

QUICKINFO VOUS EN DONNE ENCORE PLUS ET DEVIENT THETRANET !

Depuis plusieurs années, vous avez la possibilité de consulter en ligne les éléments essentiels concernant la gestion de votre bien avec le système Quickinfo.

Tout propriétaire ou locataire y ayant adhéré peut ainsi accéder, grâce à des codes d'accès personnalisables, à son compte individuel de charges ou de gérance. Le propriétaire bailleur est par exemple immédiatement informé des éventuels loyers impayés ou locaux vacants. Le locataire peut quant à lui régler son loyer par télépaiement et suivre les mouvements de son compte. De même, les copropriétaires ont la possibilité de s'acquitter de leurs charges par télépaiement tout en disposant d'informations sur leur immeuble.

Aujourd'hui, le cabinet Safar est toujours aussi attentif à améliorer la qualité et la fréquence de l'information auprès de ses clients. C'est pourquoi le service Quickinfo a été agrémenté de nouvelles possibilités et change de nom pour devenir Thetranet. A l'aube de 2010, les appels de fonds, les comptes rendus de gérance ou les quittances de loyer seront téléchargeables beaucoup plus rapidement. Au fur et à mesure, seront mis en ligne les diagnostics des immeubles (amiante, plomb, performance énergétique,...). Il sera proposé aux propriétaires, payant habituellement par prélèvement bancaire et seulement avec leur accord, de recevoir par mail leurs appels de charges. A l'ère du Grenelle de l'Environnement, cette dernière application permettra ainsi d'éviter l'impression des documents sur papier.

Toute notre équipe vous souhaite **une très bonne année 2010.**

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Un moyen simple et efficace de faire baisser sa consommation et ses charges en eau et énergie

Les dépenses d'énergie et d'eau sont les principaux postes de charges dans un immeuble.

Mais comment prendre conscience de sa consommation d'eau ou de la disparité des consommations d'un occupant à l'autre si l'on ne dispose pas d'une information précise ?

Comment responsabiliser les habitants sur la consommation d'énergie avec une facture commune des frais de chauffage et d'eau chaude ?

Des solutions existent pourtant avec l'installation de compteurs et de répartiteurs qui individualisent les frais pour l'occupant. Les relevés de compteurs sont aujourd'hui facilités grâce au télé relevé qui permet d'avoir les consommations sans pénétrer dans les appartements. Seul bémol, l'installation des compteurs individuels relevables à distance peut être techniquement plus difficile dans certains

immeubles anciens car il y a souvent plusieurs arrivées d'eau par appartement ou des canalisations encastrées nécessitant alors des travaux et des coûts d'entretien supplémentaires.

La facturation étant établie sur la base de la consommation réelle par logement et non plus sur une répartition au tantième, **chaque usager devient plus responsable.** Le montant de sa facture l'incite à modifier ses comportements.

Les économies constatées sur les dépenses d'eau atteignent en général 20 à 30 % la première année, et 10 % les années suivantes ; elles vont jusqu'à 20 % pour l'énergie. La copropriété peut ainsi conjuguer réduction des charges et respect de l'environnement.

Autre avantage appréciable de ce suivi plus

précis des consommations d'eau, les fuites sont plus facilement repérées, ce qui permet de procéder plus rapidement aux réparations nécessaires.

Cependant, la France reste l'un des pays européens dont les immeubles chauffés collectivement sont le moins équipés de dispositifs de comptage individuel d'énergie. C'est pourquoi le ministère de l'Ecologie a annoncé un programme national visant à installer dans chaque logement de ce type d'immeuble des compteurs individuels d'énergie.

Jean-Louis Borloo et Benoist Apparu espèrent ainsi réduire la facture d'énergie des Français concernés d'environ 100 euros par logement et par foyer chaque année.

LAMPES NOUVELLE GÉNÉRATION

Depuis le 30 juin 2009, les lampes à incandescence de 100 W et plus (classiques ou halogènes) sont retirées de la vente en France. Fin 2009 viendra le tour des ampoules de 75 W et d'ici fin 2012, toutes les autres lampes énergivores seront concernées. Cette disparition progressive est programmée à l'échelle de l'Europe pour faire place aux lampes nouvelle génération, ampoules basse consommation, lampes fluorescentes "néons" ou lampes à LED.

Moins d'énergie consommée, et moins de déchets

Les lampes basse consommation durent 8 à 10 fois plus longtemps, consomment 4 à 5 fois moins d'énergie et sont recyclables à 93 % de leur poids. Certes, leur prix est plus élevé à l'achat que celui des lampes à incandescence classiques, mais une lampe basse consommation de 20 W éclaire aussi bien qu'une lampe à incandescence de 100 W qui produit seulement 5 % de lumière pour 95 % de chaleur. L'avantage est donc double : sur la durée de vie d'une lampe, l'économie équivaut à plus de deux ans d'éclairage gratuit ; de plus, l'utilisation des lampes nouvelle génération réduit considérablement les risques de brûlure et d'incendie.

Par ailleurs, les nouvelles lampes contribuent également à la réduction des déchets car elles se recyclent à 93 % de leur poids. Elles doivent donc être recyclées, à la fois pour préserver les ressources naturelles et parce qu'elles contiennent de faibles quantités de mercure (0,005 % de leur poids) et de poudres fluorescentes (3 % de leur poids). La collecte des lampes usagées s'organise donc sur les points de vente, tout distributeur ayant l'obligation de reprendre une lampe à basse consommation usagée pour une achetée.

S A F A R
TRANSACTION



Notre service de transaction, une estimation à sa juste valeur pour réduire les délais de commercialisation.

- visite des lieux
- estimation de la valeur de cession
- recherche d'acquéreur (publicité, relationnel, Internet, Mailings)
- traitement des candidatures et négociation
- prise en charge des obligations légales : métrage Carrez, diagnostics (plomb, amiante, termites, risques technologiques, gaz, performance énergétique)
- accompagnement lors de la vente (Notaire, compromis de vente)

CONTACTS :

Sophie SAFAR

01 40 68 75 85 - 06 11 07 89 49

ssafar@safar.fr

Marion BENHARROUS

01 56 99 99 83

benharrous@safar.fr

L'IMPORTANCE DE PAYER SES CHARGES SANS DELAI

Les retards de paiement tendent à se multiplier en période de crise économique. Pénalisants pour toutes les entreprises, ils le sont encore plus pour la copropriété qui est soumise à une réglementation très contraignante.

Des enjeux importants pour la copropriété

En effet, le syndic n'a pas le droit d'avancer de l'argent pour la copropriété. Les factures des fournisseurs doivent donc être réglées avec la trésorerie du syndicat, dont les comptes ne peuvent pas être débiteurs. D'où l'importance de ne pas voter des budgets trop étroits afin de disposer d'une trésorerie suffisante.

La législation récente apporte de nouvelles exigences. La loi de modernisation de l'économie (LME) de 2008 a réduit les délais de paiement aux entreprises et augmente le taux des pénalités de retard. La copropriété doit donc payer plus vite ses fournisseurs sous peine d'alourdir encore ses charges. Par ailleurs, en 2009, la loi Boutin de mobilisation pour le logement a instauré une procédure d'alerte

lorsque le montant des impayés de charges atteint le quart du budget de la copropriété.

Des charges supplémentaires pour les copropriétaires débiteurs

Le syndic est chargé du recouvrement des charges qui permet de financer des dépenses indispensables au bon fonctionnement et à l'entretien de l'immeuble. Les actions, amiables puis judiciaires, prévues en cas de retard ou d'impayés (mise en demeure, commandement d'huissier, saisine du tribunal d'instance...) entraînent des frais supplémentaires pour le copropriétaire débiteur.

Il est donc de l'intérêt de chacun de veiller à régler ses charges sans retard.

Crédit immobilier moins cher

Après des mois de hausse, les taux des crédits immobiliers sont repassés sous la barre des 5 % depuis décembre 2008. En octobre 2009, les taux moyens se retrouvent ainsi à 3,80 %, bien en dessous de leur niveau du mois d'août 2008 où ils se situaient encore à 5 %.

Sur le troisième trimestre 2009, 8 prêts sur 10 (précisément 87,1 % selon les chiffres de l'Observatoire Crédit Logement / CSA) bénéficient d'un taux d'intérêt compris entre 3,50 % et 4,50 %. Il y a seulement six mois, plus de 72 % des crédits

immobiliers étaient assortis de taux supérieurs à 5 %. Dans le même temps, l'Observatoire note un raccourcissement de la durée moyenne des prêts qui se situe maintenant en dessous de 18 ans (212 mois sur le troisième trimestre 2009). En revanche, le nombre de crédits à taux variable est en hausse car il passe de 1,7 % de l'ensemble des crédits consentis il y a un an, à 7,9 % en octobre dernier.

Cette tendance favorable aux emprunteurs devrait permettre aux Français de réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %)

Ensemble des marchés

source : crédit logement / CSA Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

sept-08	5,04 %	avr-09	4,27 %
oct-08	5,14 %	mai-09	4,17 %
nov-08	5,15 %	juin-09	4,08 %
déc-08	4,99 %	juil-09	3,96 %
janv-09	4,75 %	août-09	3,93 %
févr-09	4,58 %	sept-09	3,83 %
mars-09	4,42 %	oct-09	3,80 %

www.safar.fr

S A F A R
ADMINISTRATEUR DE BIENS

12, avenue de la Grande Armée
75017 Paris

Tél : 01 58 05 40 00

Fax : 01 42 67 98 65

E-mail : gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

Transaction : 01 58 05 48 44

Olivier SAFAR - osafar@safar.fr
Patrick SAFAR - psafar@safar.fr

Tél. : 01 58 05 40 00

Fax : 01 42 67 98 65

CABINET FINORGEST

16, rue de Logelbach - 75017 Paris

Tél. : 01 56 99 99 99

Fax : 01 56 99 99 98

finorgest@safar.fr

CABINET SAFAR - AGENCE MONCEAU Anciennement HOCHÉ GESTION

2 bis, rue de Logelbach - 75017 Paris

Tél : 01 40 54 66 00 - Fax : 01 40 54 01 02

hochegestion@safar.fr

Service Vente

Tél : 06 11 07 89 49 - Fax : 01 56 99 99 98

E-mail : ssafar@safar.fr

FINORGEST

AGENCE D'AULNAY

28, avenue Dumont - 93600 Aulnay-sous-Bois

Tél : 01 48 66 60 16 - Fax : 01 48 79 04 29

finorgest-aulnay@safar.fr

CABINET CADOT BEAUPLET

63, rue André-Joineau

93310 Le-Pré-Saint-Gervais

Tél. : 01 48 45 88 62 - Fax : 01 48 45 71 96

cadot-beauplet@safar.fr

Service Immobilier d'Entreprise

Tél : 01 40 68 75 00 - Fax : 01 56 99 99 98

E-mail : bureau@safar.fr