

ANDRÉ GRIFFATON SA

2^{ÈME} TRIMESTRE 2009

éditorial

Un grand merci à nos copropriétaires dont 450 soit 7 % ont répondu à notre enquête de satisfaction.

Son dépouillement nous a permis de dégager quelques axes majeurs de réflexion objet de la première partie de cette lettre.

Nous sommes sollicités voire harcelés par les fournisseurs de réseau Internet. Nous pensons qu'il faut raison garder et nous vous en exposons les motifs.

Jacques-François BORREL ■

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE SATISFACTION

Une telle enquête n'a pas été réalisée dans le but de nous auto tresser une couronne de lauriers mais de mieux cerner les attentes de nos clients, de comparer la qualité de nos services à celle de nos confrères, un nombre élevé de nos copropriétaires étant multipropriétaires.

Nous avons classé les réponses en deux catégories :

- Les sujets pour lesquels entre 1/4 et 1/3 des copropriétaires sont insatisfaits.
- Les sujets pour lesquels entre 10 et 20 % des copropriétaires sont insatisfaits.

Etant rappelé que ceci signifie que les copropriétaires sont satisfaits ou très satisfaits respectivement pour deux tiers à trois quarts d'une part et à 80 et 90 % d'autre part.

Nos copropriétaires demandent une meilleure réactivité, une plus grande disponibilité, un accueil téléphonique plus performant, un meilleur suivi des interventions sur sites.

Nos copropriétaires sont satisfaits de la qualité de rédaction de nos procès-verbaux, de la qualité de l'information trimestrielle, de l'accueil au sein du cabinet, de la qualité de la tenue des assemblées générales, du respect des réglementations en vigueur.

Nous avons beaucoup investi dans le suivi des dossiers par leur numérisation systématique et par l'utilisation d'un outil informatique spécialement conçu pour le suivi du travail, nous ne devons pas relâcher cet effort et même l'intensifier.

Nous devons repenser notre accueil téléphonique ce qui va nous conduire à investir dans un nouvel équipement plus performant

INTERNET À TRÈS HAUT DÉBIT

Une forte pression est actuellement exercée pour un développement accéléré de la mise à disposition dans les habitations d'un accès à Internet à Très Haut Débit au moyen de la fibre optique avec la possibilité pour le consommateur de choisir son opérateur.

De cas concrets récents, il apparaît que la mutualisation exigée par la loi LME ne soit opérationnelle que sur le papier.

Réunis devant le collège de l'ARCEP (Autorité de Régulation des Communications Electroniques et des Postes) des opérateurs ont signé les conventions nécessaires à la mise en œuvre des expérimentations le 20 janvier 2009.

C'est en particulier au vu de ces expérimentations que les choix sur les conditions de la mutualisation de la fibre optique exigée par la loi LME pourront être arrêtés par l'Autorité ; l'Autorité a indiqué que le cadre réglementaire sera publié mi-2009.

Il est dans la mission de l'ARCEP de délivrer des habilitations à des organismes aux fins de contrôler la conformité des réseaux notamment lors de leur installation, ce qui paraît judicieux.

A ce jour l'ARCEP sollicitée par nos soins depuis plusieurs mois ne nous a communiqué aucun nom d'organisme de contrôle habilité.

Dans ces conditions notre conseil est de ne pas procéder à des installations de réseaux de fibre optique dans la précipitation.

Homme de l'art, homme clef

Les nouvelles exigences en matière de performance énergétique des bâtiments vont peu à peu modifier la façon d'appréhender les travaux dans la copropriété. Tout le monde s'accorde sur la nécessité d'économiser l'énergie et sur le rôle essentiel d'une bonne isolation. Mais quelle est la meilleure solution ? Et surtout, comment éviter les erreurs ?

La réponse varie d'un immeuble à l'autre, selon le mode de construction, la nature des matériaux, le système de ventilation, le type de fenêtres, l'état de la toiture et des façades, les contraintes architecturales, les réglementations locales... En règle générale, les travaux ne s'improvisent pas, encore moins lorsqu'ils sont complexes et coûteux.

Par la diversité de ses missions, le syndic apparaît comme l'homme orchestre de la copropriété, mais il n'est pas un technicien du bâtiment. Certains copropriétaires connaissent leur immeuble dans ses moindres recoins, ils savent tout de son histoire, mais ils ne sont ni thermiciens, ni architectes...

Un homme de l'art saura choisir la solution technique la mieux adaptée, prendre en compte, en amont, l'ensemble des contraintes, anticiper les difficultés éventuelles et, au final, garantir un résultat satisfaisant.

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Nouvel indice de révision des loyers)*

3 ^{ème}	trimestre	2007	113,68
4 ^{ème}	trimestre	2007	114,30
1 ^{er}	trimestre	2008	115,12
2 ^{ème}	trimestre	2008	116,07
3 ^{ème}	trimestre	2008	117,03
4 ^{ème}	trimestre	2008	117,54

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

Indice INSEE du coût de la construction *

3 ^{ème}	trimestre	2007	1443
4 ^{ème}	trimestre	2007	1474
1 ^{er}	trimestre	2008	1497
2 ^{ème}	trimestre	2008	1562
3 ^{ème}	trimestre	2008	1594

* Pour la révision des loyers des baux commerciaux.

André GRIFFATON A votre service !

Pour une épargne sécurisée, investissez dans la pierre et faites gérer vos biens

Vous avez compris que la sécurisation et l'optimisation de votre épargne familiale passent par l'immobilier locatif.

De nombreux dispositifs permettent de faire des choix adaptés à chaque situation.

- Au cœur du marché Parisien, nous sélectionnons pour vous, **des biens immobiliers particulièrement adaptés à l'investissement locatif.**
- Notre service location effectue une **recherche de locataire rigoureuse et vous préserve contre les loyers impayés.**
- **Pour votre tranquillité d'esprit, nous assurons la gestion complète de vos biens**, nous faisons réaliser les travaux nécessaires, nous vous fournissons les éléments nécessaires à vos déclarations fiscales.

Faites-nous part de vos projets
en prenant contact avec :

Christelle GEORGET

01 53 59 94 02

contact@andregriffaton.fr

**Nous mettrons à votre disposition les spécialistes
qui vous accompagneront en toute confidentialité
et sans engagement de votre part.**

Découvrez
andregriffaton.fr
notre nouvelle plate-forme internet



ANDRÉ GRIFFATON SA • Tél : 01 53 59 53 59
LA LETTRE DE VOTRE GESTIONNAIRE D'IMMEUBLE