

## ANDRE GRIFFATON

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2011

éditorial

Une meilleure gestion des ressources est devenue une préoccupation nationale : ainsi sont nés le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), puis l'audit énergétique, objets principaux de la présente lettre.

Nombreuses sont les réformes destinées à diminuer les frais de gestion dans tous les secteurs de notre économie. Certaines sont heureuses, d'autres le sont moins et ont des conséquences détestables. Nous évoquerons ici le service facturation et règlement EDF.

L'ensemble du personnel de la société ANDRE GRIFFATON se joint à nous pour vous souhaiter une bonne et heureuse année 2011.

Jacques-François BORREL ■

François-Emmanuel BORREL ■

### EDF peut mieux faire

Chez EDF, le service d'encaissement des factures s'est considérablement dégradé.

Les erreurs à partir des TIP sont telles que nous avons du renoncer à leur utilisation.

Nos règlements par chèques bancaires sont trop souvent mal imprimés.

Quiconque peut actuellement faire changer le destinataire d'une facture par simple sollicitation téléphonique, ainsi, suite à des erreurs de manipulation, chaque semaine des factures qui nous sont destinées, partent dans la nature, y compris leurs relances.

La sanction d'un non règlement de facture est l'interruption du service par coupure du courant avec affichage pointant notre incurie.

Alors que nous réglons les factures EDF par retour (environ 9600 factures par an), chaque semaine vous pouvez être la prochaine victime d'une de ces coupures injustifiées dues à leur propre turpitude.

TROP C'EST TROP.

Nous voulons que chacun sache.

### — DU DPE À L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE —

*Sur les 31 millions de logements du parc résidentiel français, 12 millions seulement ont été bâtis après 1975, année de mise en application de la première réglementation thermique. Autant dire que certains immeubles, construits en particulier entre 1949 et 1975, n'ont pas été dotés d'une isolation performante et consomment beaucoup d'énergie pour leur chauffage.*

Réduire la consommation énergétique exige à la fois d'améliorer l'isolation et de moderniser les équipements. Mais l'âge de l'immeuble ne suffit pas à déterminer les besoins d'amélioration. Des travaux réalisés au fil du temps ont pu modifier la situation, en bien ou en mal. Un matériau isolant posé à l'occasion d'un ravalement ou de nouvelles fenêtres dotées de double vitrage auront considérablement limité les déperditions de chaleur, une nouvelle chaudière ou l'installation de thermostats aura déjà réduit la facture de chauffage. A l'inverse, certains travaux ont pu créer des ponts thermiques générateurs de nouvelles déperditions...

Il ne serait pas raisonnable de s'engager dans des travaux lourds et coûteux sans avoir analysé au préalable les véritables besoins. Pour aider les copropriétaires à mieux connaître

l'état énergétique réel de leur bien, le législateur étend la portée du diagnostic de performance énergétique en imposant un DPE collectif ou un audit énergétique pour l'ensemble de la copropriété.

#### Connaître l'état de son logement

**Obligatoire à la vente depuis 2006 et à la location depuis 2007, le diagnostic de performance énergétique (déductible des revenus fonciers du propriétaire bailleur) marque un réel progrès dans l'information des acquéreurs et des locataires.** La généralisation de l'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières pour tous les biens immobiliers, logements, mais aussi locaux commerciaux et bureaux, permet d'éclairer le choix en fonction de la consommation d'énergie.



Au-delà de l'obligation de réaliser un DPE lors de la mutation d'un logement, tout propriétaire a intérêt à mieux connaître la situation de son bien au plan énergétique. **Les informations du DPE l'aideront à prévoir les travaux les plus directement efficaces pour améliorer son confort, diminuer sa facture d'énergie et finalement valoriser son bien.** Le DPE réalisé dans ces conditions par un professionnel certifié permet de bénéficier d'un crédit d'impôt.

### Connaître l'état de son immeuble

La loi Grenelle 2 publiée le 13 juillet 2010 renforce le rôle du diagnostic de performance énergétique pour les copropriétés dotées d'une installation collective de chauffage et de refroidissement.

**Les copropriétés de moins de 50 lots feront réaliser un DPE collectif, portant par conséquent sur l'ensemble de l'immeuble. Les copropriétés de 50 lots ou plus, et dont le permis de construire est antérieur au 1<sup>er</sup> juin 2001, feront l'objet d'un audit énergétique.**

A la suite du DPE collectif ou de l'audit, un contrat de performance énergétique ou un plan de travaux devra être soumis au vote de l'assemblée générale.

Toutes ces nouvelles mesures seront précisées par des décrets prévus en mars et juin 2011 et le DPE collectif ou l'audit énergétique devra être réalisé entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2016.

## La TVA à 5,5 % pour 2011

**Le taux de la TVA est maintenu à 5,5 % pour l'année 2011 en ce qui concerne les travaux de rénovation dans le bâtiment.**

Il est à préciser que cette baisse de TVA ne porte pas sur les travaux qui, sur une période de deux ans, peuvent :

- amener à une surélévation du bâtiment ou à une addition de construction,
- rendre à l'état neuf plus de la moitié du gros œuvre (fondations, charpentes, murs porteurs...),
- remettre à l'état neuf à plus des deux tiers chacun des éléments de second œuvre (planchers non porteurs, cloisons, installations électriques et chauffage),
- et enfin, augmenter la surface de plancher existante de plus de 10 %.

### TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

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

4 <sup>ème</sup> trimestre	2009	117,47
1 <sup>er</sup> trimestre	2010	117,81
2 <sup>ème</sup> trimestre	2010	118,26
3 <sup>ème</sup> trimestre	2010	118,70

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

3 <sup>ème</sup> trimestre	2009	1502
4 <sup>ème</sup> trimestre	2009	1507
1 <sup>er</sup> trimestre	2010	1508
2 <sup>ème</sup> trimestre	2010	1517

\* Pour la révision des loyers des baux commerciaux.

## 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 RÉGIS**

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



« Notre métier, c'est votre garantie »