

Autour de la **durabilité** environnementale

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont

Crédits photos : Adobestock
Portrait : Jean-David Chérite

É D I T O

La durabilité environnementale est aujourd'hui au cœur des préoccupations, touchant tous les secteurs de notre société. Nous pouvons la définir comme étant la réponse aux besoins d'aujourd'hui sans compromettre la capacité des prochains à répondre aux leurs. Dans le domaine de l'immobilier, et plus particulièrement encore de la copropriété, cette question prend une place de plus en plus importante. Les citoyens - copropriétaires et résidents - et les entreprises doivent prendre en compte des approches respectueuses de l'environnement dans la gestion des immeubles. Cela passe notamment par la rénovation énergétique des bâtiments, la gestion des énergies, l'utilisation efficace des ressources ou encore l'adaptation aux nouveaux modes de vie.

Dans le même temps, des réglementations et des événements internationaux rythment le calendrier 2024, avec lesquels nous devons tous composer. Nous souhaitons faire ici un zoom sur deux d'entre eux : l'impact des Jeux Olympiques sur les travaux dans un avenir proche et la gestion des biodéchets en copropriété.

Charles Loiselet,
directeur de l'agence de Clamart

Enquête de satisfaction copropriété 2023

Depuis plus de 20 ans, Loiselet & Daigremont interroge ses clients dans le cadre de son programme Assurance Qualité, pour connaître leur degré de satisfaction, leurs attentes, leurs critiques et leurs suggestions.

Vous êtes plus de 3000 copropriétaires à avoir répondu à notre enquête de satisfaction au cours de l'année 2023 et nous sommes fiers de votre jugement : près de 80 % nous indiquent être satisfaits ou très satisfaits de nos prestations. Nous poursuivons nos efforts pour améliorer continuellement ces résultats, qui dénotent dans un contexte où la profession de syndic semble régulièrement critiquée et mal appréciée. Même si nous sommes conscients de ne pas pouvoir satisfaire tout le monde, nos équipes sont toute l'année mobilisées pour faire toujours mieux, et tenir compte des remarques formulées.

Retrouvez la restitution de cette enquête sur votre espace personnel LoDaWeb, dans la rubrique « Mes documents ».

LoDaWeb

En tant que copropriétaire, vous disposez, grâce à LoDaWeb, d'un accès direct aux documents communs de votre copropriété (convocations, procès-verbaux, comptes de l'immeuble, règlement de copropriété...).

Depuis votre espace personnel, vous pouvez aussi notamment :

- Correspondre avec votre équipe de gestion (rubrique Nous contacter),
- Payer vos charges de copropriété, mettre en place un prélèvement automatique des charges pour ne plus oublier de régler un appel de fonds (rubrique Régler mes charges),
- Consulter les rapports de gestion et avoir accès aux contrats de la copropriété,
- Vous inscrire au programme de notifications électroniques, pour éviter les lettres recommandées « papier » qui sont peu pratiques, chères et moins respectueuses de l'environnement (rubrique Notifications électroniques).

Votre adresse électronique est une donnée indispensable pour que nous puissions vous adresser des messages importants (rappel de réunions, coupures d'eau ou de chauffage, changement de code, interventions et situations d'urgence...).

Pensez à la mettre à jour lorsque nécessaire dans la rubrique « Espace personnel ».

L'impact des Jeux Olympiques pour les copropriétés



Paris, hôte des Jeux Olympiques (JO) de 2024, initie une rénovation urbaine et sportive, impactant l'immobilier et l'environnement. Cette période verra les copropriétés relever des défis logistiques majeurs dus à des restrictions, requérant une coordination méticuleuse des travaux et une planification ajustée, en particulier s'agissant de l'interdiction d'échafaudages de mi-juin à mi-septembre 2024. En outre, l'acheminement des matériaux de construction sera également affecté. La fermeture de voies de circulation et la densité accrue des zones urbaines pendant les JO pourront entraîner des difficultés logistiques, telles que des retards de livraison et des coûts supplémentaires. Les copropriétés doivent donc anticiper ces problèmes en collaborant étroitement avec leurs fournisseurs et en planifiant les livraisons de matériaux en dehors des périodes de pointe.

La gestion des déchets de construction représente un autre défi. Avec des espaces publics déjà encombrés et une attention particulière portée à l'esthétique et à la propreté de la ville, les copropriétés doivent s'assurer que les débris et les matériaux de construction sont éliminés de manière efficace et conforme aux réglementations environnementales.

Face à ces enjeux, la patience est de mise pour naviguer dans cet environnement complexe de l'Île-de-France, assurant à la fois la maintenance nécessaire

des bâtiments et le respect des exigences liées à l'organisation d'un événement de telle envergure.

■ DATES ET SECTORISATION EN ÎLE-DE-FRANCE

Voici une reformulation de l'impact concret sur les copropriétés, en se concentrant sur les dates et les sectorisations pertinentes :

1 | Périodes clés : Dès le 15 mars 2024, plus aucun chantier ne peut être mis en place, et les travaux déjà en cours devront être finalisés pour le 15 juin 2024. Du 15 juin au 15 septembre 2024, des interdictions significatives seront en vigueur (hors urgence). Du 15 septembre au 30 octobre 2024 : les travaux seront toujours refusés autour des sites de compétition, jusqu'à la remise en état des lieux. Il y a de fortes chances que cela se traduise également par de longs délais d'attente, qui risquent de courir jusque fin 2025 avec l'engorgement des demandes.

2 | Zones concernées : Les restrictions impactent principalement les secteurs proches des sites olympiques, les abords de la Seine, et les zones adjacentes aux infrastructures de transports importantes. Les copropriétés dans ces zones doivent être particulièrement vigilantes et se conformer aux directives spécifiques (voir plan).

3 | Implications pratiques : Les travaux nécessitant des échafaudages ou des occupations prolongées de



la voie publique doivent être planifiés de préférence en dehors des périodes restrictives. Cela comprend les travaux de ravalement de façade, de réfection de toitures et d'autres entretiens majeurs.

4 | Planification et coordination : La communication et la coordination avec les autorités locales et les fournisseurs de matériaux sont cruciales.

En somme, l'organisation des JO de Paris 2024 requiert des copropriétés une planification minutieuse et une adaptation stratégique pour gérer efficacement les travaux d'entretien dans un contexte de restrictions temporaires mais significatives.

La gestion des biodéchets en copropriété

Depuis le 1^{er} janvier 2024, en application de la loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, chaque ménage doit valoriser l'ensemble de ses biodéchets par le compostage.

Cette nouvelle obligation soulève des interrogations pour de nombreux copropriétaires qui se demandent comment elle affecte la vie en copropriété et, le cas échéant, comment la mettre en œuvre de manière efficace. Nous souhaitons ici être proactifs et vous guider au mieux.

■ BIODÉCHETS : DE QUOI PARLE-T-ON ?

Les biodéchets englobent les déchets alimentaires et les déchets verts. La première catégorie comprend les restes de repas tels que les épluchures, le pain ou les coquilles d'œufs, tandis que la seconde regroupe notamment les tontes de pelouse, les tailles d'arbustes, les feuilles mortes ou encore les haies et les brindilles. L'obligation légale de valoriser les biodéchets concerne tous les producteurs ou détenteurs de ces déchets, ce qui inclut les ménages, y compris ceux vivant en copropriété (art. L. 541-21-1 du Code de l'environnement).

■ COMPRENDRE L'OBLIGATION

D'une manière générale, la mise en œuvre de la mesure repose sur les collectivités territoriales qui doivent proposer des solutions (collectives et/ou individuelles) pour que chacun puisse effectuer le tri.

Bien que la législation ne traite pas spécifiquement de

la copropriété, un syndicat de copropriété peut décider de s'emparer de la question du compostage collectif.

Les résidents ont alors plusieurs options :

- utiliser les infrastructures de la collectivité, tels que les points de collecte de quartier ou les bornes de compostage publiques,
- détenir un bac individuel dans ses parties privatives,
- bénéficier d'une solution de compostage collectif installée dans les parties communes.

■ VOTER EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR LE DISPOSITIF

L'assemblée générale, sous l'impulsion du conseil syndical ou de n'importe quel copropriétaire, peut définir le type de composteur, son emplacement, ainsi que les règles d'utilisation et d'entretien, notamment en ce qui concerne le mélange et l'arrosage.

Si tel est le cas, le syndicat sera dans un premier temps amené à voter en assemblée générale, conformément à l'article 25 de la loi de 1965, l'autorisation du compost dans une première résolution et la place du compost dans la copropriété (dans une partie commune) dans une seconde.

■ ENTREtenir LA SOLUTION

L'entretien des bacs de compostage et du compost lui-même peuvent être dévolus au personnel de l'immeuble. Si la gestion du compost est confiée à un employé d'immeuble, cela aura un impact sur son contrat de travail.



Si la copropriété n'en dispose pas, il est important que plusieurs copropriétaires soient volontaires et officiellement désignés pour s'en charger au moment du vote. Il est crucial de noter que l'entretien du compost ne peut être la responsabilité d'un seul copropriétaire, même si certains peuvent être motivés pour le faire initialement. Un entretien sérieux est nécessaire pour assurer la pérennité du dispositif et éviter tout désagrément, comme des odeurs, pouvant engager la responsabilité de la copropriété.

■ QUELLES SANCTIONS ENCOURUES ?

À ce jour, il n'existe pas de sanction spécifique pour le non-respect de cette obligation, mais il est essentiel que les résidents en copropriété comprennent l'importance du tri des déchets afin de contribuer activement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à la création d'un environnement plus durable.