

ANDRE GRIFFATON SOMMAIRE & LEGENDRE

4^{ème} TRIMESTRE 2010

éditorial

Confort et qualité de l'air

Dans les constructions anciennes, l'aération se faisait naturellement par les conduits de cheminée et les défauts d'étanchéité des portes et fenêtres. Aujourd'hui le courant d'air est synonyme d'inconfort, la chasse aux déperditions de chaleur est devenue une priorité. Pourtant, il est indispensable de renouveler l'air des habitations, pour la santé et le confort de leurs occupants.

Plus l'isolation sera performante et plus il faudra prévoir un système de ventilation efficace afin d'éviter le confinement, préserver la qualité de l'air, évacuer les polluants, éliminer l'excès d'humidité qui risque de dégrader le bâti. Tout est question d'équilibre. Des travaux ponctuels de rénovation peuvent parfois conduire à des dysfonctionnements imprévus : quelques grilles d'aération obstruées, des portes et fenêtres plus étanches et l'air ne circule plus, la vapeur d'eau se condense dans la cuisine ou la salle de bains, les moisissures apparaissent, les papiers peints se décollent, les boiseries se détériorent...

La ventilation est indissociable de toute rénovation car un bâtiment a besoin de respirer, comme ses habitants.

Jacques-François BORREL ■

François-Emmanuel BORREL ■

LA VENTILATION

L'air que nous respirons à l'intérieur des bâtiments serait plus pollué que l'air extérieur. En cause, la concentration de polluants chimiques de tous ordres présents dans les produits d'entretien, parfums d'ambiance, peintures, meubles ou pesticides, mais aussi les moisissures qui prolifèrent dans une ambiance humide, chaude et mal aérée. Pour préserver le confort et la santé des habitants et éviter l'excès d'humidité qui dégrade le bâti, il faut donc assurer un renouvellement d'air permanent.

Aérer, pièce par pièce ou par une installation centralisée

Depuis 1937, la réglementation impose des conditions minimales de ventilation par pièce dans les immeubles parisiens. A partir de 1969, la ventilation mécanique (VMC) devient réglementaire. Mais au fil du temps, la circulation de l'air dans le logement peut être perturbée par différents travaux ou tout simplement par le manque d'entretien.

Isoler sans calfeutrer

La tendance actuelle est aux économies d'énergie : **pour chauffer moins, il faut isoler mieux. Une ventilation mécanique devient alors indispensable pour compenser l'absence d'aération naturelle.**

La ventilation mécanique contrôlée (VMC) permet en toute saison un

renouvellement automatique et régulier de l'air. Le principe est simple : l'air frais est introduit en façade dans les pièces « sèches » (séjour et chambres) et circule dans le logement avant d'être évacué des pièces « humides » (cuisine, salle de bains et WC) par un groupe d'extraction motorisé, installé dans les combles ou en toiture. La VMC est dite « simple flux » lorsque la circulation de l'air est à sens unique ; elle est « hygro-réglable » lorsque le débit d'air varie en fonction de l'humidité intérieure, ce qui permet des économies d'énergie. Plus coûteuse à l'installation, la VMC « double flux » permet des économies de chauffage car elle récupère les calories de l'air sortant pour réchauffer l'air entrant.

En rénovation, ces systèmes nécessitent des travaux importants, pas toujours réalisables dans les immeubles anciens. Heureusement, d'autres solutions exis-

tent, telles que la ventilation mécanique répartie (VMR) constituée d'aérateurs individuels dans les pièces de services.

Un entretien régulier

Dans le cadre de la sécurité incendie, **une inspection annuelle doit être prévue afin de vérifier que le système de ventilation fonctionne correctement.**

Par ailleurs, la vérification régulière de la partie mécanique est également une garantie d'efficacité, de confort et d'économie : un moteur et une roue de ventilateur qui fonctionnent bien consomment moins d'électricité et font moins de bruit. Un nettoyage des colonnes verticales est préconisé en moyenne tous les 5 ou 10 ans.

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 modificatifs, 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 SEGAL**

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

Le bon usage de la VMC

Les interdits :

1. Il ne faut jamais obstruer les bouches d'aération car le manque d'aération peut provoquer de la condensation dont les dégâts ne sont pas pris en charge par l'assurance habitation.
2. Il est formellement interdit de brancher la hotte aspirante de la cuisine sur la VMC car, en cas d'incendie, les particules grasses risquent de favoriser la propagation du feu.

Les recommandations :

L'occupant du logement doit assurer l'entretien courant des parties privatives de la VMC :

1. Nettoyage régulier des entrées d'air des fenêtres avec l'aspirateur ou un chiffon sec.
2. Au moins deux fois par an, démontage et nettoyage à l'eau chaude savonneuse des bouches d'extraction des pièces humides. Profitez du démontage des bouches d'extraction pour nettoyer le conduit avec l'aspirateur.

Un test simple pour vérifier le bon fonctionnement de la VMC : placez une feuille de papier devant la bouche d'extraction des WC : elle doit rester plaquée sous l'effet de l'aspiration.

Fidéliser vos locataires

Un propriétaire bailleur peut, si cela est bien stipulé au contrat de bail, procéder à la révision du loyer de son locataire une fois par an. C'est l'indice de référence des loyers (IRL) qui permet ce calcul.

L'évolution de l'IRL se fait trimestriellement. Après une flambée en 2008 et début 2009 (+2,24 %), l'IRL s'est progressivement stabilisé du fait de la crise économique. Il a même été négatif au 4^{ème} trimestre 2009 avec -0,06 %. Cependant, depuis le début 2010, l'indice progresse et affiche même 118,26, au 2^{ème} trimestre, soit une évolution de + 0,57 %.

Le bailleur peut être heureux de voir l'IRL progresser et ainsi ses rentrées d'argent augmenter d'année en année. Mais **dans une période économique difficile, une augmentation de loyers pourrait voir aussi s'accroître les risques de loyers impayés ou de sur-évaluation des loyers par rapport au marché locatif local.** Peut être vaut-il mieux parfois conserver de bons locataires plutôt que de risquer de les voir partir suite à une hausse de leur loyer qu'ils ne peuvent pas assumer...

Fidéliser ses locataires n'est pas une mince affaire. Nos collaborateurs sont là pour vous y aider. Ils soignent la qualité de l'accueil et de la relation avec vos locataires depuis la prise de candidature et tout au long du processus de location. N'hésitez pas à nous contacter.

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)*

3 ^{ème}	trimestre 2009	117,41
4 ^{ème}	trimestre 2009	117,47
1 ^{er}	trimestre 2010	117,81
2 ^{ème}	trimestre 2010	118,26

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

ICC (Indice du coût de la construction)*

2 ^{ème}	trimestre 2009	1498
3 ^{ème}	trimestre 2009	1502
4 ^{ème}	trimestre 2009	1507
1 ^{er}	trimestre 2010	1508

* Pour la révision des loyers des baux commerciaux.



« Notre métier, c'est votre garantie »

LA LETTRE DE VOTRE GESTIONNAIRE D'IMMEUBLE