



## VOTRE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ VOUS INFORME

### ENTRETIEN DES COLONNES MONTANTES D'ÉLECTRICITÉ : QUI DOIT L'ASSUMER ?

Par la Commission Syndics de copropriétés FNAIM et son Président Jean-Charles ALBANESI

Les colonnes montantes d'électricité des immeubles en copropriété sont constituées par l'ensemble des boîtiers et canalisations électriques compris dans les parties communes de l'immeuble depuis le réseau public jusqu'à chaque logement ou équipement commun, permettant ainsi leur alimentation.

La question de la charge de l'entretien de ces colonnes a longtemps été contestée, les syndicats se heurtant au refus d'Enedis\* de l'assumer au prétexte que ces canalisations étaient incluses dans le domaine privé.

En raison du **vieillessement de certains équipements** et de l'important **enjeu financier des travaux d'entretien, de réparation ou de mise aux normes de ces colonnes**, il devenait **urgent de clarifier leur statut en précisant qui en était le propriétaire** et, par voie de conséquence, **à qui incombait l'obligation d'entretien et de réparation**.

Pour comprendre cet enjeu, précisons qu'Enedis estime qu'il existerait plus d'1,6 million de colonnes électriques dans le parc immobilier dont environ la moitié disposerait d'un statut hors concession à la charge des propriétaires d'immeubles. En outre, 300 000 colonnes seraient à rénover (dont 4 200 à rénover d'urgence par an) pour un coût de travaux estimé à 6 milliards d'euros.

Si les juridictions civiles ou administratives se sont prononcées sur le sujet de la prise en charge des travaux, aucune position claire n'a été définie par la jurisprudence. Conformément aux vœux des syndicats professionnels agissant dans l'intérêt de leurs mandants et portés par la FNAIM depuis plusieurs années, le législateur s'est saisi de cette question.

La **loi ELAN** promulguée le 24 novembre 2018 **tranche définitivement ce débat** et son article 176 dispose que, **« sauf opposition des copropriétés, toutes les colonnes montantes appartiendront au réseau public de**

**distribution d'électricité, dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi ».**

Les copropriétés disposent alors de deux options :

> **Notifier à Enedis immédiatement** (sans attendre le délai de deux ans) **l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages** (effet à compter de la notification).

Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert, ni exiger une contrepartie financière et doit assumer la charge financière des travaux d'entretien.

> **Revendiquer la propriété de ces ouvrages**, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.

**Les colonnes mises en service à compter de la publication de la loi ELAN appartiennent d'emblée au réseau public.**

Par conséquent, **il est conseillé aux copropriétés de statuer sur l'une de ces options lors de la prochaine assemblée générale** pour permettre, le cas échéant, de confier mandat au syndic de matérialiser ce transfert auprès d'Enedis.



**Votre syndic de copropriété FNAIM s'engage à vous informer et vous conseiller au mieux, n'hésitez pas à le contacter.**

\*Enedis est la société qui gère le réseau public de distribution d'électricité sur 95 % du territoire français, quel que soit le fournisseur, et qui réalise toutes les interventions techniques (raccordement, dépannage, relevé de compteur...).

# VOTRE GÉRANT VOUS INFORME

## ÉCO RENOVATION : COMMENT S'Y RETROUVER ?

Par la Commission Gérance locative FNAIM et son Président Nicolas BOUSCASSE

En raison de la multiplication des aides, des acteurs, et des variations des dispositifs au gré des évolutions politiques, il n'est pas toujours simple de connaître et de bénéficier des aides lorsque l'on souhaite entreprendre des travaux d'économie d'énergie.

Voici un éclairage sur les principaux dispositifs en vigueur au niveau national.

### > CITE : le crédit d'impôt pour la transaction énergétique

Réservé aux travaux réalisés pour la résidence principale achevée depuis plus de deux ans, au bénéfice du contribuable imposable ou non. Si le montant du crédit d'impôt dépasse celui de l'impôt dû, l'excédent est remboursé au ménage.

Le taux varie entre 15 et 50 % en fonction des travaux avec un plafonnement de 8 000 € pour une personne seule et 16 000 € pour un couple.

Il a été prorogé pour 2019.

### > TVA 5,5%

Ouvert à tous : locataires comme propriétaires, pour tous les logements achevés depuis plus de deux ans.

Les travaux doivent améliorer la qualité énergétique, tout comme les travaux induits qui leur sont indissociablement liés, sous réserve que ces matériaux et équipements respectent des caractéristiques techniques et des critères de performances minimales fixés par arrêté du ministre chargé du budget.

### > Éco-PTZ : l'éco-prêt à taux zéro

Ouvert à tous les propriétaires/copropriétaires occupants ou bailleurs, et uniquement pour leur résidence principale. Il concerne les logements achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990

en métropole ou dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> mai 2010 dans les départements d'outre-mer.

Il s'agit de financer des travaux tels que l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), le chauffage, les fenêtres... Le montant du financement se situe entre 10 et 30 000 € suivant le type et le nombre de travaux.

Ce dispositif est en vigueur jusqu'en 2021.


### > CEE : le certificat d'économie d'énergie

Ouverts aux propriétaires, bailleurs ou occupants, aux locataires et aux occupants à titre gratuit qui envisagent de faire des travaux d'économie d'énergie dans leur habitation (résidence principale ou secondaire) de plus de deux ans.

Le principe des certificats repose sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics sur une période donnée, à certains vendeurs d'énergie appelés « obligés ».

Ces producteurs significatifs d'énergie (les obligés) ou certaines collectivités territoriales (les éligibles) accordent des aides financières ou techniques pour réaliser des travaux d'économie d'énergie définis par les pouvoirs publics.

Ces travaux font l'objet d'une fiche permettant de connaître le gain en énergie exprimé en kWh cumac et donc la valeur du CEE. Notez que les travaux doivent être réalisés par un artisan RGE (reconnu garant de l'environnement).

 **De nombreuses collectivités territoriales ont mis en place des aides propres aux territoires qu'elles administrent. Dans tous les cas, faites appel au professionnel FNAIM qui gère vos biens, il saura vous conseiller au mieux.**

## CHIFFRES UTILES



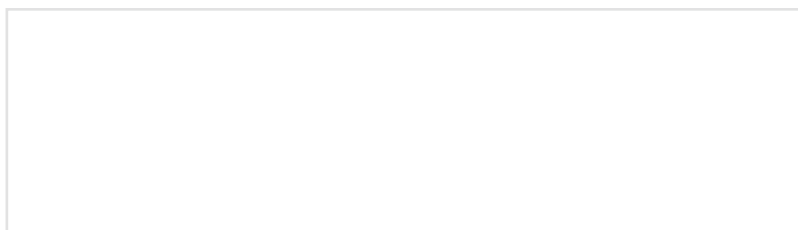
### INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an
4 <sup>e</sup> trimestre 2018	129,03	15/01/2019	+ 1,74 %

### INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (ICC)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
3 <sup>e</sup> trimestre 2018	1 733	19/12/2018	+ 3,77 %	+ 7,77 %	+ 15,38 %

## VOTRE ADMINISTRATEUR DE BIENS FNAIM



Insérez votre bandeau signature ici (format jpeg / taille optimale : L300xH30px)