



Rompteaux | Cogefo | Cavenel
IMMOBILIER

ADMINISTRATEUR DE BIENS | SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
GÉRANCE LOCATIVE | LOCATIONS IMMOBILIÈRES | TRANSACTION

www.rompteaux-cogefo.com

LETTRE
D'INFO

ÉDITO

SÉCURITÉ PUISSANCE 10



Avec l'arrivée des vacances et le départ qui va avec, les questions liées à la sécurité d'un appartement et d'une copropriété ne prennent que plus d'importance. C'est pourquoi votre nouvelle lettre aborde de façon détaillée ce sujet en le traitant sous plusieurs dimensions. La sécurité est, en effet, non seulement une question de moyens et d'équipements, mais également d'attitude.

**Bonnes vacances
et bonne lecture**

La sécurité d'un logement ou d'une copropriété dans son ensemble est un sujet sensible et important. Un cambriolage a lieu en France environ tous les 2 minutes. Voici donc 10 attitudes, solutions ou critères à connaître pour rendre plus sûr un bien.

1. Interphone et visiophone

Plus sûrs que les systèmes de clés ou de badges traditionnels, l'interphone ou le visiophone offre au résident le contrôle de l'accès à l'immeuble. Grâce au second, il peut avoir une vision plus large sur le hall d'entrée, ce qui renforce la sécurité. De nos jours, de nombreux systèmes utilisent les smartphones pour encore plus de facilité d'usage.

2. Visiosurveillance

Plus complet encore, le système de vidéosurveillance par l'installation de caméras. Depuis la loi Alur, elle nécessite un vote à la majorité selon l'article 24. Les caméras peuvent être installées en différents endroits de la copropriété pour assurer une sécurité globale. Elles peuvent cependant être jugées intrusives et contraires à la protection de l'intimité.

3. Signalisation

L'installation d'un système de visiosurveillance oblige la présence d'un moyen d'information avec le visuel d'une caméra et différentes mentions obligatoires*.

4. Fausse caméra

Pour pallier ce point, on peut opter pour la fausse caméra qui peut suffire pour dissuader un cambrioleur amateur. Mettre en place une affichette bien visible signalant la présence de cette « caméra » peut renforcer sa dimension dissuasive.

5. Réglementation

L'utilisation de caméras fait l'objet d'une stricte réglementation. Les espaces communs peuvent être placés sous leur surveillance, mais pas les portes, les balcons, les fenêtres d'appartements. Si la copropriété accueille du public qui viendrait par exemple voir un médecin, l'installation doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale. Les images filmées sont conservées un mois et visibles seulement si un fait justifie cette vision.

6. Achat ou location

Bon à savoir, il est possible d'acheter mais aussi de louer les caméras d'un système de vidéosurveillance. Ceci inclut aussi leur installation et leur maintenance. Si l'achat est au global moins onéreux, la location permet une mensualisation plus douce.

7. Téléalarme

A titre individuel, la téléalarme est un choix efficace pour protéger un appartement. Connectée à un centre actif 24h/24, on parle alors de télésurveillance. Une surveillance plus efficace, connectée aux forces de l'ordre pour une intervention rapide, mais une solution plus chère.

8. Discrétion

Plus on est discret, moins on attire la convoitise. Fort de cet adage, il convient de demander à une connaissance de venir régulièrement vider la boîte aux lettres ou de montrer une présence, pendant une absence prolongée. A notre époque numérique, une présence assidue en images sur les réseaux sociaux, loin du domicile, peut aussi attirer les personnes mal attentionnées à visiter des appartements.

Suite au verso →



9. Eclairage

Au niveau de la copropriété, un éclairage efficace et global participe d'une sécurité renforcée. La mise en place de systèmes utilisant des leds et des détecteurs de mouvement leur confèrent des atouts économiques et écologiques. Qui plus est, dans une copropriété bien éclairée, la mobilité est plus facile pour tout le monde.

10. Ecrans

Pour ne pas attirer les regards, une ultime solution consiste à ne pas être visible. D'où l'installation de clôtures végétales et autres brise-vue. Il convient de respecter les règlements d'urbanisme locaux qui peuvent les imposer sous certaines conditions. De même, dresser un brise-vus entre deux bâtiments d'une même copropriété nécessite l'accord des copropriétaires des deux immeubles. Le règlement de copropriété peut aussi limiter l'installation de brise-vue en dur ou végétal sur les balcons.

*A consulter sur le site de la Cnil

HAUSSE DES TAUX, BAISSE DES ACHETEURS

Assisterait-on à une fin de cycle dans le secteur immobilier ? Certains éléments incitent à le penser. A Paris, mais aussi dans d'autres grandes villes, les prix au mieux stagnent, voire sont à la baisse. Le nombre de transactions pique lui aussi du nez. Autre relative rareté qui apparaît sur le marché, celle des emprunteurs solvables. Conséquence de l'inflation, les taux ne cessent de monter. Une situation préjudiciable pour les emprunteurs dont le pouvoir d'achat immobilier a diminué de 11 m² en un an, selon les calculs de la Banque de France, avec souvent un triplement du coût du crédit. Mais une situation qui voit aussi les marges des banques se réduire avec comme conséquence une plus grande frilosité et davantage d'exigence dans la sélection des emprunteurs. Plus que jamais juguler, puis faire reculer l'inflation, apparaît comme essentiel afin de redonner des couleurs au marché immobilier et favoriser l'accès à la propriété du plus grand nombre.

AUDIT ÉNERGÉTIQUE RÉGLEMENTAIRE CE QU'IL FAUT SAVOIR

Depuis le 1^{er} avril dernier, il est obligatoire de transmettre à l'acheteur d'un logement classé F ou G un audit énergétique dit réglementaire. Une mesure étendue aux logements classés E à partir du 1^{er} janvier 2025, puis aux logements classés D à compter du 1^{er} janvier 2034. Valable 5 ans, l'audit énergétique est transmis à un acheteur potentiel dès sa première visite, ce qui oblige le vendeur à anticiper sa démarche de vente en le faisant réaliser en amont.

Proche du Diagnostic de Performance Énergétique, il comporte cependant des informations plus détaillées que ce dernier. Il intègre ainsi un état des lieux précis de la performance énergétique du logement concerné. Il formule des recommandations sur les travaux de rénovation énergétique à conduire, dont au moins un scénario de rénovation globale, avec plusieurs

POMPE À CHALEUR COLLECTIVE ETAT DES LIEUX

Dans un contexte de rénovation énergétique toujours plus essentiel, le choix d'une pompe à chaleur (PAC) collective pour une copropriété peut s'avérer pertinent afin de générer des économies. Encore faut-il en connaître les avantages et les limites, et aussi les différentes solutions techniques proposées.

Air, sol, eau

On distingue trois catégories de PAC. La chaleur est générée à partir de l'air extérieur, du sol ou de l'eau, en général celle d'une nappe phréatique.

Les PAC aérothermiques sont le plus souvent installées sur le toit terrasse ou en pied d'immeuble. Efficaces, elles sont cependant relativement bruyantes et nécessitent des installations complémentaires pour pallier ce défaut.

Dans le cas des PAC géothermiques, solution efficace mais coûteuse, les capteurs sont enterrés.

Les PAC hydrothermiques sont elles aussi coûteuses du fait du forage nécessaire à leur fonctionnement. Le coefficient de performance (COP) définit l'efficacité d'une PAC. Plus la différence entre la température de la source de chaleur et la température de chauffe est faible, plus ce COP est important.

Que choisir ?

On distingue des PAC basse température (45°C), moyenne température (55°C) et haute température (entre 65°C et 75°C). Le choix entre ces trois « modèles » reposera sur une analyse précise de la copropriété et de ses besoins : isolation de l'immeuble, température souhaitée, nécessité ou non de chauffer l'eau...

Une PAC collective peut être associée à la chaudière de la copropriété qui pourra, notamment, assurer la production d'eau chaude sanitaire. En fonction de son COP, il conviendra peut-être aussi d'adapter le réseau électrique afin d'assurer une puissance suffisante (passage en 400 V triphasé). Enfin, comme tout équipement important, le bon fonctionnement d'une PAC exige un entretien régulier, particulièrement le contrôle des compresseurs et le nettoyage des évaporateurs extérieurs pour une PAC aérothermique.

■ BON À SAVOIR

Selon le COP, les aides et subventions accordées pour financer l'installation varient.

étapes définies pour la conduire si elle ne peut être menée en une seule fois. L'audit énergétique réglementaire chiffre également le montant des travaux et indique comment bénéficier des aides de rénovation énergétique qui leur sont liés.

Notons cependant que si le nouveau propriétaire voulait effectuer une rénovation globale il devrait demander un autre audit plus complet sauf si l'audit énergétique réglementaire a été réalisé par un bureau d'études et non par un diagnostiqueur. Un élément qui fait encore l'objet de discussions entre les pouvoirs publics et les professionnels.

A quel prix ?

A priori entre 500 € et 1 500 €, sa fixation étant libre.

Par qui ?

Les diagnostiqueurs certifiés, qui réalisent déjà les DPE, les bureaux d'études et les architectes qui ont reçu une formation appropriée.



Rompteaux | Cogefo | Cavenel

IMMOBILIER

Rompteaux - Cogefo

76, avenue Carnot
78500 SARTROUVILLE
Tél. 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60

Cavenel

60, avenue Jean-Jaurès
78500 SARTROUVILLE
Tél. 01 39 14 32 36
Fax : 01 39 14 83 01

Rompteaux / PARIS

62, avenue de la Grande Armée
75017 PARIS
Tél. 01 61 04 44 88
Fax : 01 61 04 44 89

Cogefo / LE VÉSINET

13, rue Jean Laurent
78110 LE VÉSINET
Tél. 01 30 15 57 57
Fax : 01 30 15 57 59

Rompteaux - Cogefo / RUEIL

39, avenue Victor Hugo
92500 RUEIL-MALMAISON
Tél. 01 30 86 68 68
Fax : 01 30 86 68 60