet + télévision + téléphone, à des prix devenus très attractifs avec le temps. Néanmoins, si les limites de l'ADSL viennent d'abord du débit, elles viennent aussi du taux de compression utilisé, les opérateurs devant alors pratiquer un compromis. En effet, le message vidéo doit être compressé, mais pas trop pour éviter une dégradation visible de l'image. Cela pour s'adapter au débit relativement limité d'une ligne ADSL, qui doit également faire passer Internet et le téléphone. Dans les faits, d'une région à l'autre, voire d'un secteur à l'autre dans une même ville ou un même bourg, les offres des opérateurs peuvent différer, et dans certains cas de figure, des débits insuffisants ne permettent pas la réception de la télévision, même avec une qualité d'image dégradée.

Les vrais atouts de la fibre

Avec un débit de 4 à 10 fois plus élevé que le meilleur ADSL, la fibre optique met tout le monde d'accord, sauf qu'elle n'est pas et ne sera probablement pas disponible partout. Ceux qui peuvent en bénéficier constatent rapidement la différence avec l'ADSL, particulièrement en termes de qualité d'image et même de son. Autre atout, elle offre la possibilité de connecter deux ou plusieurs téléviseurs sur le même réseau, sans aucune perte de qualité. Ces différences s'expliquent par la différence de débit, 4 à 6 Mbps minimum avec l'ADSL pour pouvoir recevoir

« Il y aura une fracture numérique tant que la France ne sera pas totalement fibrée », François Le Gall, chef de produits chez Ariase



« La fibre pour tous en 2022 » devait être vue comme un effet d'annonce. Même à l'époque de cet engagement de l'État, il était évident qu'un tel planning ne pouvait pas être tenu. Aujourd'hui, il n'y a plus vraiment d'objectif national, mais des actions plus régionales, plus locales, en fonction des besoins, qu'il

s'agisse des entreprises ou des attentes du grand public. Les décideurs ont souvent dû faire pression pour limiter au maximum la fracture numérique, qui reste une réalité et un frein au développement des entreprises, du télétravail, de la télé-médecine, mais pas seulement. Si aujourd'hui, une partie des consommateurs se satisfait d'une connexion ADSL, cette technologie montre déjà et va rapidement montrer ses limites. En effet, les contenus de type Netflix ou similaire, exigent des bandes passantes qui dépassent déjà les capacités des connexions ADSL

moyennement performantes. Demain, le développement de l'Ultra HD, qui deviendra un standard avec le temps, exigera également la fibre ou le satellite, le débit des meilleures connexions ADSL étant de toute façon trop limitée pour ces usages. Il reste la connexion VDSL, qui « booste » le signal ADSL sur 1 kilomètre, mais ne permet pas une diffusion à grande échelle. Pour les copropriétés, il importe en premier lieu de vérifier à quelle technique elle est éligible. Si l'immeuble est fibré, ou si la fibre arrive à proximité, c'est la meilleure solution, y compris lorsque le câble coaxial prend la suite de la fibre pour la distribution des appartements. Dans les grandes agglomérations, certains immeubles sont câblés depuis longtemps, c'est également un support bien adapté aux évolutions de la télévision. Le satellite est à considérer, en l'absence de fibre, d'un ADSL au débit trop réduit, ou lorsque la réception par une antenne classique est problématique. Il reste que le satellite, s'il procure une image de qualité, est restrictif en nombre de chaînes, comparativement à ce que proposent les opérateurs du Net ».

les chaînes de télévision, et 100 Mbps assurés avec la fibre, quel que soit le lieu de connexion. La fibre est même indispensable pour espérer profiter de la 4k, de la 8k de l'Ultra HD..., inaccessibles avec l'ADSL classique, seule le VDSL, version « boostée » de l'ADSL, permettant d'en bénéficier. Pour l'utilisateur, il n'y a pas de différences sensibles au niveau de l'installation. En fonction des opérateurs, le client dispose d'une box « tout-en-un », ou d'un modem et un décodeur TV séparés. Les branchements se font comme avec l'ADSL, sauf que l'information n'arrive plus par la prise téléphonique, mais par une prise optique dédiée. Le principe de compression reste également identique dans le principe. Le flux vidéo est compressé pour le faire passer dans les réseaux de fibre optique, puis à nouveau décompressé au niveau du décodeur TV. Du fait du débit beaucoup plus élevé que l'on peut atteindre avec la fibre optique, la compression est plus limitée qu'avec l'ADSL, ce qui explique en partie l'amélioration de la qualité de l'image, mais aussi du son dans une moindre mesure. Comme pour l'ADSL, la plupart des opérateurs proposent des offres Internet + tv, avec une surenchère au niveau du nombre de chaînes (de 160 à 280 chaînes) dont l'utilité de certaines reste à démontrer.

Le satellite, pourquoi faire ?

Comme la fibre, la réception par satellite permet de s'affranchir du débit parfois trop limité d'une connexion ADSL, et plus encore en habitat collectif. La réception par satellite apporte un débit 2 à 3 fois plus élevé, comparativement à la technologie ADSL, elle peut alors être l'unique moyen de recevoir les programmes TV avec un minimum de qualité, tout en anticipant l'avenir, les exigences de la clientèle, liées aux possibilités

techniques, augmentant en permanence. La connexion par satellite permet également, même si ce n'est pas le sujet de cet article, de bénéficier d'une connexion Internet beaucoup plus rapide, toujours en comparaison avec l'ADSL. L'idéal n'existant pas, il faut intégrer que la réception par satellite peut être sensible aux aléas météorologiques. Elle peut être dégradée en cas de mauvaises conditions météo, de fortes pluies, d'orage et de neige. En termes d'installation, la réception par satellite collective évite à la copropriété de se voir envahie d'une multiplicité de paraboles, chaque copropriétaire choisissant ensuite l'abonnement qui lui paraît le plus intéressant, sachant que la réception par satellite permet d'accéder à toutes les chaînes gratuites de la TNT. À noter également que la bonne vieille antenne hertzienne a toujours un intérêt, puisqu'elle permet, lorsque la configuration du lieu l'autorise, de recevoir également gratuitement un nombre important de chaînes. Afin de simplifier les travaux et de réduire les coûts d'installation, une évolution consiste à coupler la réception satellite avec la fibre optique, cette dernière étant utilisée pour distribuer le signal satellite. La distribution par fibre optique présente l'avantage de limiter les percements et de réduire les contraintes d'installation, comparativement à des câbles traditionnels, des avantages qui se traduisent logiquement par des économies au niveau de l'investissement initial. ■

Gérard Guérit

Les offres des opérateurs

Il est parfois difficile pour une copropriété, et pour des copropriétaires, de s'y retrouver dans la « jungle » des offres des différents opérateurs. Pour faire simple, une fois défini le moyen de recevoir la télévision, les différentes offres commerciales varient relativement peu au sein d'un même opérateur, que le flux soit amené par la ligne téléphonique (ADSL et VDSL), le câble, la fibre ou le satellite. Avec l'ADSL, la plupart des opérateurs proposent des abonnements Internet qui incluent la télévision, à des prix qui n'ont cessé de baisser avec les années. Pour 20 à 40 € par mois (Internet compris), il est ainsi possible de disposer de 160 chaînes chez SFR, de 180 chaînes chez Bouygues, de 160 chaînes chez Orange, et jusqu'à 270 chaînes chez Free. Avec, la fibre, l'approche est semblable, pour des prix à peine plus élevés, sous réserve évidemment de pouvoir disposer de la fibre, ou qu'elle soit déjà installée, comme on peut le constater dans des copropriétés récentes. La seule différence pour l'utilisateur, consiste à brancher l'installation sur la

prise dédiée à la fibre optique, en lieu et place de la prise téléphonique. Ce choix permet de profiter de 200 à 280 chaînes chez SFR, de 140 chaînes chez Bouygues, de 160 chaînes chez Orange et de 220 chaînes chez Free. Avec le satellite, mais aussi avec une antenne « râteau » classique lorsque la configuration du lieu le permet, on peut recevoir gratuitement en HD les principales chaînes de télévision, ainsi que les radios françaises et les « décrochages » régionaux de France 3. Il existe ensuite pour la réception par satellite de nombreuses solutions payantes, avec chez chaque opérateur des abonnements à la carte. Quelques exemples, jusqu'à 314 chaînes chez Orange, 144 chaînes avec le pack Panorama chez Canalsat, 61 chaînes avec le pack Séries Cinéma, toujours chez Canalsat, les 9 chaînes de Canal Plus, de 16 à 41 chez Bis en fonction de l'abonnement... sachant que ces offres sont en perpétuelle évolution, et que la comparaison d'un jour n'est pas forcément valable six mois plus tard.

Notre sélection de produits Les adresses p. 58

Offre Bouygues fibre optique



Bbox Miami
ADSL, VDSL OU FIBRE JUSQU'À 1 GB/S

Bouygues propose une offre renforcée avec un Wi-Fi étendu et la TV en 4K, sur une base de 18 € pendant 12 mois puis 32 € ensuite. L'engagement est de 1 an, location de box incluse. L'opérateur annonce jusqu'à 1 Gb/s en débit descendant et 250 Mb/s en débit montant. Le Décodeur 4k dernière génération permet la connexion de plus de 180 chaînes et 32 en replay. Un enregistreur TV 128 Go est inclus.

Offre Orange ADSL



Orange propose **Livebox Up** à partir de 29 € par mois pendant 12 mois puis 48 € par mois, location Livebox incluse. Cette offre comprend un abonnement Internet Haut débit en ADSL ou VDSL, une Livebox, un Décodeur TV UH, la TV d'Orange jusqu'à 160 chaînes, les appels illimités vers les fixes et les mobiles. L'offre comprend également un répéteur Wifi pour étendre la couverture Wifi dans tout l'appartement.

Offre satellite Canalsat



Parmi de nombreuses offres commerciales, **Canal+** propose **Canal +** les chaînes ciné séries à 20 € par mois pendant deux ans, et même 10 € par mois sans engagement pour les moins de 26 ans. Ces chaînes intègrent les derniers blockbusters, les succès populaires, le cinéma d'auteur, en exclusivité,

à partir de 10 mois après leur sortie en salle, des films dans tous les genres, pour tous les goûts et pour toute la famille. S'ajoutent chaque mois, de nouvelles séries à découvrir, des grandes séries événements disponibles dès leur diffusion US, des milliers d'épisodes disponibles à la demande, sans oublier les grands rendez-vous « sport » de la chaîne Canal+.

Offre Free Fibre

L'offre **Free Freebox Mini 4K** assure jusqu'à 1 Gbit/s en débit descendant et 200 Mbit/s en débit descendant. Ce choix permet de disposer de 200 chaînes, ainsi que des appels illimités vers les postes fixes. Cette offre existe également en ADSL2+ et VDSL2.



Offre SFR fibre

Avec la fibre, **SFR** laisse le choix de trois options possibles : **Stater Fibre**, **Power Fibre** et **Premium Fibre**, pour des prix compris entre 21 et 38 € par mois. 160 à 210 chaînes sont disponibles, pour des débits descendants variant de 200 Mb/s à 1Gb/s. La version la moins coûteuse inclut les appels illimités vers les postes fixes en France, la version intermédiaire vers les postes fixes et mobiles en France, et la version la plus coûteuse vers les postes fixes et mobiles en Europe.



L'isolation de façade tout confort pour les copros !

Chantier économique et rapide

Mise en œuvre optimisée en site occupé

Gain de confort immédiat

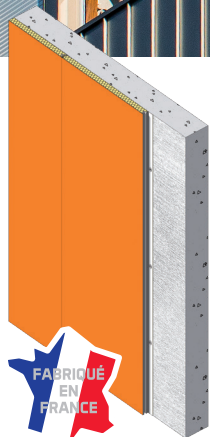
En été comme en hiver

Accompagnement avant-projet des maîtres d'œuvre

Réglementaire,
prescriptions techniques,
mise en œuvre



lecielpublic.fr / Copyright - Aeropix



La vêtture Myral s'applique sans ossature !

Les revêtements de façades Myral sont composés d'un **isolant P.I.R haute densité** disposant d'un **lambda de 0,023 W/m.K**, et d'un **parement aluminium** très résistant aux aléas du temps. **Une large gamme d'aspects et de coloris** offre une nouvelle esthétique aux bâtiments. Ce système breveté dispose d'un **Avis Technique du CSTB**.

Résidence Châteaubriand - Dijon (21)
84 logements - Régie Nexity

 **MYRAL**
l'enveloppe du bâtiment



Individualisation des coûts de chauffage : les copropriétés encore peu convaincues

Dans le principe, on ne peut qu'approuver la volonté d'individualiser les frais de chauffage, mais la réalité se heurte à l'équation économique ainsi qu'à de nombreuses impossibilités techniques.



Dezès

L'individualisation des frais de chauffage ne peut être que partielle : la chaufferie, les parties communes, les colonnes montantes... restent collectives.

On estime qu'à mi-2018, seulement 10 à 20 % des copropriétés équipées d'un chauffage collectif ont individualisé leurs frais de chauffage. Ce chiffre est à rapprocher des « obligations » prévues par un décret de 2016, qui impose la mise en place de l'individualisation des frais de chauffage au plus tard le 31 mars 2017 pour les copropriétés les plus énergivores, au plus tard le 31 décembre 2017 pour les immeubles dont les consommations sont comprises entre 120 et 150 kWh/m², et au plus tard le 31 décembre 2019 dans le cas de consommations annuelles inférieures à 120 kWh/m², ce qui concerne les constructions les plus récentes et correctement isolées. Si les copropriétés avaient respecté la loi « à la lettre », et sans tenir compte des dérogations possibles, les trois-quarts seraient déjà équipées. On en est très loin, les raisons sont multiples.

L'individualisation sera toujours partielle

Une des raisons du peu d'engouement tient au fait que l'individualisation restera toujours partielle. Contrairement aux messages

« Rester vigilant »,

Émile Hagege, Directeur général de l'ARC (Association des responsables de copropriété)

« L'article 71 de la loi Elan impose aux copropriétés équipées en chauffage collectif d'installer un dispositif permettant de « déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif ». Tout au long de l'année 2017, nous avons expliqué au gouvernement que dans la plupart des copropriétés, le coût de l'installation nécessaire pour atteindre cet objectif, était bien supérieur aux économies énergétiques que pouvait réaliser l'immeuble. Et pour cause, seule l'installation de compteurs thermiques peut déterminer la quantité de chaleur, excluant la pose de répartiteurs de frais de

chauffage qui sont certes moins coûteux, mais non fiables et, surtout, contraires aux exigences légales, puisqu'ils présentent un indice chiffré qui est calculé par la mesure de la différence entre la température du radiateur et celle de la pièce ce qui ne constitue pas une véritable mesure de la chaleur. Ainsi, l'article 71 amende dorénavant le dernier alinéa de l'article L241-9 du code de l'énergie, pour prévoir une dérogation à cette obligation « au regard des économies attendues ». Autrement dit, on peut supposer que si le coût total de l'ensemble de l'installation : désembouage, équilibrage, pose de robinets thermostatiques qui sont un

préalable indispensable à l'installation de compteurs thermiques, est supérieur aux économies attendues, la copropriété sera exempte d'individualiser les frais de chauffage. Cette disposition semble être un bon compromis, puisque seules les copropriétés énergivores seront contraintes par cette obligation. Ceci étant, il faudra rester vigilant sur cette notion « d'économies attendues » et surtout sur les modalités qui les détermineront. De plus, l'article 71 mentionne la parution d'un prochain décret décrivant les moyens techniques mis en place, pour permettre l'application de cet article ».

MESUREZ-VOUS EFFICACEMENT VOS CONSOMMATIONS D'EAU ?



ARIES

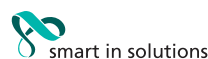
La nouvelle génération de compteur d'eau jet unique pour le marché divisionnaire.

ARIES se distingue par sa métrologie performante, sa robustesse et sa polyvalence:

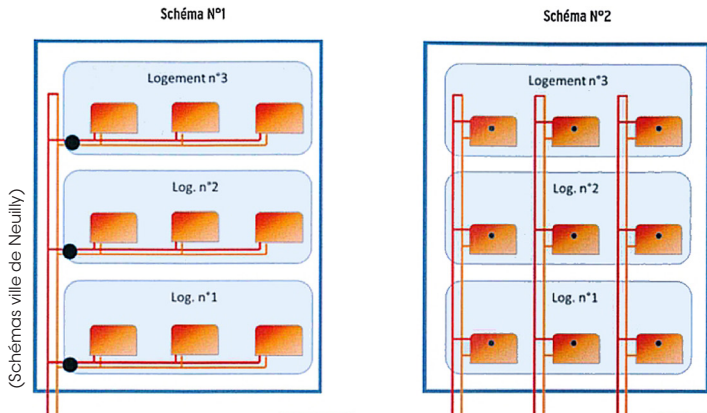
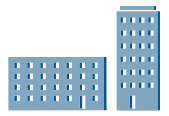
- Compteur jet unique eau chaude ou eau froide
- Approuvé MID
- Modulaire (radio de la gamme IZAR®)

Disponible en DN 15 et 20, il existe en version eau froide et eau chaude, et IZAR Submetering®.

www.diehl.com/metering



DIEHL
Metering



À gauche, distribution horizontale : l'installation de compteurs est possible. À droite : distribution par colonnes montantes (cas le plus répandu) : seule l'installation de répartiteurs est possible.

véhiculés par les médias grand public, il est impossible de transformer une installation de chauffage collective en système de chauffage individuel. Toute la partie chaufferie, régulation, stockage de combustible, parties communes, colonnes montantes... reste collective. De ce fait, on estime qu'au mieux 50 % des dépenses liées au chauffage sont individualisables, avec des économies possibles d'autant plus réduites. Des calculs, mais aussi des études en conditions réelles, démontrent que les gains de consommation réels, sont réduits, voire parfois annulés, par les coûts d'installation, les frais de location et de relevé des compteurs. Le deuxième frein se situe au niveau des moyens mis en œuvre pour mesurer ces consommations. Idéalement, seuls des compteurs installés à l'entrée de chaque appartement, sont capables de mesurer avec précision les débits et les températures. Or, cette technique est réservée aux immeubles équipés d'un réseau de chauffage horizontal. Malheureusement, la plupart des installations de chauffage collectif font appel à des colonnes montantes, qui distribuent ensuite les radiateurs dans chaque appartement. Dans ce cas de figure, seuls des répartiteurs permettent de « mesurer » la température des radiateurs, et non la quantité de chaleur fournie.

Ces répartiteurs ne peuvent pas atteindre la précision d'un compteur qui mesure un débit, ils sont de plus sensibles à des influences périphériques, comme par exemple le soleil qui chauffe une pièce exposée sud/sud-ouest, la chaleur dégagée par un four, par un insert, par des équipements informatiques ou audio-visuels, par la chaleur humaine... Le troisième frein se situe au niveau des vols de chaleur. Dans ces immeubles qui ne bénéficient à l'origine d'aucune isolation thermique entre les appartements, les voisins se chauffent entre eux. Un appartement non chauffé ou peu chauffé, pour peu qu'il soit « bien » situé, c'est-à-dire entouré d'autres appartements, peut profiter de la mise en place du comptage individuel, pour réduire ses frais de chauffage au détriment des autres copropriétaires. À l'inverse, un appartement situé au dernier niveau, en angle, orienté au Nord, sera pénalisé par l'individualisation des frais de chauffage, alors que la solution collective « lisse » toutes les situations. Pour toutes ces raisons, l'individualisation des frais de chauffage n'est pas conseillée dans les immeubles anciens, peu ou mal isolés. Seule exception, si des travaux lourds d'isolation thermique ont été réalisés, y compris entre appartements (murs et planchers), ce qui est rarissime.

Une multiplicité de dérogations

En 2016, le décret indique en particulier que l'installation d'appareils permettant d'individualiser la consommation « doit être techniquement possible et ne pas entraîner un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage ». Cette nuance laisse le champ libre à

L'eau chaude également concernée

Selon l'article L241-9 du code de l'énergie, des compteurs individuels doivent aussi être installés dans les copropriétés dotées d'un système collectif de production d'eau chaude, afin de permettre de quantifier l'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif. Cette obligation a aussi pour date butoir le 31 mars 2017 pour les bâtiments les plus consommateurs d'énergie, ou le 31 décembre 2019 pour les plus performants. Comme pour les compteurs de chauffage, cette obligation est nuancée et diversement mise en œuvre, puisqu'elle ne s'applique que si l'installation est techniquement possible et qu'elle n'engendre pas un coût excessif. Comme pour les compteurs de chauffage, la pose de compteurs d'eau chaude ne signifie pas une véritable individualisation des coûts d'eau chaude. On ne peut pas se cantonner uniquement à une imputation individuelle de la dépense en fonction des index de consommation. Il convient de fixer avant tout le prix du m³ d'eau chaude qui intégrera le coût de l'eau froide, l'amortissement du matériel de production et de chauffage, ainsi que celle de son réchauffage. Denis Wipf, responsable des gammes de produits Énergie chez Diehl Metering, détaille le contexte : « Pour le comptage de l'eau chaude, nous proposons à nos clients des compteurs volumétriques et des compteurs à jet unique. Tous nos modèles de compteurs sont équipés ou peuvent être équipés de connexions radio, qui permettent les relevés à distance sans avoir à entrer dans les appartements. Ensuite, tout dépend de la configuration des immeubles anciens. Nous sommes parfois confrontés à des installations qui ne permettent pas l'individualisation du comptage de l'eau chaude sanitaire. C'est la situation la plus complexe, qui impose des interventions sur le réseau pour pouvoir pratiquer une véritable individualisation. C'est ensuite à la copropriété de comparer les coûts d'adaptation et les économies attendues. Le plus souvent, le projet est validé, car les copropriétaires sont de plus en plus sensibilisés aux économies d'énergie »

Syndic, branchez vos immeubles avec une installation de recharge pour véhicules électriques

Notre offre est spécialement conçue pour simplifier la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables en copropriété, sans surprise, ni frais pour la copropriété.

+



Pas de frais
pour la copropriété

+



Des travaux réalisés
par nos techniciens
qualifiés AFNOR

+



**Un service de
recharge complet**
et d'électrification
des box

Le saviez-vous ?

60% des Français sont prêts
à acheter un véhicule électrique

53% de ces français trouvent
que le manque d'infrastructure est
un frein à l'achat

L'autonomie des véhicules électriques
dépasse les 200 kms

De 125 millions à 220 millions
de véhicules électriques en 2030 !

**PROFITEZ DÈS MAINTENANT
DE NOTRE EXPERTISE POUR
ÉQUIPER VOTRE COPROPRIÉTÉ !**

**De solutions de financement
à la mise en place** d'un service
collectif ou individuel !



0 806 804 804



www.ocea-smart-building.fr/demande-de-contact

beaucoup d'interprétations, c'est aussi un aveu d'échec de la part du législateur, qui reconnaît implicitement que tout ne peut pas toujours entrer dans une norme, une loi ou un décret. Dans les faits, des enquêtes menées par l'ARC, l'association des responsables de copropriétés, montrent que la moitié des copropriétés consultées n'envisagent pas d'appliquer cette mesure, essentiellement pour des raisons d'impossibilité technique. Les exemptions pour impossibilités techniques sont d'ailleurs nombreuses, par exemple les procédés par dalle chauffante sans mesure possible par local, les installations de chauffage équipées d'émetteurs de chaleur montés en série, les installations constituées d'un système de chauffage à air chaud, les installations équipées d'émetteurs fonctionnant à la vapeur, les installations équipées de batteries ou de tubes à ailettes, de convecteurs d'eau chaude ou de ventilo-convecteurs... Les calculs et mieux encore le retour de copropriétés déjà équipées, démontrent que la rentabilité de l'opération n'est pas toujours au rendez-vous, contrairement aux messages véhiculés par les services de l'État et par les fabricants de compteurs ou de répartiteurs.

La loi Elan plus réaliste

En quelques années, les copropriétés ont dû s'adapter à des normes, règlements, procédures de plus en plus complexes, coûteuses... et pas toujours justifiées. Après avoir longtemps courbé l'échine, il semble que les copropriétaires ne soient plus disposés à tout accepter, y compris en se mettant parfois « hors-la-loi ». De fait, la récente loi Elan paraît avoir pris en compte, et l'évolution des mentalités, et les premiers résultats de copropriétés équipées. Pour résumer la situation, on constate qu'entre la loi relative à la transition énergétique, portée à l'époque par Ségolène Royal, et la période actuelle, il y a eu des installations, des expérimentations, des tests... Ils ont permis de mettre en exergue les limites d'application de cette loi, et surtout de prendre en compte

des critères de rentabilité économique. Avant la loi Elan, une copropriété pouvait déroger à l'obligation d'individualisation, soit en raison d'une impossibilité technique, soit d'un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage. Dorénavant, l'impossibilité technique est toujours mentionnée, mais s'y rajoute, et c'est le plus important, le coût excessif au regard des économies attendues. L'article 21 de la loi est très clair : « Lorsqu'il n'est pas rentable ou techniquement possible d'utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur, des répartiteurs des frais de chauffage individuels sont utilisés pour déterminer la quantité de chaleur à chaque radiateur, à moins que l'installation de tels répartiteurs ne soit ni rentable ni techniquement possible »

Des cas de figure néanmoins rentables

Le comptage individuel ne doit pas pour autant être systématiquement rejeté. Il peut être parfois très rentable pour des situations spécifiques, en particulier pour les résidences de vacances, et plus généralement pour tous les biens occupés de façon intermittente. Dans ce cas, l'expérience montre que le comptage individuel des frais de chauffage, sans atteindre la justesse de partage d'un chauffage réellement individuel, permet aux copropriétaires de payer des charges de chauffage, un peu plus en rapport avec leur taux d'occupation réelle.

Quel que soit le procédé retenu, compteur ou répartiteur, il importe avant de s'engager, de chiffrer avec rigueur l'investissement, mais aussi la maintenance et le coût généré par les relevés et leur gestion. Il faut ensuite comparer avec les économies qui peuvent être raisonnablement réalisées... et prendre la bonne décision. ■

Gérard Guérit

Individualisation des coûts de chauffage et les nouvelles exceptions de la loi Elan, Muriel Humbert, avocate à la Cour d'Appel de Paris

Le chauffage collectif est un élément d'équipement commun s'il est fourni par une chaudière collective, un service collectif s'il existe un contrat de fourniture de chauffage urbain. La répartition des dépenses de chauffage doit respecter la règle de l'utilité objective (article 10 de loi de 1965) : chaque copropriétaire doit participer selon l'utilité que ces services présentent à l'égard de ses lots, peu importe l'utilisation effective qui en est faite.

Ainsi, un copropriétaire qui n'occupe pas son appartement ne peut pas demander à être dispensé des charges de chauffage, même s'il a décidé de ne pas se raccorder à l'installation collective ; ce qui compte, c'est la possibilité technique que le lot soit raccordé, sans qu'il soit nécessaire de faire des travaux importants. Pour être dispensé de la participation aux charges de chauffage, il faudrait une autorisation spécifique de l'assemblée générale, impliquant une modification du règlement de copropriété.

Les diverses méthodes de répartition des charges de chauffage retiennent des éléments différents pour déterminer et quantifier l'utilité du chauffage pour chaque lot ; elles sont plus ou moins adaptées à chaque immeuble et peuvent être défavorables pour certains lots situés sur un mur pignon, en rez-de-chaussée, sous une terrasse.

Les articles R 241-6 et suivant du code de l'énergie prévoient l'obligation pour tous les immeubles collectifs équipés d'un chauffage commun d'avoir des appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local, pour individualiser les frais de chauffage collectif (R241-7), sauf exceptions (technique et absence de rentabilité).

L'installation de compteur d'énergie thermique ou de répartiteur de frais de chauffage est votée à la majorité absolue et les éventuels travaux nécessaires sont exclus de la règle double majorité de l'article 26 (article 25 I).



Notre sélection de produits

Les adresses p. 58

Spécialiste de l'individualisation des frais de chauffage

Pour accompagner les gestionnaires d'immeubles collectifs dans la mise en place de l'individualisation des frais de chauffage, **Ocea Smart Building** propose une offre complète et personnalisée de compteurs ou de répartiteurs en fonction de chaque cas de figure, permettant de relever les consommations à distance, par le biais de la technologie de radiorelevé ou de télérelevé.



Ocea Smart Building

Compteur d'eau

Diehl Metering met sur le marché la nouvelle génération de compteur d'eau jet unique pour le marché divisionnaire **ARIES** est un compteur jet unique spécialement conçu pour répondre au marché divisionnaire. Il se distingue par sa métrologie performante, sa robustesse et sa polyvalence. Développé dans le cadre de la MID, **ARIES** est conforme aux normes européennes et dispose d'attestations de conformité sanitaire. Modulaire, **ARIES** peut être équipé à tout moment d'un module clipsable de la gamme **IZAR**, le rendant ainsi communicant pour un relevé en réseau mobile ou fixe (radio ou filaire).



Diehl Metering

Répartiteur de chauffage

Le répartiteur de chauffage **Doprino R** commercialisé par **ista** est alimenté par une pile lithium longue durée. Il mémorise les valeurs de consommation (en unité de chauffe) des 14 derniers mois et les relevés des deux dernières années. Il est muni d'un écran LCD multifonctionnel à cinq chiffres, résistant aux fortes températures, avec changement d'affichage grâce à une touche intégrée. Les relevés sont réalisés sans entrer dans les logements.



ista

Répartiteur de chauffage

Le répartiteur **WHE 50** de **Siemens** est un dispositif électronique d'allocation des coûts de chaleur basé sur la mesure de la chaleur dégagée par les radiateurs. Il est disponible avec une interface radio permettant les relevés à distance. Ce système est spécialement conçu pour les réseaux de chauffage collectifs à colonnes montantes. La transmission des données peut se faire en mode C comme en mode S.



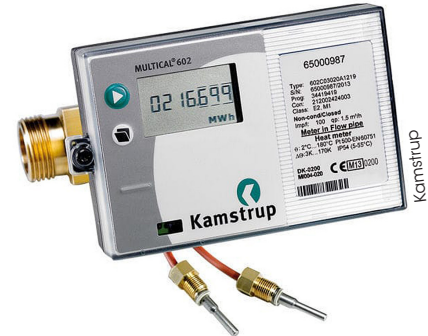
Siemens

Compteur d'énergie thermique à ultra-sons

Le compteur **321** de **Techem** permet de s'affranchir des contraintes mécaniques d'un compteur d'eau traditionnel, la mesure de débit est ici réalisée par l'émission d'ultra-sons à l'intérieur de la canalisation. Le relevé des consommations peut être réalisé à distance par radio, sans entrer dans les appartements. Le compteur d'énergie thermique est disponible en mode radio-relevé et télé-relevé.



Techem



Kamstrup

Compteur individuel de chauffage

L'installation de compteurs individuels d'énergie thermique (CET) placés à l'entrée des logements permettent une mesure directe de la consommation. **Multical 602** de **Kamstrup** s'adapte à toutes les applications de type de relevé. Grâce au compteur, deux modules de communication permettent de réaliser une large gamme de relevés à distance. Parmi ces communications, la communication M-Bus sans fil, la radio, GSM/GPRS et M-Bus avec fil.

Impayés : savoir gérer et se protéger

Les impayés sont la « plaie » des gestionnaires de copropriété. Ils impactent le fonctionnement normal d'une copropriété et peuvent aller jusqu'à la mettre en faillite. Un principe de base, ne pas laisser s'accumuler les impayés, réagir vite et fortement.



Gérard Guérit

Des charges impayées peuvent amener à la dégradation progressive d'une copropriété.

Les raisons qui amènent à des impayés sont multiples : difficultés de paiement liées à des problèmes personnels : divorce, décès, perte d'un emploi, sous-estimation de l'importance des charges, un cas assez courant chez les primo-accédants, difficultés de paiement en périodes d'appels de fonds importantes pour cause de travaux... la liste n'est pas limitative.

Il faut ensuite distinguer les copropriétaires de bonne foi... et les autres. Les premiers contactent en général le gestionnaire assez rapidement, et cherchent à trouver une

solution de sortie, par exemple par un échelonnement des paiements. La catégorie « autres » inclut des personnes de mauvaise foi, mauvais payeurs récurrents, mais pas que. Il existe aussi des personnes ayant de vraies difficultés de paiement, mais qui s'enferment dans un « silence radio » qui ne résout rien. D'autres utilisent le non-paiement comme moyen de pression, justifié ou non, vis-à-vis de mauvaises prestations du syndic ou d'entreprises qui interviennent pour des travaux et de la maintenance. D'autres enfin sont des « professionnels » des impayés,

et arrivent à « balader » pendant des années syndics et associations de copropriétaires, ce sont ces personnes qui installent les situations les plus complexes, les plus dangereuses et les plus difficiles à résoudre.

Le rôle central du syndic et du conseil syndical

S'il y a des impayés, c'est qu'il y a des dépenses. C'est une évidence, mais il faut avoir à l'esprit que des dépenses engagées peuvent ne pas être toujours optimisées, ni indispensables. Contrairement à ce que l'on imagine, une majorité de copropriétaires, et particulièrement les propriétaires bailleurs, se désintéressent de la vie de leur immeuble, sauf lorsqu'il faut payer les charges ou les appels de fonds. Ils laissent le syndic s'occuper de tout, et ce dernier, même avec la meilleure volonté, ne possède pas toujours toutes les capacités permettant de prendre les décisions les plus justes. L'implication des copropriétaires peut se situer au plan technique, mais aussi vis-à-vis des différents fournisseurs : assurance, chauffagiste, nettoyage, espaces verts... qui méritent parfois d'être renégociés, avec à la clé des économies substantielles.

Le syndic et le conseil syndical ont aussi pour rôle d'accueillir les nouveaux arrivants, et particulièrement les plus jeunes, qui n'ont pas toujours la notion de ce qui se cache derrière les millièmes qui leur sont attribués. C'est ainsi que des candidats à l'accession se retrouvent à devoir faire face à des remboursements de crédits, parfois doublés par des charges qu'ils n'imaginent pas ou mal, pour peu que l'immeuble soit un peu ancien, mal isolé, qu'il soit équipé d'un



SADA ASSURANCES

LE SPÉCIALISTE DU MARCHÉ DE L'ASSURANCE IMMEUBLE A VOS CÔTÉS

IMMEUBLE

Immeuble de bureau
Copropriétaire bailleur
Habitation
MRH ADB

PERTES PÉCUNIAIRES

Garantie des loyers impayés (GLI)
Perte sur revente
Impayés de charges
Protection Juridique

AFFINITAIRE

Pertes financières
Dommage aux biens

SADA ASSURANCES - 04 66 62 70 00 - communication@sada.fr

Retrouvez-nous sur www.sada.fr et sur les réseaux sociaux



Siège Social : 4, rue Scatisse - 30934 Nîmes Cedex 9 - Tél. 04 66 62 70 00 - www.sada.fr

Société Anonyme de Défense et d'Assurance - Entreprise régie par le Code des Assurances - SA à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 32 388 700 € - RCS Nîmes B 580 201 127

Assurance pour charges impayées

Coprolitis de Galian protège et défend les intérêts de la copropriété, en cas de litige avec un prestataire, un voisin ou un salarié de la copropriété, ou d'assignation du syndicat. Cette assurance apporte une couverture juridique complète aux copropriétaires, en assurant la défense de leurs intérêts sans coût supplémentaire pour eux. Elle sécurise la trésorerie des comptes de copropriété. Tous les litiges opposant la copropriété à un tiers ou à un occupant sont garantis, à l'exception des exclusions figurant dans les conditions générales.

ascenseur et/ou agrémenté d'espaces verts importants, voir d'une piscine... des équipements qui grèvent fortement les charges courantes. Ils sont alors asphyxiés et peinent à payer leurs charges.

S'assurer contre les impayés

De nombreux assureurs spécialistes de l'immobilier permettent aux copropriétés de se couvrir face aux risques d'impayés. En plus des garanties essentielles, ces assureurs proposent aussi des garanties étendues et diverses options afin de s'adapter à toutes les spécificités, comme la prise en charge de frais de procédure judiciaire, la consultation juridique, l'assistance amiable, le recouvrement des charges impayées...

Comme pour toute assurance, les garanties sont variables d'une offre à l'autre, mais aussi en fonction des postes à assurer. Généralement, les garanties proposées couvrent un pourcentage plus ou moins élevé des charges courantes et des dépenses pour travaux votés en assemblée générale, mais aussi des appels de fonds destinés à la réalisation de travaux programmés.

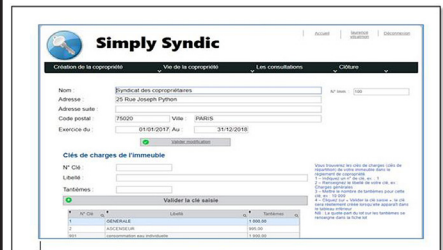
La plupart des copropriétés peuvent être garanties, chaque assureur ayant une liste d'exceptions possibles :

très petites copropriétés, copropriétés spécifiques comportant une part importante de locaux commerciaux, de résidences hôtelières, copropriétés déjà fragilisées par des impayés, copropriétés déjà placées sous administration provisoire, sous mesure de sauvegarde... Concrètement, la plupart des restrictions démontrent qu'une copropriété doit s'assurer quand tout va (encore) bien.

Le montant des garanties accordées est variable d'un assureur à l'autre, voire d'un contrat à l'autre, en fonction des spécificités de chaque copropriété. Les limites d'indemnisation peuvent se traduire en plafonds, mais le plus souvent en pourcentage des sommes impayées.

Des procédures légères... aux plus lourdes

Avant d'engager des actions en justice, lourdes, coûteuses et longues, il importe d'agir vite mais graduellement, en fonction de l'importance du

Solution pour les syndicats bénévoles

Simply Syndic de l'ARC est développé en partenariat avec une société d'édition de programmes spécialisés en copropriété. L'utilisation de ce logiciel permet d'optimiser la gestion de la copropriété en toute sécurité. Le logiciel est conçu pour que l'utilisateur puisse passer des écritures comptables sans forcément maîtriser le concept de « nomenclature comptable » ou de « partie double ». Les principales écritures se génèrent automatiquement grâce à un système didactique.

L'avis de l'ARC, l'association des responsables de copropriété

La gestion du syndicat des copropriétaires passe impérativement par une maîtrise du recouvrement des charges auprès des copropriétaires.

Le syndic doit y être attentif et savoir mettre en place les actions adéquates, sans quoi la copropriété peut rapidement dériver et se retrouver en difficulté. Le conseil syndical a un rôle important à jouer dans l'accompagnement et le contrôle du syndic.

Le syndic est responsable de l'exécution des décisions de l'assemblée générale et des appels de fonds correspondants auprès des copropriétaires. Ceux-ci doivent alors payer leurs quotes-parts dans un délai raisonnable, soient entre 8 et 15 jours à compter de la date d'envoi des appels de fonds. Il s'agit en général du 1^{er} jour de chaque trimestre pour le budget prévisionnel et c'est suivant le calendrier voté en ce qui concerne les appels spécifiques de travaux.

À partir de cet instant, le suivi des paiements et des copropriétaires retardataires est une phase importante que le syndic ne doit pas négliger. Ainsi, dès qu'un délai considéré comme raisonnable est écoulé, il doit engager la phase pré-contentieuse, avec l'envoi de la lettre de mise en demeure, qui rappelle les sommes dues et précise le délai ultime de paiement.

Il est intéressant également d'indiquer dans le courrier les conséquences encourues pour le copropriétaire s'il ne s'exécute pas, à savoir l'engagement de l'action judiciaire assortie d'une demande de dommages et intérêts.

À cet effet, le syndic dispose de tous les pouvoirs nécessaires (art 55 du Décret du 17 mars 1967) et il n'est nul besoin, qu'il demande l'autorisation à l'assemblée générale. L'unique cas dans lequel l'autorisation est obligatoire est celui de la vente par saisie judiciaire.

UNE OFFRE EN ASSURANCE ADAPTÉE POUR CHAQUE PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER

*Assurez les copropriétés
dont vous avez la gestion et leurs
travaux*

Verspieren immobilier, acteur majeur du marché de l'assurance pour les professionnels de l'immobilier, sécurise vos activités en concevant des solutions dédiées aux syndicats de copropriétés, administrateurs de biens ou encore aux gérants d'immeubles.

SÉCUR'TRÉSO

*Sécurisez vos copropriétés en cas
d'impayés de charges*

Garantissez la trésorerie de la copropriété, qu'il s'agisse des charges normales d'administration et de fonctionnement de l'immeuble ou des charges relatives aux travaux.



Un service qui vous démarque ;
Une trésorerie équilibrée ;
Une protection globale : l'assureur indemnise
la copropriété et exerce la subrogation.

Contactez Béatrice Briquet :

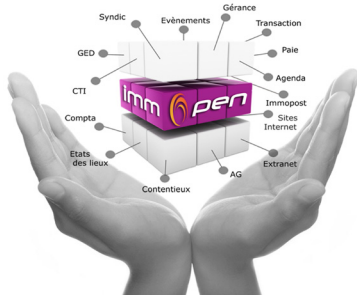
📞 06 26 86 66 04 ✉ bbriquet@verspieren.com

- **MULTIRISQUE IMMEUBLE**
Protégez votre patrimoine immobilier
- **SOS ASSURIMM**
Assurez vos immeubles inassurables
(résiliés pour sinistre ou activité
aggravante / discothèque)

- **RC PROFESSIONNELLE ET
GARANTIE FINANCIÈRE**
- **LOYERS IMPAYÉS**
Garantissez-vous contre ce risque

- **PJ SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**
Couvrez-vous contre les risques juridiques
- **DOMMAGES OUVRAGE**
Assurez vos opérations de construction ou
de rénovation

Logiciels pour syndics professionnels



Ideal Soft commercialise Immopen, une solution permettant la gestion des budgets, la réalisation des appels de fonds, du suivi des travaux et des événements à la comptabilisation des encaissements par TIP, du règlement des fournisseurs par échéancier, à la répartition des charges de copropriétés, de la paie et la gestion des contrats des gardiens et des employés d'immeuble.

problème et du profil de la personne concernée. Il faut à la fois être ouvert et ferme.

Lorsqu'il s'agit du premier incident de paiement, il faut éviter les courriers envoyés de façon automatique, impersonnels, et qui ont souvent pour effet de dégrader les relations. Le plus souvent, avec des personnes de bonne foi, la mise en place d'un échéancier permet de résoudre le conflit.

La situation se complique avec des copropriétaires qui payent en retard, une partie, payent à nouveau correctement pendant quelques mois, puis arrêtent de payer, en invoquant des raisons plus ou moins valables. Là encore, il faut arriver à faire la différence entre la personne qui a de vraies difficultés financières récurrentes, et celle qui apparaît clairement de mauvaise foi. La première doit être encadrée et suivie, la seconde doit très vite être l'objet de relances, de menaces et à terme de

Renforcement de l'efficacité de la procédure pour les charges impayées, Muriel Humbert, avocate à la Cour d'Appel de Paris

Les copropriétaires ont l'obligation de payer les charges appelées par le syndic.

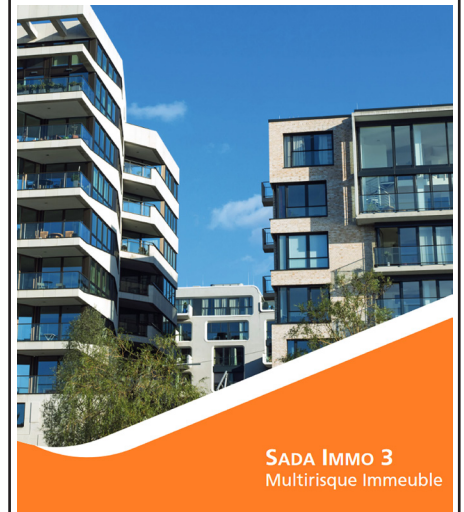
Selon l'article 1253 du code civil, les paiements peuvent être imputés sur les dettes les plus anciennes.

Le nouvel article 19-2, prévoit une procédure spécifique et rapide, à défaut du versement d'une provision à sa date d'exigibilité, après mise en demeure infructueuse pendant 30 jours : les autres provisions et sommes dues, y compris les charges antérieures et appel provisionnels à intervenir, deviennent immédiatement exigibles, ce qui présente l'énorme avantage d'éviter de multiplier les procédures et de bénéficier d'un traitement plus rapide ; le Président du Tribunal de grande instance, statue comme en référé et condamne le copropriétaire au paiement des provisions ou travaux devenus exigibles. Il existe une hypothèque légale sur le lot concerné, qui garantit le syndic des copropriétaires (article 19) pour les créances exigibles depuis moins de cinq

années et le syndic, représenté par son syndic, fait procéder à son inscription.

Ensuite, si l'assemblée générale vote l'autorisation du syndic pour faire une saisie immobilière, la voix du copropriétaire débiteur concerné n'est pas prise en considération dans le décompte de la majorité et il ne peut même pas recevoir un pouvoir de représenter un autre copropriétaire. Mais après un jugement, le syndic peut également procéder aux voies d'exécution classiques, telle que saisie des salaires, saisie des loyers, saisie des meubles, saisie des comptes bancaires. L'article 10-1 détaille les frais nécessaires au recouvrement de la créance, exposés par le syndic, qui sont imputables au seul copropriétaire débiteur, notamment les frais de mise en demeure, de relance, d'huissier, d'hypothèque, de recouvrement, les honoraires du syndic à l'occasion de la mutation.

Assurance pour charges impayées



Immo 3 de Sada Assurances est une solution multirisque. Elle couvre le bâtiment et les parties communes de l'immeuble. Elle offre une protection juridique aux syndics et aux administrateurs de biens, qui peuvent bénéficier d'une assistance lorsqu'une procédure judiciaire est engagée. En cas de charges impayées, l'assureur exerce à la place de l'assuré, un recours à l'encontre du débiteur défaillant.

poursuites. Les procédures à suivre commencent par une lettre de relance, puis une lettre recommandée, puis une mise en demeure, qui mène au contentieux en l'absence de paiement. Tout est possible ensuite : commandement de payer par huissier, hypothèque sur le bien, procédure de référé, avec pour intérêt de permettre une exécution très rapide. Si à ce stade, le débiteur n'a toujours pas réglé sa dette, il peut être saisi sur ses comptes bancaires, ses salaires, ses meubles, ses objets de valeur... Il reste enfin la saisie du bien, un dernier recours qui reste heureusement relativement peu utilisé, et qui est en général efficace, le débiteur se décidant à payer dans la plupart des cas.

Gérer une copropriété fragilisée

Lorsque les impayés mettent en danger l'équilibre financier de la copropriété, plusieurs procédures peuvent être mises en place, en fonction du niveau de dégradation de la situation.

ZOOM SUR NOS OFFRES POUR FAIRE FACE AUX IMPAYÉS !

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

IMPAYÉS DE CHARGES ?

Nous proposons une protection juridique qui **couvre les frais des contentieux et garantit la trésorerie** de vos copropriétés.

25 000

IMMEUBLES DÉJÀ
ASSURÉS EN
MULTIRISQUE IMMEUBLE,
D.O ET PROTECTION
JURIDIQUE

IMPAYÉS DE LOYERS ?

Nous sécurisons **vos bailleurs et vos locataires,**

à l'aide de **deux outils** de certification (Cherloc et Veriloc) aux **critères de solvabilité assouplis,**

et d'une gestion internalisée de **tous les recours nécessaires.**

70 000

LOGEMENTS ASSURÉS
EN GLI, PNO ET MRH

GESTION LOCATIVE

14 rue de Richelieu 75001 Paris
odealim.com

GRUPE
ODEALIM

ASSURCOPRO

**JACQUES
BOULARD**

INSOR

**INTER
ASSURANCES**

Groupe de sociétés de courtage d'assurance dont le siège social est situé au 14 rue de Richelieu à PARIS - Les Cabinets Assurcopro, Jacques Boulard, Insor et Interassurances sont immatriculés à l'ORIAS en qualité de courtier d'assurance respectivement sous les numéros n°07001384, n°07000241, n°07001564 et n°07027251 (vérifiable sur le site orias.fr). Chaque cabinet dispose d'une Responsabilité Civile Professionnelle et d'une Garantie Financière conformes aux articles L 512-6 et L 512-7 du code des assurances - Sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 4 place de Budapest - CS 92459 - 75436 PARIS CEDEX 09 (acpr.banque-france.fr)

Protéger les «bons payeurs»



AssurTrésor d'Assurcopro, la protection financière de la copropriété et la protection juridique du syndicat des copropriétaires. Cette assurance est indispensable pour protéger les copropriétaires bons payeurs et maintenir la trésorerie de la copropriété qui pourrait être mise en difficulté. Cette offre comprend une protection juridique pour la prise en charge des frais d'avocat en cas de procédure en défense ou en demande, et une avance définitive de trésorerie qui renforce l'efficacité dans la mise en œuvre des procédures contentieuses. L'ensemble des domaines relatifs au droit de la copropriété est couvert : non respect du règlement de copropriété, litiges avec un fournisseur, litiges concernant les travaux sur parties communes, contentieux prud'homaux...

Assurance pour charges impayées



BLG Assurances propose une assurance copropriété sur mesure. Couvrant les garanties essentielles, cette assurance copropriété personnalisée propose aussi des garanties étendues et diverses options afin de s'adapter à toutes les spécificités, comme la prise en charge de frais de procédure judiciaire, la consultation juridique, l'assistance amiable, le recouvrement des charges impayées...

Sécur'Trésor de Verspieren immobilier,
l'assurance des charges impayées de copropriété

Le syndic de copropriété est en charge de l'administration de la copropriété. Qu'il s'agisse de la trésorerie du syndicat des copropriétaires avec le suivi des impayés, ou qu'il s'agisse du suivi des contrats avec les fournisseurs, les préposés, ou encore du suivi de la réalisation des travaux entrepris sur les parties communes, nombreux sont les litiges auxquels il est confronté.

Pour pallier ces risques, Verspieren Immobilier propose Sécur'Trésor, l'assurance des charges impayées de copropriété.

Ce contrat a pour objectif de garantir les charges impayées communes du syndicat des copropriétaires que ce soient les charges normales de fonctionnement de l'immeuble ou bien les charges relatives aux

travaux. Pour apporter une protection encore plus complète, Verspieren Immobilier propose d'accompagner la garantie Sécur'Trésor d'une protection juridique qui intervient dans la plupart des contentieux auxquels le syndicat des copropriétaires peut être confronté. Cette offre présente de nombreux avantages :

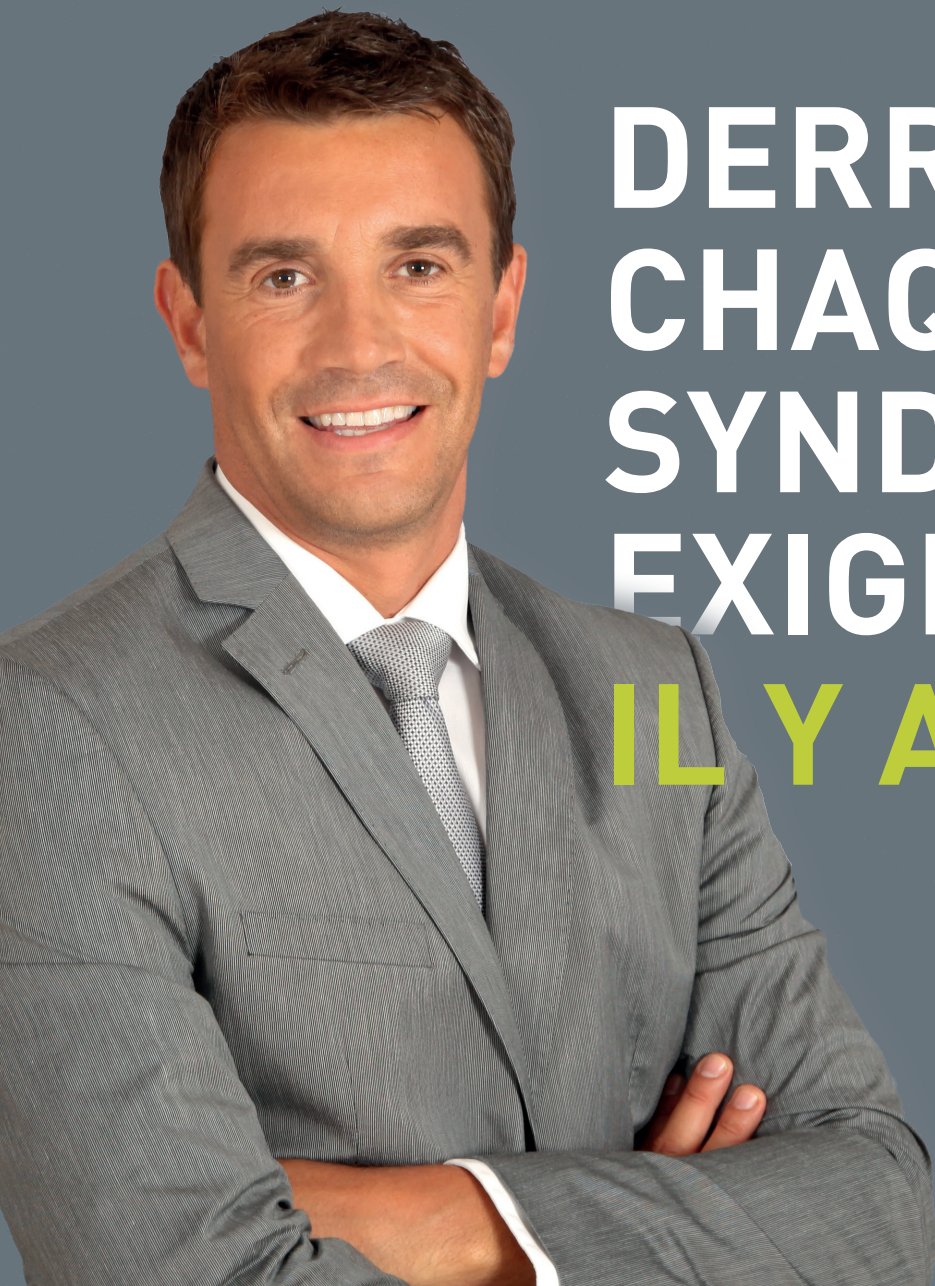
- Le syndic de copropriété bénéficie d'un service qui le démarque avec la garantie des charges impayées de copropriété + protection juridique ; La trésorerie de la copropriété est préservée.
- Il apporte une protection globale car l'assureur indemnise la copropriété et exerce la subrogation.
- Les copropriétaires bénéficient d'un tarif compétitif.

Une procédure d'alerte peut être retenue, lorsque les impayés représentent 25 % des charges (courantes et exceptionnelles), ce chiffre est réduit à 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots. Le syndic saisit alors un juge d'une demande de désignation d'un mandataire, qui proposera des pistes permettant de retrouver l'équilibre financier.

Une procédure applicable aux copropriétés en difficulté va plus loin. Elle permet de nommer un administrateur provisoire qui prend alors la place du syndic. Son rôle consiste à

trouver des solutions permettant de redresser la situation et de retrouver un fonctionnement normal. La durée de sa mission est de 12 mois au minimum. Une troisième procédure, dite « en état de carence », est la plus lourde et doit être retenue en dernière instance, lorsque l'intégrité de l'immeuble ne peut plus être assurée, la procédure pouvant alors aller jusqu'à l'expropriation. ■

Gérard Guérit.



DERRIÈRE CHAQUE SYNDIC EXIGEANT, IL Y A GALIAN.

La garantie financière GALIAN protège les fonds versés à votre syndic de copropriété qui est audité régulièrement par GALIAN.

Pour votre sécurité, le Groupe GALIAN met à disposition de votre professionnel de l'immobilier une gamme de solutions d'assurances : dommages-ouvrage, multirisque immeuble, protection juridique, charges de copropriété impayées, assurance du copropriétaire non occupant.



www.galian.fr



La surélévation, un sujet d'actualité

Certaines copropriétés étudient de près la possibilité de réaliser une surélévation afin d'avoir les finances nécessaires pour la réalisation de la rénovation énergétique globale de leur immeuble, via la vente des nouveaux appartements.



Living UP

Surélévation d'un immeuble à Suresnes (92)

Suréléver son immeuble n'est pas quelque chose à prendre à la légère tant au niveau technique qu'au niveau juridique. Nous sommes donc allés poser quelques questions à une avocate spécialiste de ce type de projet. Maître Chloé Froment va très certainement éclairer vos avis et vous donner des réponses aux questions que vous vous posez peut-être. Tout d'abord, il est important de savoir en quoi consiste une surélévation. « *Le premier critère, explique Maître Chloé Froment, est constitué par l'exhaussement par rapport au niveau initial de l'immeuble. Il n'y a pas besoin qu'il y ait forcément un étage supplémentaire, mais il faut qu'il y ait une élévation de la hauteur initiale de l'immeuble. On se base sur la modification de la hauteur maximale du faitage de l'ancien toit. À la différence de l'aménagement de combles, il faut qu'il y ait cette élévation, par le biais d'une construction en dur permettant la création d'espaces d'habitation. Le second critère est la construction en dur* ».

Mais à qui appartient le droit à surélever ?

« *La surélévation, insiste Chloé Froment, peut exister au sein des copropriétés, comme au sein de propriétés privées. Dans le cadre des copropriétés, il existe des parties communes dites en nature mais également des droits accessoires aux parties communes. Parmi ces droits accessoires figure le droit à surélever le bâtiment, de profiter du potentiel du foncier aérien. Les décisions le concernant se prennent en assemblée générale de copropriétaires. Il pourra notamment être cédé sur décision de l'assemblée générale, à un copropriétaire ou un tiers. Cependant il arrive que ce droit de surélever n'appartienne pas aux copropriétaires mais qu'il ait été réservé par le règlement de copropriété à un copropriétaire précis, ou même à un tiers.*

La personne qui a mis à l'origine l'immeuble en copropriété peut parfaitement prévoir de réserver ce droit à une personne en particulier. En pleine propriété ce droit appartient logiquement au propriétaire du bien qui n'a, de fait, pas à l'acheter. Ainsi, au vu des différentes techniques permettant d'être titulaire d'un droit à surélever, toute personne qui aborde une opération de surélévation doit vérifier les conditions de propriété de ce droit et sa validité ».

Les évolutions législatives sont-elles favorables à la surélévation ?

« *Depuis le plan d'occupation des sols de 1977, ajoute Chloé Froment, la surélévation a été freinée à cause de deux mesures principales, la limite de plafond en hauteur et l'application des coefficients d'occupation des sols inférieurs à la densité des immeubles bâtis avant les années 60. Les règles applicables aux opérations de surélévation sont la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et son décret n° 67-223 du 17 mars 1967 qui réglementent les copropriétés. L'Ordonnance dite Duflot du 3 octobre 2013 permet aux maires de déroger ponctuellement aux règles du plan local d'urbanisme relatives au volume, au gabarit, et à la densité de construction, quand un projet le mérite. Elle permet donc de déroger aux règles de gabarit dans la limite de la hauteur de la construction existante mitoyenne. En revanche cette Ordonnance a corrélativement imposé des obligations en matière de stationnement pour la création ou la transformation de logements nouveaux. La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 a modifié l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et a supprimé le coefficient d'occupation des sols ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme. En supprimant les règles de densité réglementaire, elle a permis de compléter les immeubles existants bloqués par la règle limitative du coefficient d'occupation des sols. Il est clair que les plans locaux d'urbanisme à Paris peuvent favoriser ou freiner totalement les opérations de surélévation. La récente modification du PLU de Paris a été lancée au cours de l'été 2014 et suit directement le processus mis en place par l'Ordonnance Duflot et par la loi ALUR. Son objectif est de dynamiser l'offre de nouveaux logements et de rénover les immeubles existants de la capitale. La suppression du COS a révélé des droits à construire importants sur de nombreux immeubles parisiens pour lesquels les règles de densité empêchaient de réaliser la totalité des surfaces autorisées par les règles volumétriques du PLU existant ».*

Et qu'en est-il des règles d'urbanisme ?

« Dans la majorité des cas, dès lors que la surélévation vise à créer une surface supplémentaire et pas seulement une extension, le dépôt d'un permis de construire avec recours à un architecte est obligatoire, précise Chloé Froment. Le projet doit respecter les règles d'urbanisme en vigueur. Les trois règles les plus impactantes au regard d'un projet de surélévation sont celles de gabarit, de densité et d'implantation des constructions sur la parcelle. Mais il convient aussi de tenir compte de la distance par rapport aux vues des bâtiments existants et des obligations propres à la création de nouveaux logements (places de stationnement, accessibilité, local poubelle...) ».

Surélever à Paris, c'est une manne financière, mais est-ce facilement réalisable et accepté ?

« En copropriété, pour une surélévation, la décision de céder les droits de surélever se prend à la double majorité de l'article 26, souligne Chloé Froment. Exceptionnellement si la copropriété est située dans un périmètre sur lequel s'applique un droit de préemption urbain, conformément à l'article L211 - 1 du code de l'urbanisme, la décision de céder le droit de surélever sera prise à la majorité de l'article 25, c'est-à-dire à la majorité de tous les copropriétaires, soit 501 voix sur 1 000. En revanche la surélévation ne doit pas être incompatible avec la destination initiale de l'immeuble et ne doit pas porter atteinte aux autres parties privatives ou alors à la jouissance des copropriétaires. Il faut s'assurer de pouvoir mener l'opération dans son ensemble. Notamment, toute bonne opération de surélévation se doit de valoriser l'immeuble existant. C'est ici une des conditions sine qua none à l'obtention d'un permis de construire à Paris, sous le regard légitimement attentif des architectes des bâtiments de France. La surélévation peut être réalisée par un copropriétaire par exemple sur une terrasse dont le copropriétaire a la jouissance privative ou en dernier étage. Bien entendu l'autorisation d'une surélévation sur une partie commune, même grevée d'un droit de jouissance privatif, relève de la compétence de l'assemblée générale. Le copropriétaire devra demander au syndic de mettre à l'ordre du jour un projet de résolution comportant toutes les informations et précisions nécessaires et notamment les éléments relatifs à la modification de l'aspect extérieur de l'immeuble. Le syndic des copropriétaires peut être aussi à l'initiative d'une opération de surélévation. Il peut vouloir créer soit des locaux à usage commun, par exemple une terrasse sur un toit profitant à l'intégralité des copropriétaires, une extension permettant de créer des places de parking ou un local à vélo... mais il peut également souhaiter créer des locaux à usage privatif. Il faut noter que dans ce cas la règle de majorité est exclusivement celle de l'article 26. Quand le syndic des copropriétaires initie une surélévation, le coût des travaux sera supporté par les copropriétaires. Il aura la qualité de maître d'ouvrage. En toute logique pour ce type d'opération, le syndic des copropriétaires signera un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée avec un tiers afin d'assurer la gestion et le suivi du chantier. Enfin, et c'est le cas le plus courant la cession du droit à surélever se fera à un tiers, principalement un promoteur. Pour céder ce droit, le tiers devra proposer au syndic des copropriétaires une somme d'argent ou des travaux au sein de l'immeuble, notamment de rénovation énergétique ou de réfection des parties communes, en contrepartie. Dans tous les cas la contrepartie doit être



Surélévation d'un immeuble à Paris dans le 15^e arrondissement. Avant à gauche et après travaux sur la photo de droite.

valorisée à une juste mesure. Si le projet se réalise, il y aura de nouveaux lots de copropriétés et il conviendra de modifier l'état descriptif de division en indiquant la nouvelle répartition des quotes-parts de parties communes. Cette modification de l'état descriptif de division est la conséquence directe de l'opération de surélévation et l'on part du principe que la majorité requise pour voter la modification du descriptif est la même que celle du vote ayant permis la cession ».

Quid du droit de priorité en copropriété ?

« En vertu de l'article 35 de la loi du 10 juillet 1965, rappelle Chloé Froment, les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente des locaux privatifs créés par le syndicat des copropriétaires ou à l'occasion de la vente du droit à surélever à un tiers ou à un copropriétaire. Préalablement à la conclusion de toute vente, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification. Les copropriétaires pourront exercer leur droit de priorité en proposant d'acheter dans les mêmes conditions mais à un prix plus élevé le droit à surélever ».

Et que se passe-t-il en cas de préjudices ?

« En cas de cession à un tiers, conclut Chloé Froment, la question de l'indemnisation des préjudices causés par les travaux est particulièrement importante. L'article 36 de la loi de 1965 prévoit que c'est au syndicat de copropriétaires d'indemniser les copropriétaires qui pourraient souffrir particulièrement des travaux de l'opération de surélévation. Si un copropriétaire se plaint de préjudices résultant de l'exécution de ces travaux et que rien n'a été prévu lors de la cession du droit de surélever à un tiers, le syndicat des copropriétaires sera contraint de dédommager le copropriétaire qui fait état d'un préjudice en utilisant le prix de cession perçu. Les préjudices peuvent être temporaires comme définitifs ». Avec ces nombreuses informations, la surélévation n'a plus de secret pour vous au niveau juridique et vous voilà armé pour affronter le long parcours qui vous attend dans la réalisation de votre projet. ■

Nathalie Vultrin

Les nouveautés en droit de la copropriété depuis la loi Elan

La loi votée le 23 novembre 2018, communément appelée loi Elan, d'application immédiate, modifie le droit de la copropriété. Des ordonnances doivent venir la compléter : l'une avant le 1^{er} juin 2020, destinée à créer divers régimes de copropriété selon le nombre d'habitations et l'autre avant le 23 novembre 2020, pour adopter un code de la copropriété.



DR

La loi Elan mérite d'être affinée par le législateur.

Il convient d'ores et déjà de préciser que cette nouvelle loi contient des imprécisions, entraînant des interrogations juridiques.

Les copropriétés disposent d'un **délai de trois ans**, jusqu'au 23 novembre 2021, **pour mettre en conformité leur règlement de copropriété** avec les dispositions de la loi, le vote intervenant à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Le statut de la copropriété s'applique automatiquement : à partir du premier transfert de propriété d'un lot, que le syndicat des copropriétaires soit déjà immatriculé ou non (article 1-1 de la loi de 1965) et dès lors qu'il existe un immeuble composé de

lots comprenant une partie privative une quote-part de parties communes et appartenant à plusieurs personnes. **Chaque lot de copropriété** comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de partie commune, qui sont indissociables.

Concernant les parties communes, la loi précise que dans le silence des titres, **sont réputées parties communes tous les éléments incorporés dans les parties communes** (article 3); cela vise par exemple les canalisations, les balcons et les divers équipements, cette question devant donc être examinée, notamment à l'occasion de demande d'autorisation de travaux.

L'article 3 modifié prévoit également **deux nouveaux droits accessoires**

aux parties communes : le droit d'affichage et le droit de construire.

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à un usage et à l'utilité de certains copropriétaires ; elles sont la propriété indivise de ces derniers et il faut obligatoirement prévoir des charges spéciales pour chacune d'entre elles (article 6-2, 6-3, 4).

Les parties communes à jouissance privative, qui se distinguent bien d'une partie privative d'un lot, appartiennent indivisément à tous les copropriétaires, mais sont affectées à l'usage ET à l'utilité exclusive d'un lot, dont elles sont l'accessoire ; il s'agit des jardins, paliers, balcons, cours, etc. (article 6-3).

L'existence des parties communes spéciales et des parties communes à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété ; les copropriétés disposent d'un délai de **trois ans** pour mettre le règlement de copropriété en conformité avec ces nouvelles dispositions et le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale la question de la **mise en conformité du règlement de copropriété** ; cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. (article 6-4). La loi ne précise rien concernant la mise en conformité de l'état descriptif de division.

Les fonds de roulement affectés aux travaux doivent maintenant tenir compte des parties communes



DR
Le syndic doit permettre au Conseil syndical de prendre connaissance de chaque pièce et documents inhérents à la gestion de la copropriété.

spéciales ou de clefs de répartition de charges (article 17-1-A).

Le syndic professionnel a l'obligation de mettre en place un accès en ligne sécurisé permettant l'accès aux documents liés à la gestion de l'immeuble; un décret prévu pour la première partie de 2019 devrait fixer la liste minimale des documents accessibles en ligne, en distinguant ceux accessibles à tous les copropriétaires, de ceux accessibles au conseil syndical (article 18).

Le syndic doit permettre au conseil syndical de prendre connaissance et copie « de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale à l'administration de la copropriété ». Le conseil syndical peut adresser une mise en demeure au syndic en ce sens, et, en l'absence de réponse dans un délai d'un mois, « des pénalités par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant minimal est fixé par décret » (article 21).

Le syndic doit signaler au Procureur de la République les faits susceptibles de constituer des infractions pénales, notamment celles liées à la soumission de « personnes dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine » (article 18-1-1).

Concernant **le recouvrement des charges impayées**, la loi a facilité l'efficacité et la rapidité de la procédure de recouvrement. À défaut de règlement à la date d'exigibilité d'une provision, ET après une mise en demeure restée infructueuse pendant un mois, les autres provisions non encore échues et les sommes restant dues sur les exercices précédents, y compris les appels de charges pour travaux qui ne sont pas inclus dans le budget prévisionnel, **deviennent immédiatement exigibles**. Le Président du Tribunal de grande Instance statuant en la forme des référés condamne le débiteur cela évite la multiplication des procédures (article 19-2).

Lors des assemblées générales, les copropriétaires peuvent dorénavant participer également par visioconférence « ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification »; ils peuvent aussi voter par correspondance AVANT la tenue de l'assemblée générale en retournant un formulaire rempli (article 17-1-A). Le syndic ne peut plus conserver les **mandats blancs** ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit (article 22-1) et les mandataires ne peuvent recevoir plus de trois mandats de vote, que si le total de leurs voix n'excède pas 10 % des voix du syndicat; les mandataires peuvent subdéléguer leur

mandat, sauf contre-indication écrite (article 22-1).

Le syndic doit **notifier le procès-verbal d'assemblée générale dans un délai d'un mois** après l'assemblée (article 42).

Les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des gaz à effet de serre sont votés à la majorité des voix de tous les copropriétaires et peuvent même comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur des parties privatives aux frais du copropriétaire du lot concerné. (articles 24 et 25 f).

Le délai de prescription de cinq ans s'applique aux actions relatives à la copropriété, entre les copropriétaires ou bien entre la copropriété et un copropriétaire (article 42). Si un copropriétaire conteste en justice une décision modifiant la répartition des charges, le Tribunal de grande instance procède à une nouvelle répartition. ■

Muriel Humbert, avocate à la Cour d'Appel de Paris

L'ascenseur Gearless à traction électrique

En 1903, Otis présente le concept qui deviendra la référence dans l'industrie des ascenseurs.

La traction électrique directe. Sans treuil, elle pourrait être employée pour faire fonctionner des ascenseurs à grande vitesse dans des bâtiments de toute taille.

Les premiers sont installés dans le bâtiment du Beaver, à New York City, et dans un bâtiment situé à Chicago.

Cette conception se révèle si durable que, même aujourd'hui, cette technologie est encore en service dans les ascenseurs anciens. Dans la course à l'innovation technologique, deux sociétés (à l'époque concurrentes) font la course en tête : Roux-Combaluzier et Schindler.

Après l'entraînement Gearless et l'invention de la commande à boutons, de nombreux brevets sont venus jaloner l'histoire de la technologie.

En 1924, 1^{er} ascenseur sans liftier (machiniste).

En 1928, 1^{er} système de commande collective en Europe.

En 1930, 1^{er} ascenseur Schindler à traction directe et de courant continu.

En 1936, mise en place du plus rapide ascenseur d'Europe (2,7 m/s).

En 1952, 1^{er} ascenseur au monde à commande électronique.

De 1945 à 1970, durant l'après-guerre, des progrès considérables en automatisation apparaissent. Jusqu'alors, les ascenseurs ne répondaient qu'à un seul appel à la fois. La manœuvre était bloquée tant que la demande n'était pas satisfaite. L'automatisation des appareillages d'ascenseurs va permettre la mise en place de plusieurs ascenseurs en batterie. Ceux-ci vont enfin être capables de répondre intelligemment à la demande de trafic des immeubles.

Durant la même période, Schlieren invente le régulateur à courant continu Variatron™. Il est équipé d'une lampe à vide de type triode, nommée thyatron. Jusqu'à présent, la régulation des systèmes Ward-Léonard se faisait toujours à l'aide de gros contacteurs et de résistances de grande puissance.

Le thyatron permet de produire très aisément du courant continu de moyenne puissance, à tension variable. Ensuite, le thyristor, composant électronique fabriqué à l'aide de silicium, détrône par son prix attractif le thyatron. Les systèmes de régulation moderne à courant alternatif voient le jour.

De 1970 à 1985, les appareillages des batteries d'ascenseurs sont composés d'une centaine de relais. Grâce à un système de logique combinatoire, ils permettent de gérer les réponses aux ordres de déplacement. L'apparition des premiers composants à microprocesseur permettra de gérer, par des algorithmes puissants, les demandes de déplacement. De plus, l'espace nécessaire aux appareillages va se réduire à nouveau et le coût de production va baisser de manière significative.

En 1971, une nouvelle commande sans contact apparaît (remplacement du transistor au germanium, par le transistor au silicium).

De 1970 à 1985, de nouveaux thyristors à forte puissance sont disponibles sur le marché. Ils permettent de réguler des machines de traction à courant alternatif. Le Ward-Léonard, très coûteux à installer et gourmand en consommation électrique devient subitement anachronique.

En 1985, l'invention de transistors à forte puissance permet au constructeur d'ascenseurs Koné de mettre sur le marché le premier VVVF (régulateur de vitesse à variation de tension et variation de fréquence). Il permet de réguler la vitesse du moteur à induction alternative, de manière confortable et souple.

Jusqu'à l'utilisation des transistors de puissance, la vitesse d'un moteur alternatif était proportionnelle à la fréquence de la tension d'alimentation. Pour arriver à faire varier cette vitesse, il fallait faire ralentir le moteur par l'injection d'un courant continu dans le second enroulement du moteur. Ou dans un frein à courants de Foucault, mais cette technique n'est pas assez performante, chère à installer et coûteuse en énergie. Varier la vitesse par la fréquence était connu depuis longtemps,

mais irréalisable sans transistors puissants. **En 1996**, Les machineries en toiture sont peu esthétiques et l'installation d'ascenseurs hydrauliques avec machinerie en cave coûte très cher.

C'est à ce moment que Koné fabrique l'« EcoDisc™ », la première machine de traction Gearless à moteur axial. Celle-ci, compacte, trouve sa place dans la gaine, directement fixée sur un guide.

L'armoire de manœuvre est installée dans le retour de la porte palière du dernier niveau. Le concept d'ascenseur sans salle de machine n'est plus une utopie.

Le Monospace™ Koné est né. Les câbles de suspente en acier sont remplacés par des sangles. Conçu initialement pour des bâtiments entre 2 et 20 niveaux, ce système utilise une machine Gearless plus petite que les ascenseurs conventionnels. La machine est installée dans la gaine. Les sangles (en cuir) ont été le standard de l'industrie depuis les années 1800.

En 1988, Schindler installe le premier Miconic 10, un système permettant l'enregistrement des appels paliers pour une batterie d'ascenseurs. La traditionnelle boîte à boutons et les tableaux d'appels paliers disparaissent. Ils sont remplacés par un clavier digital.

En 2000, Schindler présente la seconde génération du système Miconic 10, le SchindlerID.

C'est aussi l'année du lancement de la technologie Gen2™.

En 2003, présentation par ThyssenKrupp du système TWIN (deux cabines circulant dans la même gaine).

En 2004, la vitesse de 16,8 m/s est atteinte dans la Tour Taipei 101, à Taiwan. Ce sont des ascenseurs Koné/Toshiba qui réalisent ce prodige.

De 2005 à 2008, le concept de régénération du courant de l'ascenseur dans la phase freinage apparaît.

En 2013, Otis lance le Gen2™ Switch fonctionnant sur batterie. ■

Michel Chalaux

OFFRE D'ABONNEMENT

copropriété & travaux



Présidents de conseils syndicaux, syndics, copropriétaires, préparez vos assemblées générales.

Pour être certains de disposer en avant-première de toutes les informations techniques nécessaires à la gestion et à la réalisation des travaux concernant votre patrimoine immobilier...



Envoyez sans tarder le bulletin ci-dessous dûment rempli.

Envoyez votre bulletin d'abonnement dûment renseigné accompagné de votre règlement.

Une facture sera établie sur demande.

Offre spéciale d'abonnement

Oui, je souhaite m'abonner pour un an (4 numéros) au magazine Copropriété & Travaux pour 30€

Envoyez votre bulletin d'abonnement dûment renseigné accompagné de votre règlement. Une facture sera établie sur demande.

Envoyez votre coupon à l'adresse suivante : Com C Com - Service abonnements - 5 rue Boutard, 92200 Neuilly-sur-Seine

Si vous désirez souscrire un abonnement "multiple" à un tarif très attractif, renseignez-vous au 01 40 88 02 00 ou contacts@comccom.fr

Je suis :

- Président de copropriété
- Copropriétaire
- Bureau d'études
- Entreprise
- Syndic
- Maître d'œuvre
- Industriel
- Autre (précisez) :

Nom : Prénom :

Tél.: | | | | | | | | | | E-mail :

Adresse :

Ville : Code postal : | | | | | |

Date : | | / | | / | | | | | | Signature :

Bertrand Perroud



Bertrand Perroud - Drieux-Combaluzier

Magnifier le savoir-faire via le digital

L'ascensoriste Drieux-Combaluzier a décidé de se lancer dans le digital pour accompagner au mieux ses clients. Une idée pour le moins originale qui fait voyager les utilisateurs.

Bertrand Perroud, directeur commercial, a commencé sa carrière chez Otis. Par la suite, après dix ans dans le monde de la banque, il lui a été proposé de revenir à l'ascenseur pour relever le challenge de redonner à Drieux-Combaluzier de la visibilité et de l'élan via le digital. En effet, depuis son origine, l'ascensoriste fabrique, modernise et entretient des ascenseurs pour chaque style d'immeuble parisien. Au point que la légende dit qu'il y aurait au moins un ascenseur de la marque dans chaque rue de Paris ! Dès lors, comment combiner ce savoir-faire traditionnel à la puissance du digital ? Comme le précise Bertrand Perroud, « *la transformation digitale de notre monde est omniprésente et incontournable. Au-delà de la technologie, c'est surtout un nouveau mode de vie individuel et collectif qui se présente à chacun de nous. Pour notre maison, le digital se dresse en amont et en aval de nos activités affectant l'ensemble de nos marchés. Le digital a fortement modifié notre rapport à l'information et nécessite une transformation continue de nos compétences internes* ».

Des missions à caractère particulier

La fin du réseau téléphonique commuté (RTC) et le retrait définitif des lignes existantes en 2023 concernent directement les ascenseurs de chaque copropriété. Ces lignes téléphoniques fixes sont

utilisées en cas de personne bloquée en cabine. « *En prévision de ce changement, explique Bertrand Perroud, nos ascenseurs sont équipés de modules GSM qui établiront une liaison similaire. Cette solution comporte un avantage de taille pour les copropriétaires car le coût de l'abonnement mensuel sera réduit. Nos équipes assisteront bien entendu les conseils syndicaux et les syndicats sur cet item* ». En outre, Drieux-Combaluzier travaille sur deux projets digitaux. Dans le cadre d'une amélioration du service, l'entreprise souhaite mettre à disposition de ses clients un applicatif sur différents supports (tablette, mobile, ordinateur) permettant de suivre en temps réel l'état de leur parc ainsi que les interventions techniques prévues. Cet applicatif permet aux syndicats de signaler et de suivre un dysfonctionnement sur un appareil cible. L'objectif est donc de fournir aux syndicats un outil plus adapté aux usages, plus facile, plus pratique afin d'offrir un service digital à réelle valeur ajoutée. « *Nous avons souhaité positionner l'expérience utilisateur au cœur de notre approche, précise Bertrand Perroud. Le dispositif proposé doit être simple et sans apprentissage. Il doit aussi correspondre aux différents contextes d'utilisation des syndicats afin de s'intégrer aux procédures propres aux métiers de nos clients. Au-delà d'une approche traditionnelle qui s'adapte aux principaux terminaux web (smartphone, tablette, ordinateur), nous*

privilegions donc une approche qui adapte le design à la plus faible définition de l'écran afin de répondre au mieux à la diversité des usages métiers de nos clients et de leurs organisations. Tous nos programmes convergent vers l'amélioration de l'expérience clients au quotidien ». Une deuxième activité concerne plus particulièrement l'entreprise. Il s'agit de l'habillage des cabines. « *Nous avons créé des habillages exclusifs pour être en phase avec les milliers de bâtiments dont nous nous occupons, ajoute Bertrand Perroud. Nous avons fait appel pour cela à un cabinet d'architecte designer et à nos compagnons afin d'intégrer au plus près les codes architecturaux. Nous avons conçu trois nouvelles collections, la ligne Historique (Hausmann, Nouvelles Régence & Art Déco), la ligne Moderne avec des propositions audacieuses et la ligne Bastille permettant une entrée en gamme qualitative* ».

Un outil d'aide à la décision

Il est parfois difficile de choisir une cabine complète sur papier car on ne se rend pas toujours compte du rendu final. C'est pourquoi Drieux-Combaluzier a eu l'idée géniale de modéliser des projets et de les rendre réels dans la réalité virtuelle grâce à des lunettes 3D. « *Nous avons lancé des Lunettes 3D en avant-première lors du dernier salon de la copropriété, décrit Bertrand Perroud, et je*

dois admettre que nous avons fait le Buzz pendant les deux jours du salon ! C'est un véritable outil d'aide à la décision et cela révolutionne l'expérience client. La puissance du digital est extraordinaire et nous sommes les seuls à proposer cette prestation. Cette idée, venue d'un atelier de travail organisé, vise à donner

une expérience hors normes à nos futurs clients. Il s'agissait également de remettre le client au centre de sa demande, de son projet ». Installer un nouvel ascenseur dans sa résidence n'est pas une décision à prendre à la légère. L'ascenseur est un élément esthétique d'accessibilité, de mobilité et de sécurité. Il donne une

plus value d'environ 20 % aux biens de l'immeuble et permet d'améliorer fortement le confort au quotidien de chaque personne qui franchit le pas de la porte d'un immeuble. ■

Nathalie Vaultrin



Bertrand Perroud - Drieux-Combaluzier

Vous avez repéré un produit ? Voici les adresses des marques présentées dans ce numéro.

N'hésitez pas à poser toutes vos questions par e-mail : copropriete.travaux@free.fr

L'énergie verte : une nouvelle alternative pour les copropriétés ? p 17

Direct Énergie :
Tél. : 01 73 18 16 90
www.direct-energie.com

EDF :
Tél. : 09 69 32 15 15
www.edf.fr

Ekwateur :
Tél. : 09 77 40 66 66
www.ekwateur.fr

Enedis :
www.enedis.fr

Engie :
Tél. : 01 73 31 93 24
www.entreprises-collectivites.engie.fr

Grdf :
Tél. : 09 69 36 35 34
www.grdf.fr

Planete Oui :
Tél. : 09 74 76 30 19
www.planeteoui.fr

Qualifelec :
Tél. : 01 53 06 65 20
www.qualifelec.fr

Un bon éclairage des parkings, un gage de sécurité p 24

Ledvance :
Tél. : 03 88 49 75 99
www.ledvance.fr

Legrand :
www.legrand.fr

Nowatt-Lighting :
Tél. : 04 91 02 17 06
www.nowatt-lighting.com

Sylvania :
Tél. : 01 55 51 11 00
www.sylvania-lighting.com

Trilux :
Tél. : 03 88 49 57 80
www.trilux.com/fr/

Une serrure et plusieurs façons d'entrer p 30

Assa Abloy :
Tél. : 01 41 28 91 00
www.assaabloy.fr

CDVI :
Tél. : 0 1 48 91 01 02
www.cdvi.com

HAVR :
www.havr.io

Igloohome :
Tél. : 0 805 385 300 (appel et service gratuit)
<https://igloohome.fr>

Nuki :
www.nuki.io

Picard Serrures :
Tél. : 03 22 60 38 28
www.picard-serrures.com

The Keys :
Tél. : 01 34 18 89 46
www.the-keys.fr

Télévision haute définition : satellite, ADSL, fibre optique... un choix très large p 38

Bouygues Telecom service commercial :
Tél. : 3106
www.bouyguetelecom.fr

Canal+ :
Tél. : 0 892 39 39 10
www.canal.fr

Free service clients :
Tél. : 1044
www.free.fr

Orange service clients :
Tél. : 3900
www.orange.fr

SFR service clients :
Tél. : 1023
www.sfr.fr

Individualisation des coûts de chauffage : les copropriétés encore peu convaincues p 44

Diehl Metering :
Tél. : 03 89 69 54 00
www.diehl.com/metering.fr

Kamstrup :
Tél. : 03 85 22 13 48
www.kamstrup.com

Ocea Smart Building :
Tél. : 0 806 804 804
www.ocea-smart-building.fr

Siemens :
Tél. : 01 85 57 00 00
www.siemens.com

Techem :
Tél. : 01 46 01 59 70
www.techem.fr

Impayés : savoir gérer et se protéger p 50

ARC :
Tél. : 01 40 30 12 82
arc-copro.fr

Assurcopro :
Tél. : 01 47 27 07 07
www.assurpartenaires.fr

BLG Assurances :
Tél. : 04 68 54 67 22
www.blg-assurances.fr

Galian :
Tél. : 0806 800 888
www.galian.fr

Ideal Soft :
Tél. : 04 67 66 00 22
www.idealsoft.fr

SAA :
Tél. : 01 44 49 18 50
www.socaf.fr/saa-assurances

Sada Assurances :
Tél. : 04 66 62 70 00
www.sada.fr

Verspieren Immobilier :
Tél. : 01 49 64 10 64
www.verspieren.com

AVEC VOTRE ESPACE CLIENT **BILL-e**, LA GESTION DES CONTRATS D'ÉNERGIE DE **LA COPROPRIÉTÉ** DEVIENT **PLUS SIMPLE !**

**UNE INFORMATION CLAIRE, RAPIDE ET PARTAGÉE POUR METTRE
TOUT LE MONDE D'ACCORD PLUS FACILEMENT :**

- **Copropriétaires**, retrouvez et analysez sur votre espace client les consommations d'électricité et de gaz naturel pour les usages communs de la copropriété.
- **Gestionnaires**, accédez à vos factures et contrats d'énergie, préparez vos bilans et formulez en ligne toutes vos demandes... le tout avec un seul accès pour l'ensemble de vos copropriétés.

Copropriétaires ou gestionnaires, avec votre Espace Client BILL-e, retrouvez toutes vos factures sous forme interactive !



Flashez ce code
pour me découvrir !



Rendez-vous sur <https://entreprises-collectivites.engie.fr/>, dans l'onglet **Espace client**



CRÉONS DE NOUVELLES ÉNERGIES
entreprises-collectivites.engie.fr

100%
de mes envies
directement
dans mon salon

La Fibre,
100%
Fibre



orange™

**Vous rapprocher
de l'essentiel**

Faites raccorder votre immeuble à la Fibre par Orange et bénéficiez de la fibre optique jusqu'à votre logement. Vous profiterez d'une qualité et d'un confort d'usage exceptionnel sur tous vos écrans en simultané.

Renseignez-vous sur commentavoirlafibre.orange.fr ou appelez le
0800 38 38 84 Service & appel gratuits

* Appel gratuit depuis une ligne fixe Orange. Coût variable selon votre opérateur.

La Fibre, 100% Fibre : accessible en France métropolitaine sous réserve d'éligibilité et du raccordement du domicile du client.

Orange SA au capital de 10 640 226 396€ - RCS Paris 380 129 866. 1703-GFHQA7V5.