

VISION

La lettre d'information de SLCI et CIBFCA - n°2



Le logement connecté n'est plus un rêve

Plus intelligent voire quasiment autonome grâce à des systèmes complets d'équipements reliés, le logement de demain sera connecté.

Selon le cabinet suédois Berg Insight, en 2020 l'Europe ne comptera pas moins de 45 millions de maisons connectées soit près de 4 fois plus qu'en 2015.

Grâce aux progrès de la technologie et de l'informatique, le loge-

ment connecté peut répondre à toutes sortes de besoins grâce à des scénarios établis à l'avance.

L'habitation connectée est une évolution de la domotique. Elle dispose de systèmes automatiques très avancés comme le contrôle de l'éclairage, de la communication, de la température, de la sécurité, de l'ouverture ou de la fermeture des issues, etc.

L'objectif est d'allier simplicité,

confort, praticité et sécurité dans la vie quotidienne de tous les foyers.



>> Lire la suite page 3

Edito



Voici le deuxième numéro de la lettre d'information SLCI-CIBFCA : Vision. Nous avons souhaité aborder dans cette édition les problématiques liées aux métiers des administrateurs de biens qui rassemblent plus de la moitié des collaborateurs, en évoquant notamment les enjeux de la rénovation énergétique. Nouvelles obligations, travaux, coûts autant de changements qui ont une influence majeure sur le métier de syndic et de gestionnaire. Vous retrouverez également toutes les actualités de nos structures et les tendances de nos métiers. Je vous souhaite une bonne lecture !

Pierre Bonnet
Président - Directeur Général
CIBFCA - SLCI

Sommaire de cette édition

page 2

7 consonnes et 3 voyelles
>> Les travaux de rénovation énergétique

page 3

Etude et Réflexion
C'est nouveau par ici
Actualités Réseaux >>
Procivis Rhône - Procivis Bourgogne

page 4

Insolite
Actualités RH
Coups de coeur de la Rédac'
Instant Clic-Clac

7 CONSONNES ET 3 VOYELLES

Dossier >> Rénovation énergétique des copropriétés : un défi majeur

PRÉVENIR LA DÉGRADATION DES BATIMENTS

La rénovation énergétique des logements est aujourd'hui un **axe majeur de la politique environnementale** de notre pays. Elle vise à améliorer sensiblement les bâtiments tout en entretenant le patrimoine immobilier sur le long terme.



ACCOMPAGNER LA COPROPRIÉTÉ DANS SA GESTION PATRIMONIALE

La rénovation énergétique est souvent vue uniquement sous l'angle de l'effort financier à fournir par les copropriétaires.

A ce titre, **les syndicats jouent un rôle essentiel** d'information et de sensibilisation à la rénovation énergétique. Le but est de transmettre l'idée que les travaux sont une chance pour la copropriété car ils apportent une valeur ajoutée indéniable au patrimoine. Le métier de syndic évolue rapidement et ne cesse de se professionnaliser, afin d'être en mesure d'accompagner les copropriétaires dans leurs programmes de travaux et d'apporter une connaissance technique approfondie.

LES OUTILS MIS EN PLACE

Diagnostic Technique Global

La loi ALUR, entrée en vigueur en mars 2014, prévoit la réalisation d'un DTG par un prestataire. L'ob-

jectif est d'informer de manière complète les copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble en réalisant un état des lieux technique et réglementaire du bâtiment.

Il doit faire apparaître **une évaluation du coût**, ainsi que la liste des travaux nécessaires à la bonne conservation de l'immeuble.

Il devient alors un véritable **outil de pilotage** permettant de prévoir, hiérarchiser et optimiser les travaux à réaliser dans une copropriété sur les dix années à venir.

Les effets positifs du DTG sont aujourd'hui largement reconnus par la profession.

Il est obligatoire pour les immeubles, de plus de 10 ans, sous le régime de la copropriété. La décision doit être prise en assemblée générale par les copropriétaires.

Si le DTG montre l'absence de travaux nécessaires dans les 10 ans à venir, le syndicat est dispensé de constituer un fonds travaux pendant sa durée de validité.

Le DTG procure une véritable feuille de route pour entretenir et valoriser son patrimoine, mission première du syndic.

LES TRAVAUX

Une fois le DTG réalisé, **le syndic est en capacité d'accompagner les copropriétaires dans le choix des travaux à réaliser et la temporalité**. Il assiste également la copropriété dans les différentes étapes du chantier et le montage des dossiers d'aide. La partie opérationnelle de la rénovation énergétique fera l'objet d'un prochain article dans Vision.

Immeuble le Concorde - Venissieux



UNE COPROPRIÉTÉ À RENOVER: LE CONCORDE À VENISSIEUX

Située sur le plateau des Minguettes à Venissieux, cette copropriété a été construite en 1970. Elle compte 5 bâtiments et 211 logements. Le chauffage est collectif. **Le syndic de copropriété est la régie Tadary (SLCI Espace Immobilier).**

En décembre 2013, un audit énergétique est réalisé.

Suite à celui-ci, la copropriété est inscrite en dispositif OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) en juillet 2016. Cela lui permet de bénéficier d'un accompagnement renforcé pour améliorer le fonctionnement des instances de gestion, de bénéficier des subventions travaux complémentaires pour un projet de travaux de rénovation énergétique, sous réserve

d'atteindre un niveau BBC rénovation (gain énergétique estimé de 53%).

Tadary a pour mission de suivre cette opération importante, en collaboration avec l'animateur SOLIHA, pour les travaux de façade, d'isolation de toiture... et devient l'interlocuteur de Procvivis Rhône, partenaire du PIG (Programme d'Intérêt Général) de Venissieux.

Procvivis Rhône participe à cette OPAH en finançant les avances de subventions publiques et les restes à charge des copropriétaires occupants avec des prêts sans intérêt (0%).

Les travaux ont été votés en novembre 2017.

Montant travaux : 7 560 000 €
Montant subventions : 5 338 000 €
Reste à charge / logement : 10 534 € (déduction faite des subventions)

La caméra thermique >> progrès technique et outil d'aide à la décision des copropriétaires

APPREHENDER LES ENJEUX DES TRAVAUX

Lors d'un projet de rénovation énergétique, il est parfois difficile pour les copropriétaires de comprendre les enjeux des travaux et d'accepter des montants à financer, souvent importants.

CAS PRATIQUE >>

Philippe Lombard, Directeur des cabinets Immo de France à Mâcon et Cartallier à Chalon sur Saône l'a vite compris et s'est équipé d'une caméra thermique dès 2013 après une expérience compliquée avec une copropriété.

EXPLICATIONS >>

Il y a quelques années, une copropriété de 240 logements, construite entre 1970 et 1974, souhaitait la rénovation de sa façade.

Une équipe technique constituée d'un architecte, d'un thermicien et d'un économiste est intervenue sur la copropriété.

Si un **projet complet d'isolation** des façades paraissait évident, lors de l'AG, le vote a été sans appel : ce sera uniquement de la peinture.

C'est à ce moment-là, suite au refus de réalisation de travaux ambitieux, que Philippe Lombard développe sa sensibilité pour la rénovation énergétique des copropriétés.

Pour faire face aux réticences des copropriétaires et aider à la prise de décision lors des AG, il s'équipe d'une caméra thermique pour proposer des rapports de thermographie mettant en évidence les fuites et les ponts thermiques.



Moins couteuse que l'intervention d'un thermographe professionnel, cette prestation est un véritable plus dans l'offre de services que les administrateurs de biens proposent.

Une utilisation simple, un résultat pédagogique et didactique font de la caméra thermique un atout pour le cabinet. Elle sert beaucoup aujourd'hui dans la prise de décision des copropriétés.

C'est également un atout indéniable quand on est le seul cabinet d'administrateurs de biens à posséder cet outil dans la région.



L'équipe du Cabinet Cartallier à Chalon-sur-Saône

Le logement de demain sera connecté

>> suite de la page 1

On parle d'habitation intelligente car elle est capable de participer pleinement à l'organisation de la vie quotidienne de la famille.

Ces solutions communicantes (interrupteur, prises...) sont compatibles avec tous les smartphones et assistants vocaux. Dès que vous rentrez chez vous, l'habitation le sait car elle détecte votre téléphone. Elle peut alors allumer les lumières, augmenter le chauffage (pièce par pièce) ou mettre le four en route. Les scénarios sont établis à l'avance.

Une meilleure maîtrise de sa consommation

Outre le côté confort et pratique de la maison connectée, elle a l'avantage de pouvoir gérer au mieux la consommation d'énergie avec un suivi en temps réel et vous informe en cas d'anomalie.

De plus en plus de promoteurs et de constructeurs proposent lors de l'achat d'un logement neuf, de multiples options d'équipements, de la plus simple à la plus complète.

Maisons Axial, constructeur de maisons, propose ainsi une installation Delta Dore qui permet l'appairage de plusieurs appareils avec un boîtier relié à internet et au smartphone.

Quant à SLCI Promotion, promoteur du groupe SLCI, une réflexion est en cours pour venir enrichir le catalogue avec des options abordables pour un équipement de qualité.

Pour les logements existants, il est aussi possible de rendre l'habitation connectée en installant des équipements soi-même, avec des solutions techniques ouvertes, compatibles les unes avec les autres et évolutives.

La maison connectée n'en est qu'à son début mais reste très prometteuse. Les succès des salons des nouvelles technologies et des objets connectés en sont la preuve !



>> Maisons Axial

Maisons Axial a signé la charte Ecoquartier d'Echalas (Rhône), le 23 juin, avec tous les partenaires et s'est engagé à construire 14 maisons individuelles personnalisables avec toitures en panneaux photovoltaïques au sein de l'écoquartier «Coeur de Village».

↳ maisons-axial.com



>> SEFI

SEFI a reçu le Trophée de l'Aménagement, le 20 septembre, dans la catégorie «Conception Partagée» remis par l'UNAM (anciennement SNAL) pour l'opération d'aménagement à Lucenay «Le Clos des Ecoliers».

↳ sefi-terrains.com



>> Pierres et Territoires de France

La fin d'année a été chargée avec la livraison de 3 maisons groupées et des bâtiments C et D pour «Villa Vesontio» et du dernier bâtiment de l'opération «Jardin de Lys» à Besançon.

>> voir page 4

↳ ptfbfca.fr

>> SLCI Promotion

Fin 2017, SLCI Promotion a lancé un nouveau programme proche des quais à Neuville-sur-Saône, la résidence «Horizon Saône» avec 36 appartements.

↳ slci-promotion.com



>> Maisons d'en France

Maisons d'En France Bourgogne lance une nouvelle gamme d'options connectées avec volets roulants radio, chauffage pilotage à distance, système de commande par smartphone Deltadore, porte de garage motorisée...

↳ maisonsdenfrancebourgogne.fr

>> Cabinet Cartallier

A l'occasion du Salon de la Copropriété de Paris, le prix de la Rénovation Énergétique a été remis à la Communauté d'Agglomération du Grand Chalon, pour un projet de rénovation dont l'une des copropriétés du cabinet fait partie.

↳ immodefrance-chalon.com



>> Pierres et Territoires et Maisons d'en France

Les deux sociétés lancent en commun un programme à Saint-Loup-Géanges, (71). >> à partir de 165 000 €.

ACTUALITES RESEAUX

OPAH Centre-Bourg de Thizy et Cours (69)

Il s'agit d'une opération de revalorisation des centres-bourgs et de développement du territoire pour Thizy-les-Bourg et Cours. Ces deux communes, nouvellement créées, représentent environ 11 000 habitants.



La convention a été signée en février 2017 et court jusqu'en 2023. Le projet de revitalisation, animé par SOLIHA, pour le volet habitat, vise à améliorer le cadre de vie

des habitants et à améliorer l'habitat pour lutter contre la vacance. Procvivis Rhône apporte sa contribution sur le volet «amélioration de l'habitat privé» sous la forme de financements complémentaires aux subventions publiques (avances de subventions et prêts missions sociales).

Procvivis Bourgogne - Sud Allier : Caisse d'Avance Départementale

Le premier Fonds partenarial de Préfinancement des subventions a été mis en place sur le département de la Nièvre en décembre 2016.

Sur proposition de Procvivis Bourgogne Sud - Allier, le Département, la Fondation Abbé Pierre, la

FFB Nièvre, le Syndicat d'Énergie d'Équipement et d'Environnement de la Nièvre se sont mobilisés pour créer ensemble un fonds de trésorerie géré par Procvivis.

Il permet d'avancer, pour les propriétaires les plus modestes, les subventions obtenues pour réaliser leurs travaux et qui ne sont versées qu'une fois le chantier achevé. Ce besoin de trésorerie représente souvent plusieurs fois le reste à charge des particuliers et constitue un véritable obstacle à l'engagement de travaux.

Ce dispositif de préfinancement, que mettait déjà en œuvre Procvivis sur ses seuls fonds propres, permet de démultiplier les projets, de sécuriser leur financement et de garantir l'affectation des aides aux travaux puisque les fonds sont débloqués directement aux entre-

prises. En retour, les subventions sont versées directement au Fonds en remboursement des avances faites.

Démarré avec une dotation de 330 000 € et augmenté en mars et juillet 2017 avec les apports successifs des partenaires, il a été porté à 431 000 €.

Sa bonne gestion a permis, en 1 an de préfinancer 692 000 € de subventions, soit 58 projets.



INSOLITE ACTUALITES RH



Jan Vormann est un artiste allemand dont le travail consiste à combler les fissures des murs avec des légos.

↳ dispatchwork.info

Face aux Risques

Que faire lors d'un incendie ou face à un arrêt cardiaque ?

Conçu par les sapeurs-pompiers de France sous la forme d'un quiz, le jeu en ligne «Sauve qui veut» permet de tester ses connaissances sur les gestes et comportements qui sauvent.

A travers une succession de missions et de défis entre amis, il per-

met de vérifier si vous avez les bons réflexes en cas de danger et de peut-être sauver des vies, en vrai.

↳ sauvequipeut.fr

Mieux Stationner

Au 1^{er} janvier à Lyon, les modalités de stationnement changent.

Il est désormais possible de régler

le stationnement via son smartphone grâce à l'application **Paybyphone** : plus besoin de se déplacer à l'horodateur, une notification vous alerte de la fin de la durée programmée.

Vous pouvez prolonger ou écourter le temps de stationnement. Un moyen plus simple, plus facile et plus juste.

↳ paybyphone.fr

COUPS DE COEUR DE LA REDAC

Livre



Elena Ferrante - L'amie Prodigieuse

Dans le Naples des années 50, découvrez cette

passionnante saga avec les deux jeunes Lila et Lenu qui tentent de choisir leurs vies malgré le poids des traditions de leur quartier.

L'auteur, Elena Ferrante est en tête des ventes depuis plusieurs années et pourtant, elle (ou il?) conserve depuis toujours son anonymat...

Musique



Vianney - La Tournée

On ne le présente plus, le jeune homme est partout à la radio, sur nos écrans...

Et pourtant on ne se lasse pas de ses musiques. Les rythmes, les paroles, tout est parfaitement maîtrisé. Sur scène, c'est un véritable show. Pourtant seul; Vianney sait tout à fait occuper l'espace et vous entraîner avec lui dans son univers particulier.

Concert à Lyon le 16/03.

Série



Dark - Netflix

Vous ne savez plus quelle série regarder ?

Laissez-vous tenter par cette production alle-

monde.

Sortie le 1^{er} décembre sur Netflix Dark fait déjà beaucoup parler d'elle. Un savant mélange entre Stranger Things et Ça, de quoi avoir quelques frissons : 4 familles affolées par la disparition d'un enfant cherchent des réponses et tombent sur un mystère impliquant 3 générations...

Evénement



Biennale d'Art Singulier

A partir du 6 mars et jusqu'au 1^{er} avril à Dijon, venez découvrir les oeuvres

créées par de nombreuses structures sociales, éducatives de la région. Autour du thème «Arbres de vie», de nombreux rendez-vous gratuits (rencontres, balades, vernissages...) rythment ce projet et ces semaines d'exposition.

↳ itinerairesinguliers.com

INSTANT CLIC CLAC : LES JARDINS DE LYS



Programme neuf à Besançon

Ce programme comprend **3 bâtiments totalisant 41 logements collectifs, 5 maisons groupées et 8 appartements intermédiaires.**

Il est situé dans le quartier des Hauts de Chazal, à l'ouest de Besançon. C'est une zone de construction récente avec le développement d'habitations et d'un pôle médical. Environ 1 200 habitations devraient voir le jour d'ici 2020.

Le quartier, desservi par le tramway pour aller au centre-ville, est à proximité immédiate du Bois de Fanois, de la zone commerciale Châteaufarine, de l'hôpital Minjoz et de la Faculté de médecine.

Les 3 bâtiments arrivent au terme de leur construction et ont été livrés fin novembre 2017. Le démarrage des travaux des maisons groupées et des appartements intermédiaires se fera sur la fin d'année 2017.

↳ ptbca.fr

C'EST A VOUS :

Cette lettre d'information est la vôtre. Vous souhaitez diffuser une actualité ou une photo de chantier? Faire connaître une association ?

Envoyez toutes vos idées, remarques et suggestions au service communication :

↳ contact@slci-groupe.com



SLCI 169 avenue Jean Jaurès 69007
Lyon. Directeur de publication : Pierre Bonnet - Rédacteurs : Emmanuel Augerd, Adeline Simon. Crédits Photos: SLCI, CIBFCA. Imprimeur : Semoun. Tirage : 500 exemplaires. Hiver 2017-2018