



Le Grenelle II et son application dans la copropriété

Les Grandes Terres à Marly-le-Roi (78)

juin 2013

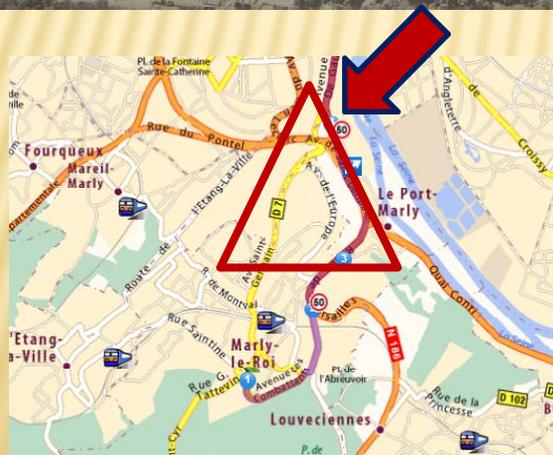
Sommaire

1. Présentation du Domaine des Grandes Terres 3
2. Fonctionnement de l'Union et des Syndicats 5
3. La Problématique du Grenelle II 9
4. Diagnostic et audits réalisés par l'Union 10
5. Difficultés issues du Grenelle II 12
6. Solution de financement du Grenelle II 15
7. Difficultés de la législation et de la réglementation 16
8. Le Concours du Puca 17
9. Conclusion 20

1. Présentation du Domaine des Grandes Terres



Les Grandes Terres en 1961



Patrimoine du **XX^{ème}** siècle

Architecte Marcel Lods (Charte d'Athènes)

Espaces verts classés EVIP

(Espaces Verts d'Intérêt Protégé Paysagé)

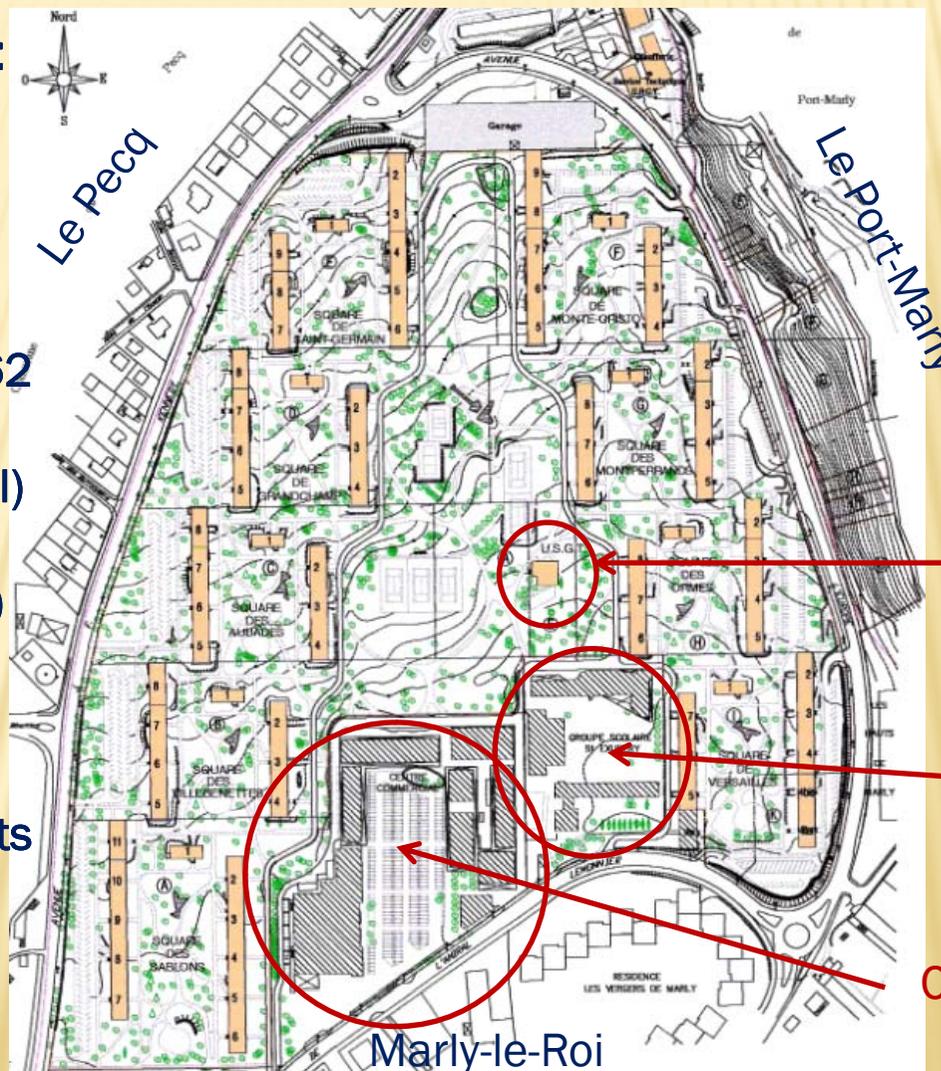


Les Grandes Terres en 2012

1. Présentation du Domaine des Grandes Terres

En quelques chiffres :

- 1470 logements
- 3500 habitants
- 1 Union de syndicats
- 9 syndicats coopératifs
- Construction : 1956-1962
- 140000 m² construits
- 24000 m² d'emprise (sol)
- 24000 m² de terrasses
- 27 bâtiments R+4 (s-sol)
- 78 escaliers
- 22 ha de terrains
- 5 terrains de tennis
- 12 aires de jeux d'enfants
- 10 bassins d'agrément
- 1500 arbres
- 3000 arbustes
- 600 places de parkings



Siège de l'USGT

Ecoles
primaire et
maternelle
Saint-Exupéry

Centre commercial
52 commerces

2. Fonctionnement de l'Union et des Syndicats :

Le Domaine est géré en gestion directe par des copropriétaires élus :

- 1 ASL d'origine devenue une Union de syndicats en 1968 :
- animée par 1 Présidente assistée de 2 Vice-Présidents

La Présidente de L'union dirige :

- une équipe de professionnels avec :
- 1 Directeur salarié et 2 chefs de Service
- 20 salariés et 20 prestataires

- 9 Syndicats coopératifs :
- représentés par 9 Présidents-Syndics assistés de 9 Vice-Présidents
- 110 conseillers syndicaux

- Activité associative forte :
- 80 réunions annuelles
- une Gazette trimestrielle depuis 50 ans
- un budget annuel de 7 millions d'€

- 75% des copropriétaires sont résidents



L'Union et les 9 syndicats coopératifs

2. Fonctionnement de l'Union :

- ❖ Les 9 syndicats coopératifs de copropriétaires fonctionnent selon la loi sur la copropriété du 10/07/1965.
- ❖ L'USGT : les syndicats sont regroupés par des liens structurels et fonctionnels dans l'Union des Syndicats des Grandes Terres (USGT), personne morale dont les statuts, reposant sur le Cahier des Charges d'origine, fixent son objet et ses missions propres et ne dépend pas de la Loi sur la copropriété.
- ❖ Son organisation et son fonctionnement :
 - Tous les services : contrats d'entretien et travaux d'entretien courants sont mutualisés de même que les travaux d'entretien récurrents dont les ravalements, inscrits dans un programme pluriannuel.

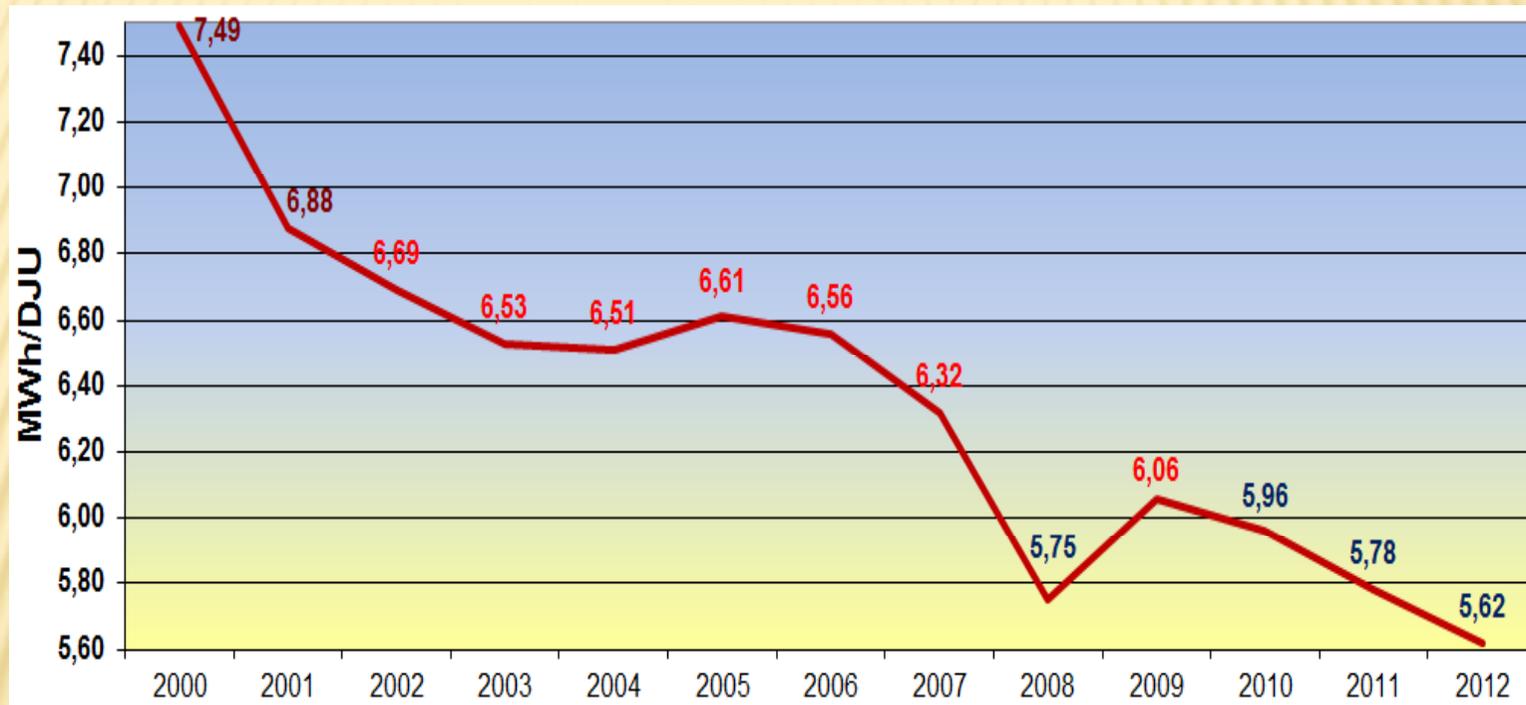
2. Fonctionnement de l'Union :

- ❖ Des travaux spécifiques sont également programmés, en 30 ans les Grandes Terres ont investi **36 millions d'euros courants** dont **25 millions d'euros concernant l'énergie et l'économie d'énergie** :

<input type="checkbox"/> Réhabilitation (esprit palulos)	10 000	isolation, double vitrage...
	4 000	menuiseries privatives
<input type="checkbox"/> Travaux ECS	2 600	corrosion et entartrage
<input type="checkbox"/> Chaufferie (+cogénération)	7 000	fioul lourd vers le gaz
<input type="checkbox"/> Primaire de chauffage	450	fuites
<input type="checkbox"/> Réseau sous-sol EF	1 040	corrosion
<input type="checkbox"/> Ravalements extérieurs	1 450	bétons dégradés
<input type="checkbox"/> Sous-stations	520	lutte contre la légionnelle
<input type="checkbox"/> Tri sélectif	680	collecte sélective
<input type="checkbox"/> Désenfumage	110	sécurité incendie
<input type="checkbox"/> Contrôle d'accès	510	sûreté-sécurité des personnes
<input type="checkbox"/> Divers chauffage	450	économies d'énergie

2. Fonctionnement de l'Union :

❖ Résultat de travaux d'économie d'énergie :



Depuis l'année 2000, grâce aux travaux d'économie d'énergie sur le chauffage mais aussi grâce au pilotage de l'exploitant, la consommation d'énergie thermique rapportée à la rigueur de l'hiver, **a diminué de 25% en 12 ans**

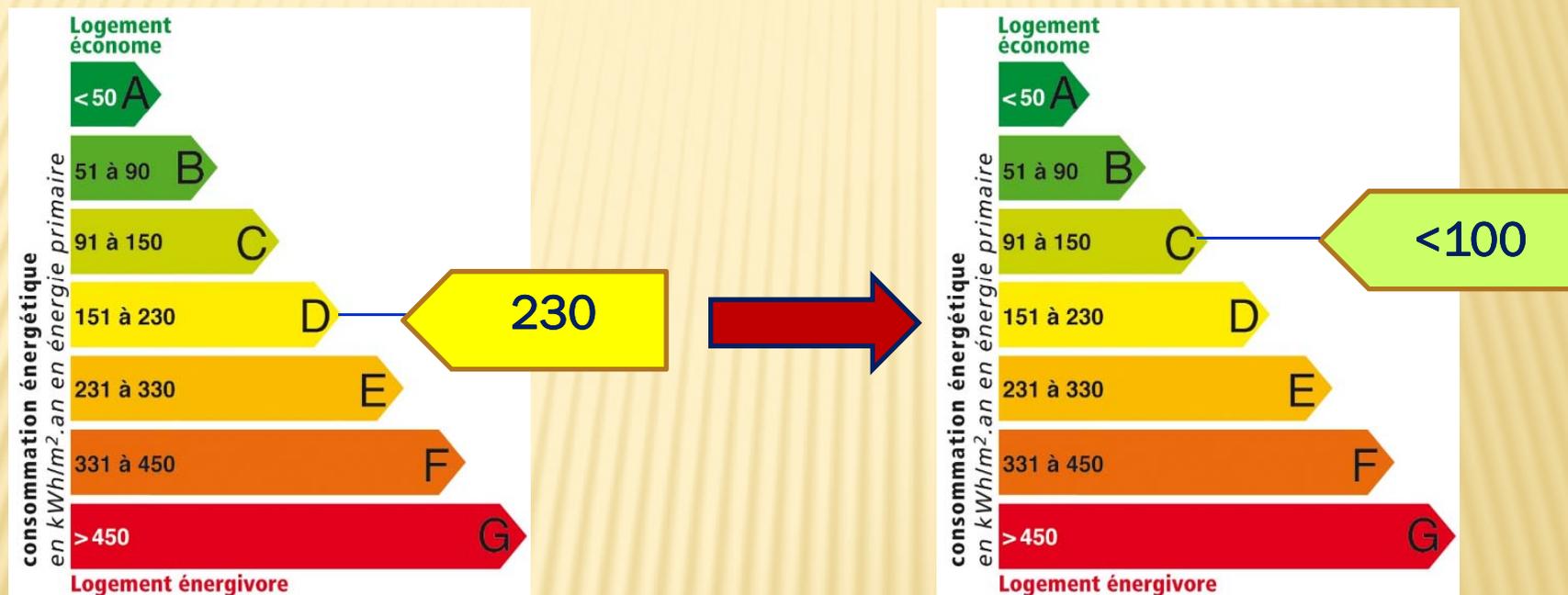
3. La problématique du Grenelle II :

3 questions se posent aux gestionnaires-copropriétaires :

1. Comment peut-on **maitriser** l'envolée du **coût de l'énergie** ?
2. Si la solution est l'isolation des façades par murs manteaux, permettant des économies d'environ 60% de l'énergie dédiée à la chaleur, alors **comment** en **financer les travaux** ?
3. Avec un **patrimoine de plus de 55 ans**, **comment peut-on, en plus, rajouter des gros travaux** pour subvenir aux remises aux normes de sécurité et d'usage d'un ensemble immobilier privé âgé ?

4. Diagnostics et audits réalisés par l'Union

L'Union a fait procéder au Diagnostic de Performance Energétique et à un Audit thermique dès 2010



Pour obtenir le label BBC Effinergie Rénovation :

ou pour passer de l'étiquette D à C de 230 kWh/m² à < 100 kWh/m²

Une opération « proche Palulos » avait été réalisée en 1987-1988 pour 14 M€ qui a permis d'obtenir la lettre D à ce jour : isolation de la toiture, changement de menuiseries à double vitrage et isolation des pignons et des allèges.

4. Diagnostics et audits réalisés par l'Union

Résultats de l'Audit thermique Valeur 2011

Ouvrages	Investissement €	Econom. €	Econom. MWh	ROI	Classement
VMC	2 242 220	76 398	1397,836	29	D
Panneaux façades	28 464 260	141 674	2552,693	34	D
trame béton	4 347 932	44 547	1690,441	98	D
Jouées loggias	2 042 400	85 565	1541,709	24	D
murs rideaux	33 833 392	316 396	5700,825	107	D
terrasses	4 773 296	23 322	420,209	205	D
planchers Ht ss/sols	3 500 414	12 931	28,046	273	D
Pignons	2 431 350	12 517	27,742	187	D
Ensemble travaux BBC	36 128 872	408 511	7360,563	88	C

Consommation d'énergie moyenne : 19000 MWh par an

Chaque ligne est coûteuse et peu efficace

seuls les travaux permettant d'obtenir **le Label BBC obtient le « C »**

Le label BBC induit **un investissement de 25 à 30 000 € par logement**

5. Difficultés issues de la mise en place du Grenelle II

- **Le cas des Grandes Terres : application du Grenelle II :**
 - Il faut pour 1470 logements :
 - un investissement de **36 M€ pour passer de D à C**
 - soit une moyenne de **26 000 €** pour un appartement d'une valeur de **200 à 240 k€** soit **10 à 15% de sa valeur vénale**
 - **58% d'économie d'énergie** dédiée à la chaleur
 - **400 000 €/an d'économies** pour un retour sur investissement de **88 ans**
 - et une **hausse des charges de 30% pendant 20 ans !**

C'est impossible à faire accepter aux copropriétaires.

5. Difficultés issues de la mise en place du Grenelle II

- Le cas des Grandes Terres : application du Grenelle II :
 - Aux travaux du Grenelle il faut rajouter 20 à 32 000 € par copropriétaire en plus pour remettre à niveau le patrimoine.
 - C'est une **double mise de fonds** pour les Grandes Terres

Aucun responsable ne peut être en mesure de la proposer.

6. Solution de financement du Grenelle II

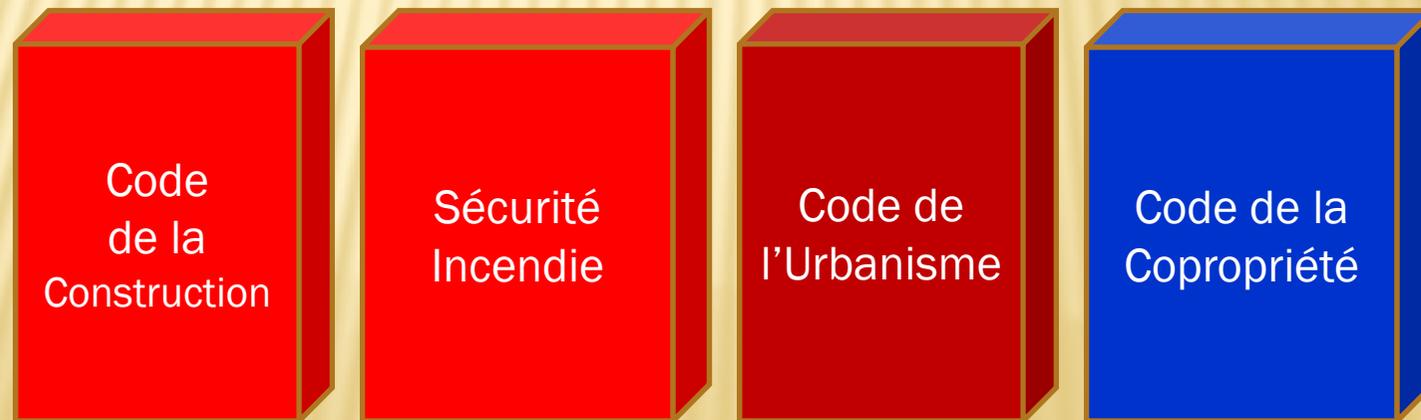
- **Le cas des Grandes Terres : application du Grenelle II :**
 - **La seule solution est de densifier** (surélévation ?) par cession des droits à construire du potentiel foncier dormant ➔ **24000 m² de terrasses**
 - Ce qui permettra :
 - d'une part financer le Grenelle II et des travaux de remise à niveau sur les plans sécurité, handicapés...
 - d'autre part de faire baisser les charges par l'arrivée de copropriétaires supplémentaires.

7. Difficultés issues de la législation et de la réglementation

Le cas des Grandes Terres

- Les Grandes Terres existent depuis 1956 (permis de construire)
 - Avant le code de la construction (1970 et s.)
 - Avant l'arrêté de sécurité incendie (arrêtés 1978 et s.)
 - Avant les normes handicapées
 - Avant les réglementations thermiques (RT 2012 et 2020)
 - Avant la Loi sur la Copropriété du 10 juillet 1965

et sont soumises à l'approbation des Architectes des Bâtiments de France



7. Difficultés issues de la législation et de la réglementation

Rappel des majorités de la Loi du 10 juillet 1965 :

- ❑ **Art. 24** : simple majorité des Présents et Représentés – pour tout ce qui concerne le fonctionnement
- ❑ **Art. 25** : majorité absolue de Tous les copropriétaires présents et absents – pour tous les travaux spécifiés dans la loi sauf ceux de **25a à 25p** pouvant être revotés au cours de la même assemblée générale à l'Art.25-1 équivalent à 24.
- ❑ **Art. 26** : double majorité qualifiée de tous les copropriétaires présents et absents représentant les **2/3 des tantièmes totaux** pour tous travaux d'amélioration

En cas de surélévation :

- ❑ **Art.26** : pour tous les copropriétaires
- ❑ **Art.35** : **unanimité** pour les copropriétaires des derniers étages et indemnisation (alors que les terrasses sont des parties communes)
- ❑ **Art. 42** : permet l'**opposition d'un seul copropriétaire** qui paralyse une

8. Le concours du Puca

- **Le cas des Grandes Terres : le concours Puca Reha 2 :**
 - Les Grandes Terres ont intégré les deux notions de Grenelle II et de densification
 - **5 groupements ont répondu :**
 - Pas de lauréat
 - Donc pas de communication ni d'analyse des différents dossiers
 - **Le concours du PUCA a permis de :**
 - **légitimer** le projet auprès des copropriétaires
 - **intéresser** les grands groupes financiers et industriels
 - connaître les **réactions** des copropriétaires

8. Le concours du Puca

□ Le cas des Grandes Terres : le concours Puca Reha 2 :

- Les réactions des copropriétaires :
 - Les « **pour** » :
 - l'équilibre financier densification/Grenelle et remise aux normes sans contreparties financières
 - la revalorisation du patrimoine (56 ans)
 - la modernisation des équipements de confort (ascenseur)
 - Les normes PMA handicapés, etc.
 - Les « **contre** » :
 - le surcoût éventuel de travaux
 - les inconvénients des chantiers longs
 - l'obligation de quotas de logements sociaux
 - la perte de jouissance pour les derniers niveaux (surélévation)
 - l'altération des espaces verts

8. Le concours du Puca

□ Le cas des Grandes Terres : le concours Puca Reha 2 :

➤ Les autres retombées :

- Suite à l'appel à projet du **Conseil Général des Yvelines** la Société **Brézillon** avec sa filiale **Ossabois** et l'architecte **Atic** groupement ayant concouru pour le Puca avec les Grandes Terres en tant qu'Opération support a été désigné comme 1^{er} lauréat sur un projet pour promouvoir l'Eco- Construction : « Avenir de la Construction et de la Réhabilitation des Bâtiments »



8. Le concours national Puca Reha 2

- Les actions en cours :
 - sur le plan technique et économique :
 - rencontrer les **leaders des groupements** pour recentrer les projets selon **les attentes des copropriétaires**
 - rédiger un **cahier des charges simplifié** et unique pour obtenir des offres comparables
 - sur le plan administratif et législatif :
 - rencontrer **les élus et les politiques** pour la sensibilisation et l'évolution des règles urbanistiques et législatives.
 - échanger régulièrement **dans les Ministères** avec des membres de Commissions chargées d'étudier l'adéquation législative entre l'habitat collectif privé et l'application du Grenelle II.

9. Conclusion

Cette densification ne peut se faire que s'il y a :

- ❖ un **autofinancement** (densification) qui pourrait se reproduire pour la plupart du parc ancien concerné par le Grenelle et **relancer l'économie** en commençant par le **bâtiment**
- ❖ un **moratoire général** sur les textes réglementaires de toutes sortes s'il y a la possibilité de densification pour **permettre le financement du Grenelle pour les copropriétés** qui ont du potentiel foncier.





- ❖ Michelle Boyot Présidente de l'USGT
- ❖ Francis Vaillant Directeur des Services de Gestion

