

ANDRE GRIFFATON SOMMAIRE & LEGENDRE

1^{er} TRIMESTRE 2010

éditorial

Le Cabinet André Griffaton et le Cabinet Sommaire & Legendre sont deux anciennes maisons d'administration de biens parisiennes détenues par les mêmes actionnaires principaux depuis maintenant 8 ans.

Afin d'améliorer le service rendu, nous avons décidé de mutualiser une partie de nos moyens afin de rendre chacun de nos pôles d'activité plus performant : copropriété, gérance, transaction.

Une première étape sera franchie au premier janvier 2010, avec le regroupement de nos données comptables et l'harmonisation de nos codifications.

Notre lettre trimestrielle sera désormais commune aux deux cabinets.

Le monde change, nous nous adaptons.

Sous ces bons auspices, **nous vous souhaitons une bonne et heureuse année 2010.**

Jacques-François BORREL ■

François-Emmanuel BORREL ■

LA COPROPRIÉTÉ FACE À LA NOUVELLE DONNE ÉNERGÉTIQUE

*Réduire les consommations d'énergie d'au moins 38% d'ici à 2020. Tel est l'objectif global fixé par le Plan Bâtiment Grenelle pour les immeubles d'habitation.
Concrètement, que signifie-t-il au niveau de votre immeuble ?*

Chaque immeuble est un cas particulier

Un immeuble construit avant 1914 avec des matériaux traditionnels se situe dans la catégorie D de l'étiquette énergie, comme les bâtiments qui respectent la Réglementation Thermique de 2005. En revanche, un immeuble construit entre 1914 et 1974, dont l'isolation n'a pas été améliorée, sera nettement plus énergivore et se classera dans la catégorie G.

Seul un **bilan énergétique** de votre immeuble **permettra d'apprécier sa situation réelle** avant de décider d'éventuels travaux à réaliser et à planifier. C'est la première étape et elle est essentielle pour avoir une vision globale et se concentrer sur les rénovations les plus efficaces en évitant les dépenses inutiles.

Penser « économies d'énergie »

Désormais, toutes les **décisions de la copropriété devront intégrer la dimension Grenelle Environnement** : comment peut-on diminuer les déperditions de chaleur ? est-il logique de conserver une vieille chaudière aussi gourmande ? est-il raisonnable de laisser le chauffage au maximum toute la journée quand l'appartement est inoccupé ou d'éclairer les paliers et le parking en continu ?

S'il est souvent difficile d'améliorer l'isolation thermique des façades d'un immeuble ancien en pierre de taille, rien n'empêche de bien **isoler les combles** (responsables de 30% des déperditions de chaleur) ou d'équiper les fenêtres de doubles vitrages. Une chaudière assurant un meilleur rendement et des **thermostats**

pour réguler la température dans les appartements permettront aussi de réduire le coût du chauffage.

La rénovation de l'éclairage des parties communes rendue nécessaire pour des raisons de sécurité pourrait être l'occasion de rechercher des solutions plus économes en modifiant le type de lampes ou en installant des détecteurs de présence. Améliorer la performance énergétique de l'immeuble revient à **diminuer le poids de la facture d'énergie dans les charges**. Cette démarche est dans l'intérêt de tous. Nous devons y réfléchir ensemble et prendre en compte les nouvelles dispositions dont nous vous tiendrons régulièrement informés.

Les nouvelles obligations pour l'entretien des chaudières

Le décret du 9 juin 2009 précise que pour l'entretien annuel d'une chaudière individuelle d'une puissance comprise entre 4 et 400 kW, c'est à l'occupant des lieux de faire la démarche (sauf si le contraire est stipulé sur le bail) ; alors que si la chaudière est commune, la démarche doit être faite par le propriétaire ou par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

L'arrêté du 30 octobre dernier encadre encore plus cet entretien en fixant qu'il procédera au minimum aux vérifications de la chaudière, le cas échéant son nettoyage, son réglage, l'évaluation du rendement et des émissions de polluants atmosphériques, et fournira les conseils nécessaires au bon usage de cette dernière et à son amélioration.

Ce même décret de juin dernier impose un contrôle périodique de l'efficacité énergétique (calcul rendement chaudière, vérification du bon état des installations...).

Ce contrôle doit se faire au maximum tous les deux ans pour les chaudières supérieures à 400 kW et jusqu'à 20 MW. A réception du rapport de contrôle, si la chaudière n'est pas conforme, il faudra y remédier sous trois mois.

Du nouveau pour le cautionnement d'un bien en location

En mars 2009, la Loi Boutin a instauré l'interdiction pour un bailleur (particulier ou société) de demander la caution solidaire d'un tiers lorsqu'il souscrit une assurance garantissant les obligations du locataire.

En retirant la possibilité du cautionnement d'un tiers, la loi avait notamment écarté du marché de la location les étudiants à qui étaient loués de nombreux studios et deux pièces avec une caution parentale. Le problème a été particulièrement ressenti au moment de la rentrée universitaire.

La loi du 24 novembre 2009* a restauré la possibilité de cumuler caution et assurance loyers impayés en cas de location consentie à un étudiant ou à un apprenti.

*Article 39 de la loi n° 2009-1437 relative à l'orientation et à la formation professionnelle.

adb TRANSACTION

PARIS

Le marché de l'immobilier d'habitation à Paris semble se stabiliser.

Les prix de vente constatés chez les notaires au 3^{ème} trimestre 2009 sont en légère hausse pour la première fois depuis un an et très voisins de ceux pratiqués au 3^{ème} trimestre 2007.

Les volumes de vente sont en hausse après une forte baisse et semblables aux volumes de vente du 4^{ème} trimestre 2007.

Les chiffres publiés par les notaires sont le reflet du marché de la vente il y a 6 mois du fait du décalage entre la date de l'engagement et celle de la signature de l'acte de vente.

Notre activité de transaction permet de confirmer la bonne tenue actuelle du prix et l'augmentation du nombre de transactions au 4^{ème} trimestre 2009.

→ Vous avez un projet d'achat ou de vente, nous sommes votre partenaire.

APPELEZ le 01 53 59 94 02

Pour être mis en relation avec Françoise, votre Conseillère Transaction.

adb TRANSACTION

PARIS

67, rue de Miromesnil - 75008 Paris
Tél. 01 58 56 44 44 - Fax : 01 58 56 44 45
contact@adbparis.com

Consultez nos offres transaction et location sur www.adbparis.com

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)

3 ^{ème}	trimestre 2008	117,03
4 ^{ème}	trimestre 2008	117,54
1 ^{er}	trimestre 2009	117,70
2 ^{ème}	trimestre 2009	117,59
3 ^{ème}	trimestre 2009	117,41

ICC (Indice du coût de la construction)

2 ^{ème}	trimestre 2008	1562
3 ^{ème}	trimestre 2008	1594
4 ^{ème}	trimestre 2008	1523
1 ^{er}	trimestre 2009	1503
2 ^{ème}	trimestre 2009	1498

