

ANDRE GRIFFATON SA

1^{er} TRIMESTRE 2008

éditorial

Madame, Monsieur,

Nous vous présentons nos meilleurs vœux pour l'année 2008.

Nous profitons de l'envoi des provisions exigibles au 1^{er} janvier 2008 pour attirer votre attention sur les points suivants :

- **Diagnostic gaz** : depuis le 1^{er} novembre dernier sa production est obligatoire lors de la vente d'un logement équipé au gaz.
- **Fibre optique** : les sollicitations sont actuellement nombreuses pour inciter les copropriétaires à équiper les immeubles de fibres optiques permettant d'accroître le champ d'utilisation d'Internet ; héberger deux opérateurs à partir d'un même réseau n'est actuellement pas possible les techniques utilisées étant différentes fautes de leur part d'une concertation suffisante.
- **Contrat de mandat** : lors de la prochaine assemblée générale le contrat de mandat qui vous sera proposé respectera l'avis récemment publié par le Conseil National de la Consommation détaillant davantage les prestations fournies et incluant dans la tarification de base des prestations jusqu'alors non forfaitisées.
- **Économies** : les copropriétaires les plus observateurs auront noté que la plupart de nos courriers ne sont plus postés en courrier rapide diminuant ainsi les coûts.

Jacques-François BORREL ■

UNE NOUVELLE TECHNOLOGIE : LA FIBRE OPTIQUE

Aujourd'hui, les copropriétés sont sollicitées par différents fournisseurs d'accès internet afin d'installer la fibre optique dans leur immeuble.

Celle-ci constitue une réponse face aux technologies actuelles, à base de cuivre, qui ont atteint leurs limites.

Cette installation n'est pourtant pas sans soulever des questions, aussi bien techniques que juridiques.

La fibre optique est un fil de verre souple transparent très fin qui transmet les informations par la lumière et non par des impulsions électriques comme l'ADSL ou le câble. Cette technologie permet de multiplier par dix la vitesse de transfert des données.

Les différentes technologies

Quatre gros fournisseurs ont investi le marché du très haut débit et offrent l'installation gratuite de cette technologie.

France Telecom-Orange, Free et Neuf Cegetel proposent le principe du **FTTH (Fiber To The Home)** qui amène la fibre optique jusqu'à l'appartement et qui ne nécessite aucun branchement électrique.

Numericable a quant à lui mis au point une technique mixte, le **FTTB (Fiber To The Building)** qui amène la fibre optique jusqu'au pied de l'im-

meuble, utilisant ensuite les câbles de cuivre desservant déjà les appartements. Cette technique ne nécessite pas de travaux dans les parties communes mais elle est moins pérenne.

La décision de « fibrer » l'immeuble ne peut être valablement prise qu'en assemblée générale, par l'ensemble des copropriétaires et doit pour cela être inscrite à l'ordre du jour de la convocation d'Assemblée. Cette décision sera prise à la majorité absolue (article 25).

L'installation de la fibre

Le câblage en fibre optique nécessite une intervention systématique dans les colonnes montantes depuis le pied de l'immeuble et ce jusqu'à chaque palier. Tout logement doit ensuite pouvoir être raccordé directement à ce réseau, via une prise à peine plus

Le diagnostic gaz obligatoire en cas de vente

Depuis le 1^{er} novembre, le vendeur d'un logement équipé d'une installation intérieure de gaz datant de plus de 15 ans **doit désormais produire un diagnostic gaz** en sus des autres diagnostics déjà requis.

Ce diagnostic vise à prévenir certains risques liés à l'utilisation du gaz (fuite, incendie, intoxication...). Il porte sur l'état de la tuyauterie, des appareils de production d'eau chaude et de chauffage et décrit l'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz.

Indispensable à l'établissement de l'acte de vente, il n'impose toutefois pas de mise en conformité de l'installation.

Sa durée de validité est de 3 ans et porte uniquement sur la partie privative du lot.

>>

>>

grosse que celle du téléphone. Le mieux, quand c'est techniquement possible, est de convenir par avance avec l'opérateur d'utiliser pour le passage de la fibre une gaine existante (c'est d'ailleurs une obligation pour les immeubles construits après le 24 juin 1969).

Afin d'éviter un monopole de fait, il faudra pouvoir s'abonner chez un opérateur différent de celui qui aura installé la fibre dans l'immeuble. Il sera alors nécessaire (notamment pour éviter de multiplier les travaux) que ce dernier consente à « **mutualiser** » une partie de son réseau pour permettre aux autres fournisseurs d'accéder à ses installations, ce à quoi l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes (Arcep) veille.

Face à cette nouvelle technologie dont les conséquences sont encore mal définies, les copropriétaires, même s'ils sont intéressés par le très haut débit, ont tout intérêt à attendre que le marché mûrisse et à prendre le temps de la réflexion.

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)*

1 ^{er} trimestre	2005	102,10
2 ^{ème} trimestre	2005	102,60
3 ^{ème} trimestre	2005	103,07
4 ^{ème} trimestre	2005	103,78
1 ^{er} trimestre	2006	104,61
2 ^{ème} trimestre	2006	105,45
3 ^{ème} trimestre	2006	106,36
4 ^{ème} trimestre	2006	107,13
1 ^{er} trimestre	2007	107,66
2 ^{ème} trimestre	2007	108,36

* Pour les baux d'habitation à usage principal ou mixte, des meublés

Indice INSEE du coût de la construction *

4 ^{ème} trimestre	2005	1332
1 ^{er} trimestre	2006	1362
2 ^{ème} trimestre	2006	1366
3 ^{ème} trimestre	2006	1381
4 ^{ème} trimestre	2006	1406
1 ^{er} trimestre	2007	1385
2 ^{ème} trimestre	2007	1435

* Pour la révision des loyers des baux commerciaux.

Prix de vente, loyers : où en sommes-nous ?

→ Face aux fluctuations du marché et aux interprétations aussi nombreuses que variées, le recueil permanent de données fiables est important pour situer la valeur d'un bien immobilier.

Selon les notaires, sur un an, **les prix de l'ancien à Paris ont progressé de 8,3 %**, avec un prix moyen sur l'ensemble de la capitale de 5 970 euros par m².

Les syndicats professionnels donnent, quant à eux, un prix de vente moyen de 6 128 euros par m² et précisent que l'on retrouve **un rythme de variation comparable à celui que l'on observait à la fin des années 1990**.

En ce qui concerne les loyers du secteur privés, ils fluctuent à un rythme proche de celui de l'inflation. **Avec un prix moyen de 22,79 euros par m² et une rentabilité brute moyenne de 4,5 %**, le marché de la location dans Paris reste, lui aussi, assez soutenu.

Le ralentissement de la hausse des prix, désormais bien ancré, révèle un nouveau positionnement du marché. Cependant ces données restent générales et il devient encore plus important de considérer chaque bien, chaque situation, dans sa spécificité.

Si vous avez vous-même un projet immobilier, n'hésitez pas à vous faire conseiller pour analyser précisément les incidences de ces nouvelles données de marché sur votre projet et vous situer quant à sa mise en œuvre.

ADB Transaction Paris met à votre disposition son équipe, **en location et en transaction.**

Recommandez-vous de votre administrateur de biens pour :

- obtenir un dossier d'estimation complet de la valeur commerciale et locative de votre bien,
- être accompagné dans votre recherche par une démarche totalement personnalisée,
- être contacté par le conseiller spécialiste de votre quartier.