

## ANDRÉ GRIFFATON

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2012

éditorial

### Le gardien d'immeuble, une réelle valeur ajoutée

Autrefois incontournable, la présence d'un gardien d'immeuble est aujourd'hui souvent analysée sous le seul angle économique : combien coûte un poste de gardien par rapport à une entreprise extérieure pour l'entretien des parties communes et la sortie des ordures ménagères ?

Cette approche est beaucoup trop réductrice. Certes, la présence au quotidien d'un gardien d'immeuble représente un coût non négligeable pour la copropriété, mais elle est également synonyme de qualité de vie et de service, de sécurité et de convivialité.

Les fonctions du gardien varient selon la taille de l'immeuble et les besoins exprimés par ses habitants : entretien des parties communes et des espaces verts, petite maintenance, sortie des poubelles... Le gardien est là aussi pour informer le syndic d'éventuels dysfonctionnements, il peut renseigner les visiteurs, accueillir les entreprises extérieures, veiller au respect du règlement intérieur et à la tranquillité des lieux. Cette présence rassurante apporte une réelle valeur ajoutée.

*Le cabinet ANDRE GRIFFATON vous souhaite de très heureuses fêtes de fin d'année et vous présente ses meilleurs vœux pour 2012.*

Jacques-François BORREL ■

François-Emmanuel BORREL ■

## LA RÉFORME DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

*Lancé en 2006, avec un affichage de la performance énergétique des logements dans les annonces immobilières rendu obligatoire en 2011, le diagnostic de performance énergétique (DPE) est aujourd'hui vivement critiqué pour son manque de fiabilité. Six mesures entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2012 afin d'améliorer cet outil d'information très utile à la maîtrise des consommations d'énergie.*

- 1. Une meilleure transparence vis-à-vis des particuliers**, avec la remise par le diagnostiqueur d'un relevé détaillé et officiel qui permettra au client d'être entièrement informé,
- 2. Amélioration de la méthode de calcul** pour un résultat plus fiable et plus complet. Ainsi, les données prises en compte et analysées passeront de 30 à 60,
- 3. Utilisation de logiciels autorisés par le ministère** pour effectuer les DPE, afin d'éviter les différences de résultats entre logiciels,
- 4. Création d'une base de données** des DPE qui sera mise en ligne sur le site du ministère,
- 5. Une montée en compétence des diagnostiqueurs et un relèvement du niveau des examens**, dont la mise en place de deux niveaux de certification.
- 6. Un contrôle plus efficace, avec l'instauration d'un annuaire des diagnostiqueurs certifiés** mis en ligne par le ministère.

## La TVA à 5,5 % passe à 7 % en 2012

Le gouvernement doit réduire les déficits de la France pour faire face à son ralentissement économique et la question de la hausse du taux de TVA a donné lieu à un important débat : augmenter le taux réduit ou en créer un intermédiaire ?

La question a été tranchée par Monsieur Fillon le 07 novembre dernier : la TVA sur, entre autres, les travaux d'entretien-rénovation passerait, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2012, de 5,5 % à 7 %.

Cette mesure met en alerte les professionnels du Bâtiment qui se montrent inquiets des conséquences et de l'impact sur l'activité du secteur (croissance ralentie, concurrence accrue des auto-entrepreneurs qui ne sont pas soumis à TVA, ...).

### TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

#### IRL (Indice de révision des loyers)

4 <sup>ème</sup> trimestre 2010	119,17
1 <sup>er</sup> trimestre 2011	119,69
2 <sup>ème</sup> trimestre 2011	120,31
3 <sup>ème</sup> trimestre 2011	120,95

#### ICC (Indice du coût de la construction)

3 <sup>ème</sup> trimestre 2010	1520
4 <sup>ème</sup> trimestre 2010	1533
1 <sup>er</sup> trimestre 2011	1554
2 <sup>ème</sup> trimestre 2011	1593

## Biens immobiliers à vendre

### Proche Panthéon, rue Monsieur Le prince.

Au 5<sup>ème</sup> et dernier étage sans ascenseur, un appartement de 2 pièces d'une surface de 35,39 m<sup>2</sup> comprenant une pièce principale sur rue avec cuisine américaine équipée, un wc indépendant, un petit dégagement avec placards et une chambre avec salle de bains. Locataire en place jusqu'en août 2012, loyer 1200 euros CC.  
**400 000 euros FAI**

### Rue Duphot.

Très bel immeuble ancien classé, entièrement réhabilité. Appartement de 2 pièces d'une surface de 39 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage avec ascenseur.

Entrée, salle de bains, wc indépendant, cuisine équipée, vaste pièce avec belle HSP, cheminée et double fenêtre créant un balcon intérieur. Grand charme.

**480 000 euros FAI**

### Rue d'Assas.

Sur charmante cour pavée, au 3<sup>ème</sup> étage avec ascenseur, un appartement d'une surface de 58 m<sup>2</sup> comprenant une entrée, séjour, chambre, cuisine indépendante, salle de bains, wc séparé. Plein sud, traversant. A rénover. Excellent emplacement. Clair et calme.  
**722 000 euros FAI**

### Rue d'Assas, proche Vavin, face au jardin du Luxembourg.

Dans très bel immeuble haussmannien, avec gardienne. Un appartement en rdc, sur cour d'une surface Carrez de 214,55 m<sup>2</sup> à rénover en totalité. 2 entrées indépendantes, voire 3. Double salon sur rue, 4 chambres sur ravissante cour pavée dont une avec porte fenêtre de type atelier et ouverture directe sur la cour. Professions libérales possibles.

**1 990 000 euros FAI**

### Spécial investissement

M<sup>o</sup> Saint Maur. Anciennes loges en rez de chaussée d'un immeuble en brique et pierre, entièrement à rénover. Double exposition, rue et jardin intérieur.

**Prix nous consulter**

## POUR VENDRE - SOYEZ EFFICACE

### NOUS SOMMES LE PREMIER VENDEUR SUR LE PATRIMOINE QUE NOUS ADMINISTRONS

Qui mieux que nous peut se charger de renseigner au mieux un acquéreur afin de vous garantir une transaction fiable et sûre ?

Qui mieux que nous peut établir pour votre compte un dossier complet comprenant règlement de copropriété et ses modifications, procès verbaux d'assemblées, relevés des dépenses

annuelles de l'immeuble, états des dépenses afférentes aux lots en vente, plans disponibles ?

Qui mieux que nous peut vous établir un dossier d'estimation précis qui vous garantira une transaction rapide, au juste prix et sans surprise ?

➔ **CONTACTEZ FRANÇOISE OU REGIS**

Tel : 01 53 59 94 02  
contact@andregriffaton.fr



« Notre métier, c'est votre garantie »

LA LETTRE DE VOTRE GESTIONNAIRE D'IMMEUBLE