

CHANGES

#3



habitation
familiale

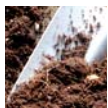
coopérative de l'Habitat

Le Grenelle de l'Environnement
Syndic et syndicat : une synergie pour les résidents
Expo : Marine BOUILLOUD



Page 3

Page 4



Page 5

Page 6



Dossier : Le Grenelle de l'environnement...

Rencontre : Jean-Luc Nonnenmacher

Actualité Syndic & syndicat

Fait divers : c'est arrivé près de chez vous !

Exposition : Marine BOUILLAUD

Programmes en cours

Gestion locative

Agendas



Page 7

Page 8



Assemblée Générale : La nécessité d'être présent...

L'assemblée générale, organe décisionnel du syndicat des copropriétaires, est dans une année le moment fort de la vie d'une copropriété. C'est le lieu où les informations sont données, où la discussion se fait sur des projets, où la vie de tous les jours est évoquée. C'est le moment où les copropriétaires décident ensemble des points de gestion de la copropriété : l'approbation des comptes, le budget prévisionnel, la désignation du syndic et du conseil syndical... l'entretien et les travaux à faire ou à prévoir. L'assemblée générale définit en quelque sorte la feuille de route du syndic.

Cependant, on constate sur l'ensemble des copropriétés un taux d'absentéisme croissant aux assemblées générales (en moyenne 40 %). Ce chiffre témoigne d'un désengagement des copropriétaires à s'investir dans les prises de décisions collectives, pourtant liées à leur propre immeuble.

Cette absence de participation n'entraîne pas systématiquement un blocage. La loi de 65 permet en effet avec plus du tiers des voix présentes ou représentées de prendre la plupart des décisions. Se faire représenter à l'assemblée permet de prendre part aux décisions, mais cela a ses limites, car les mandataires n'osent pas toujours décider pour leurs mandants.

L'absentéisme contribue à augmenter les charges de copropriété car chaque absent (OU OPPOSANT) reçoit OBLIGATOIREMENT le PV en recommandé.

D'une manière générale, plus les copropriétaires répondent présents et plus la copropriété est bien tenue... les décisions prises rapidement, les assemblées générales préparées. Tout le monde gagne beaucoup de temps... un modèle qui serait à suivre grâce à une motivation collective et non plus individuelle.

Etre présent, c'est être responsable.

Le Grenelle de l'environnement...

rénovation et construction de "logements écologiques"

Parmi les plus gros consommateurs d'énergie, le grenelle a mis en avant le secteur de l'immobilier. L'objectif est d'imposer davantage de contraintes dans la rénovation et la construction de logements.



La situation actuelle :

La majorité des initiatives de qualité environnementale dans le bâtiment viennent du milieu associatif. La plus reconnue est la 'norme' HQE (Haute Qualité Environnementale), marque privée à usage collectif, mise en place en 1995. Elle garantit une démarche écologique sur l'ensemble du processus de construction (depuis le choix des matériaux jusqu'à la gestion des déchets du chantier) et dans l'architecture du bâtiment.

D'abord appliquée au logement social, la norme HQE se retrouve aujourd'hui également dans les établissements scolaires ou les bureaux. Elle reste en revanche peu développée pour les commerces. Quant aux habitats individuels, ils ne sont que très peu concernés par la norme HQE.

D'autres marques en revanche proposent leur propre certification environnementale, comme NF-Maison Individuelle.

Des processus de normalisation sont également en cours. En mars 2005, la première partie d'une norme 'qualité environnementale' des produits de construction et des bâtiments' a été adoptée.

Une commission ISO, sous présidence française a également mis en place la normalisation internationale du 'Développement Durable' dans la construction.

.../...

Le Grenelle de l'environnement... **rénovation et construction de "logements écologiques"**



.../... **Coût et faisabilité :**

La principale nouveauté proposée par le Grenelle est de rendre obligatoire le respect de la qualité environnementale dans la construction neuve pour 'généraliser les bâtiments à énergie positive', c'est à dire qui produisent au moins autant d'énergie qu'ils en consomment ; d'ici 2020, ainsi que dans la rénovation. Il s'agira non seulement des bâtiments publics, mais également des constructions individuelles.

Pour atteindre ces objectifs en terme de rénovation, le Grenelle prévoit d'insister sur la recherche-développement et la formation dans les métiers de la construction, de créer une filière professionnelle des 'rénovateurs du bâtiment' ou encore de mettre en place des outils bancaires incitatifs.

De nouveaux labels pourraient également garantir la qualité environnementale des bâtiments et la réalisation de diagnostics informatifs 'énergie' sera encouragée. Cela dans le but de faciliter les certifications dans les logements imputés des nouvelles réglementations. Il est donc nécessaire de 'penser' de nouveaux outils d'épargne afin de réaliser toute

modification obligatoire et assurer la longévité foncière des biens immobiliers acquis pour les propriétaires actuels et futurs .

En ce qui concerne le bâtiment neuf, le logement à 'basse consommation' (50kwh/m2/an), deviendra la norme ; alors que la réglementation impose aujourd'hui de ne pas dépasser selon le type de chauffage et la localisation géographique, entre 80 et 250 Kwh/m2/an.

Le bâtiment à 'énergie positive' sera également fortement encouragé, notamment grâce à des objectifs chiffrés pour les logements sociaux, les bureaux et commerces mais également pour les habitats individuels.

Un pourcentage minimum de matériaux renouvelables devra également être utilisé dans la construction neuve.

Prochainement de nouvelles lois issues du Grenelle réglementeront la qualité environnementale.

Affaire à suivre

Le compostage collectif

Depuis 2006, une convention sur le compostage collectif entre la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens et Rennes Métropole a été signée. Son objectif est d'inciter les immeubles collectifs à s'équiper de composteurs.

Pour ne pas limiter le processus du compostage aux foyers disposant d'un jardin privé, Rennes Métropole met en place, sur demande, des composteurs collectifs au pied des immeubles. La démarche est simple, le syndic inscrit cette résolution à l'ordre du jour et si elle est acceptée, le syndic organise la mise en place du composteur.

Les foyers volontaires s'engagent alors à apporter leurs déchets de cuisine fermentescibles (épluchures de fruits et légumes, marc de café...) dans le composteur mis en place. Au bout de quelques mois, ils peuvent récupérer du compost de jardinage. Rennes Métropole leur fournit un bio-seau permettant de stocker ces déchets avant le dépôt dans le composteur. Des habitants référents et formés au compostage sont identifiés dans chaque immeuble afin de répondre aux questions et attentes des participants et habitants.

Grâce à cette initiative, plus de 30 composteurs collectifs ont été installés, mobilisant ainsi plus de 700 foyers volontaires.



Pour toute information complémentaire, Rennes Métropole met à disposition un numéro vert :

N° Vert 0 800 01 14 31

0,00 EUR TTC/MM



Rencontre :

Jean-Luc Nonnenmacher

La Résidence La Passiflore / Rennes

C'était il y a environ un an, j'avais lu un article dans le rennais où la ville de Rennes proposait la mise en place de composteurs au sein de copropriétés. Il y avait un numéro de téléphone, j'ai appelé pour me renseigner et Monsieur Colin travaillant en partenariat avec Rennes Métropole m'a contacté. Nous nous sommes rencontrés et il m'a donné des brochures que j'ai distribuées aux habitants des 16 appartements de la copropriété. Le retour a été positif. J'ai donc appelé le syndic « Habitation Familiale », afin d'inscrire une proposition de mise en place d'un composteur à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale. Monsieur Colin était d'ailleurs présent pour répondre à nos questions. Le projet a été voté. Un référent a été nommé et nous avons suivi à 4 personnes une formation un samedi matin à l'Eco station de Rennes. J'y ai appris beaucoup de choses !

Le composteur est donc arrivé à la Résidence. Aujourd'hui, une dizaine de familles jouent le jeu et nous en sommes à notre deuxième composteur. C'est encourageant et je continue à communiquer vers ceux qui ne participent pas ou ne ressentent pas encore l'intérêt de la démarche. Il est vrai qu'il faut déjà trier le verre, le plastique et le carton, ... le compostage ajoute une nouvelle « contrainte ».

Je pratique le compostage depuis l'enfance ! Cette démarche me semble être un pas supplémentaire vers la sauvegarde de notre planète. L'écologie, c'est un ensemble de petits gestes quotidiens de ce type.

Je crois qu'aujourd'hui, c'est vers les enfants qu'il faut transmettre les bons gestes. Eux verront mieux que nous les conséquences de notre laxisme.

*Merci à Monsieur Jean-Luc Nonnenmacher,
Président du Conseil Syndical,
Résidence La Passiflore - Rennes*

SYNDIC & SYNDICAT : UNE SYN

Pourquoi un syndic?

Vous occupez un coquet appartement au 3ème étage d'une résidence. Pour vous y rendre, vous empruntez un jardinet, un hall, un escalier, un ascenseur. Tout est bien entretenu ? C'est propre, la lumière fonctionne, l'ascenseur aussi. La façade de l'immeuble a été ravalée l'an passé. Les soucis d'étanchéité observés par votre voisin du dessus ont disparu. Depuis l'installation du digicode, vous vous sentez plus en sécurité. Tiens, le carreau qui était cassé la semaine dernière est remplacé.

Syndic ?

« Personne chargée de gérer les affaires, les intérêts communs d'une communauté ». Dans une copropriété, le rôle du syndic est notamment d'alléger les petits soucis quotidiens de l'immeuble.

Syndic mode d'emploi

Vivre en copropriété engendre quelques spécificités. En effet, le régime des copropriétés est très réglementé(*) et c'est le syndic qui veille à son application. Néanmoins, il ne peut travailler seul, il collabore donc avec une équipe de terrain qui est désignée par l'assemblée des copropriétaires : le conseil syndical. Le premier gère entre autre chose, les affaires courantes avec l'aide du second, et ils préparent ensemble le futur. Le temps fort de cette gestion est l'Assemblée générale annuelle. L'ordre du jour permet de faire le point sur la gestion passée, les travaux effectués et les dépenses à prévoir - avec les factures et les devis des entreprises. **Un travail dans l'ombre plus complexe qu'il n'en a l'air, car il nécessite de veiller au bien être veiller au bon entretien du patrimoine et de préserver les intérêts des copropriétaires.**

Le contrat de syndic

Le contrat actuel, établi selon l'avis du Conseil National de la Consommation (sept. 2007) affiche une transparence totale sur les missions et la rémunération du syndic.

Outre la tenue de l'Assemblée générale, le forfait de base inclut la comptabilité générale de la copropriété, son administration et sa gestion en conformité avec le règlement de copropriété et la législation. Y figurent les engagements relatifs à l'entretien et la maintenance, la gestion des diagnostics, les appels d'offre aux entreprises, et la gestion du personnel. Pour ce dernier point, le syndic est l'employeur, mais c'est le

syndic qui gère toutes les étapes, depuis l'embauche jusqu'aux déclarations, en passant par les paiements de salaires. Figurent également au contrat les prestations particulières qui listent point par point toutes les missions ponctuelles décidées lors d'une AG ou sur demande d'un copropriétaire, et qui ne peuvent être comprises dans le forfait - travaux hors budget, gestion de sinistres DO ou immeuble, recouvrement d'impayés, mutations, contentieux ... Tout est écrit, tout est envisagé (présenté en tableaux et par colonnes)...et tout est consultable. La facturation de ces prestations est appliquée seulement après leur réalisation et l'ensemble des factures payées dans l'année sont consultables par chacun de vous.

ERGIE POUR LES RÉSIDENTS

Que fait mon syndic ? HF



Le quotidien du service est souvent mouvementé entre 8h30 et 12h avec la fuite au milieu de nulle part, l'interphone en panne, la fête chez les voisins, le carreau cassé, l'ascenseur bloqué, les questions de charges, l'entreprise toujours pas intervenue, la commande de badges, le ménage mal fait, la lumière en continue, la VMC bruyante, les factures à payer, les justificatifs...


Heureusement l'après midi permet de régler les disfonctionnements du jour pour recommencer le lendemain.

Mais entre temps, on s'occupe aussi des appels de provisions, des appels de fonds travaux, des demandes de devis, de la commande des travaux et de leurs suivis, des expertises, des convocations, des notifications des PV, du règlement des factures, de l'encaissement des chèques, de la validation des prélèvements, des visites d'immeubles, des réunions avec les conseillers syndicaux, de la gestion des salariés de copropriétés sans oublier une formation régulière de l'équipe pour mieux vous informer .

Pour réaliser ces tâches votre copropriété mobilise 3 personnes : 1 assistante, 1 comptable et 1 gestionnaire. Et chaque jour, nous mettons tout en œuvre pour vous garantir la sérénité dans votre copropriété.

Fait divers

C'est arrivé près de chez vous !



Jeudi 10 avril 2008, 4h40, les habitants d'un immeuble sont réveillés en sursaut par une explosion. Du feu est visible par la fenêtre de la cuisine d'un appartement au 4ème et dernier étage. La baie vitrée du séjour et celle de la chambre sont en morceaux sur la voie publique et dans le jardin du voisin situé de l'autre côté de la rue.

C'est seulement deux minutes après l'explosion que le propriétaire de l'appartement sinistré, travaillant de nuit, arrive à son appartement ...

Son premier réflexe est de prendre l'extincteur pour éteindre le feu dans sa cuisine, le deuxième est de fermer le compteur gaz car une fuite importante s'échappe sous l'évier de la cuisine. Les pompiers, appelés par un voisin, arrivent sur les lieux du sinistre et recherchent l'origine de ce sinistre aux conséquences matérielles très importantes.

Les pompiers constatent que la « fête » du robinet gaz situé sous l'évier a sauté, laissant le gaz s'échapper à un débit important, ce qui a provoqué l'explosion, par chance, juste avant l'arrivée du propriétaire.

L'immeuble est de 1972. et le robinet gaz, d'origine, n'était plus conforme. Bon nombre d'appartements sont encore avec un robinet gaz ancienne génération.

Et chez vous ?

Vérifiez bien vos robinets de gaz, même (surtout!) si vous ne vous en servez pas. La pression est toujours là, et la moindre fuite peut avoir une incidence fâcheuse. Faites venir un plombier agréé gaz pour contrôler votre équipement gaz -flexible + robinet- afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

Informations complémentaires :

La norme d'une robinetterie pour une installation gaz exige des robinets de sécurité à obturateur automatique intégré (robinet ROAI)

Exposition

A partir du Mardi 30
Septembre à 18 heures,
Marine BOUILLLOUD
exposera ses
"Jardins Sauvages"
à l'Espace
Roger-Henri Guérand
d'Habitation Familiale.



Gestion locative

VOS ATTENTES

- Vous êtes propriétaire d'un logement construit et géré par Habitation Familiale,
- Vous souhaitez rentabiliser votre investissement immobilier.
- Vous recherchez un moyen pour louer votre bien en toute sérénité.

Habitation Familiale assure également la gestion locative.

NOS MISSIONS

- Sécuriser l'occupation du logement,
- Veiller à la conservation de votre bien et à sa mise en conformité,
- Valoriser votre logement,
- Rechercher et mettre en place de nouveaux locataires présentant les meilleurs garanties de solvabilité,
- Rédiger les baux et dresser les états des lieux grâce à nos compétences juridiques et techniques,
- Recouvrer les loyers et les charges,
- Faciliter vos déclarations de revenus fonciers,
- Assurer les risques de loyers impayés, de dégradations immobilières,
- Privilégier une relation particulière avec VOUS propriétaire et le locataire,
- Garantir votre **tranquillité de propriétaire bailleur.**

Programmes en cours



Devenez propriétaire à Rennes,
Quartier Clémenceau,
grâce à une
T.V.A. à 5.5%*
*sous plafonds de ressources pls

CARRE DE L'ORME	RENNES CLEMENCEAU
LE BOIS HABITE	RENNES LA COURROUZE
LES TOITS DE TOSCANE	BREAL S/MONTFORT
LA RESIDENCE DU LAVOIR	PIRE S/SEICHE
COTE GARENNE	MONTREUIL S/ILLE
LES BLEUETS	CREVIN
GOVEN	L'HERMINE ET LE TRISKELL
CORPS-NUDS	LE CHENE HERVE II (terrains)

Agenda

lundi 24/11/08 : soirée des conseils syndicaux sur le thème "l'assurance multirisque immeuble et la protection juridique"



Marie et Stéphanie se tiennent à votre disposition pour vous conseiller.

Appeler AU 02 23 30 50 60
www.habitation-familiale.com

Echanges est un magazine édité par Habitation Familiale
Immeuble AGORA - Espace Roger Henri Guérand
110 boulevard Clémenceau - CS 10 838 - 35208 RENNES CEDEX 2
document non contractuel
Conception création : www.korrigan-creations.com
Rédaction : Nathalie Vitcoq, Marie-Christine BIET
Photos/images : shutterstock / Arka Ouest / Marine Bouilloud
Dépôt légal : en cours

**habitation
familiale**
Coopérative de l'Habitat