

## Deux questions d'actualité...

Rien ne semble pouvoir rapprocher deux sujets aussi différents que la télévision par câble et l'amiante, si ce n'est l'actualité... et donc la lettre de LOISELET & DAIGREMONT.

Le premier thème évoqué présente l'accord que nous venons de signer avec Paris TV Câble. Cet accord prévoit de nombreux avantages à votre profit.

Le deuxième sujet présente les conséquences liées à la récente modification de la législation relative à l'utilisation de l'amiante, qui entraîne des interventions dans la plupart des immeubles.

Les deux sujets méritaient quelques explications.

### Les accords GOLD...

LOISELET & DAIGREMONT a lancé le programme GOLD (Gestion Optimale LOISELET & DAIGREMONT) en 1992.

Nous vous avons, à cette occasion présenté notre engagement "Qualité". Cette charte, et l'ensemble des engagements qu'elle contient, est désormais partie intégrante de notre contrat de syndicat.

C'est dans le cadre de ce programme que sont nés les accords GOLD, signés avec une vingtaine d'entreprises intervenant dans des domaines aussi variés que les ascenseurs, le combustible, l'hygiène, ou le comptage de l'eau.

Ces accords GOLD prévoient de nombreux avantages au bénéfice de nos clients, en terme tarifaire, de qualité ou de garanties de résultat.

L'arrivée de la télévision numérique, la multiplication des bouquets satellitaires français, et le succès croissant du réseau Internet sont autant de facteurs qui nous ont conduits à signer un accord GOLD avec TV Câble, premier câblo-opérateur français, qui exploite les réseaux de Paris, Boulogne, Neuilly et Levallois, ainsi que 27 communes autour de Saint Germain en Laye.

Les réseaux de TV Câble, construits par France Telecom peuvent diffuser jusqu'à 45 canaux qui passeront à terme à plus de 250, une fois les signaux numérisés.

Les réseaux, équipés d'une voie de retour, offrent par exemple un service d'accès à Internet.

Le câble permet par ailleurs de limiter l'installation des antennes paraboliques sur les toits ou en façade, la plupart des chaînes diffusées par satellite étant reprises sur le câble à des conditions techniques et tarifaires plus avantageuses (pas d'empilement de décodeurs, signaux adaptés à l'ensemble du parc de téléviseurs)

Comme dans tous les accords déjà signés,

l'accord conclu avec TV Câble contient de nombreux avantages au profit exclusif de nos clients.

### Le "service antenne"...

Avant de les décrire, rappelons que l'accord GOLD s'applique au "service antenne", qui permet de remplacer les antennes hertziennes collectives qui n'autorisent pas de développement futur, par un raccordement collectif au réseau câblé.

Le "service antenne" assure la diffusion des chaînes hertziennes traditionnelles, auxquelles s'ajoutent "Paris Première" et "Canal Mosaïque".

La qualité de l'image et du son est nettement améliorée, et les installations n'ont plus besoin d'être remises aux normes ou modifiées en fonction des conditions liées à l'environnement de l'immeuble.

De plus, les immeubles câblés collectivement ont également la possibilité de bénéficier des nouveaux services audiovisuels.

### Le contenu de l'accord...

L'accord GOLD signé avec TV Câble comporte notamment les avantages suivants :

- Réalisation des études de faisabilité sous un délai d'un mois,
- Réalisation des travaux de raccordement dans un délai garanti par clause de pénalités,
- Tarif d'abonnement dégressif au service antenne, en fonction du nombre de prises raccordées au "service antenne",
- Entretien et dépannages assurés 7/7 jours avec délais garantis par clause de pénalités,
- Mise à niveau systématique en fonction des améliorations technologiques,
- Prix forfaitaire de travaux de raccordement des logements sous la maîtrise d'ouvrage déléguée de TV Câble,
- Pour les copropriétaires déjà abonnés à titre individuel au service Grand écran SECAM, leur facture personnelle sera réduite de 40 F par mois.

Bien évidemment votre gestionnaire LOISELET & DAIGREMONT est à votre disposition pour étudier la mise en place du "service antenne" dans votre immeuble".

De son côté, TV Câble mettra, sur simple demande, un collaborateur à disposition pour assister à un conseil syndical ou à une assemblée générale, afin de répondre aux questions des copropriétaires sur les services audiovisuels en général, sur le câble et l'accord GOLD en particulier.

Enfin, vous pouvez, à titre individuel, appeler TV Câble pour tout renseignement complémentaire sur l'accord GOLD. Il vous suffit d'appeler le 01.44.25.89.58

### IMMOBILIER D'ENTREPRISE : LOISELET & DAIGREMONT FAIT LA DIFFÉRENCE

Bien que cela ne soit pas très connu, LOISELET & DAIGREMONT intervient depuis de très nombreuses années dans la gestion des immeubles destinés aux entreprises. Les activités "Résidentiel" et "Entreprise" n'avaient cependant jamais été séparées.

Répondant à une demande de notre clientèle d'investisseurs institutionnels, nous avons le plaisir de vous annoncer la création d'un nouveau département. LOISELET & DAIGREMONT ENTREPRISES, dont la responsabilité a été confiée à Gilles COTTE, centralise désormais les activités de LOISELET & DAIGREMONT dans ce domaine.

LOISELET & DAIGREMONT ENTREPRISES gardera la même philosophie de gestion, tant en matière de qualité que d'innovation, et mettra en avant ses différences !...

La direction et les collaborateurs de LOISELET & DAIGREMONT  
vous souhaitent une excellente année 1997

## L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES : CE QU'IL FAUT SAVOIR...

### Le problème...

Le moins que l'on puisse dire est que l'amiante<sup>®</sup> a alimenté nombre de dossiers de presse au cours des derniers mois. Même le Président de la République, évoquant l'université de Jussieu, a traité de la question lors de son traditionnel entretien télévisé du 14 juillet.

La réglementation relative à l'amiante a récemment été modifiée, entraînant des obligations nouvelles pour les propriétaires d'immeubles et donc pour les syndicats de copropriétaires.

Avant d'évoquer cette modification de législation essayons de résumer, sans polémique inutile, ce qu'il y a lieu de savoir sur l'amiante.

Il faut tout d'abord savoir que l'amiante est composé d'une série de substances cristallisées fibreuses, d'origine naturelle.

Ces fibres sont utilisées seules, ou en association avec un liant de type plâtre (pour les flocages par exemple), ciment (amiante-ciment) ou autre.

Les fibres d'amiante présentent une exceptionnelle résistance au feu et à la chaleur.

Aussi l'amiante a-t-il été utilisé dans les flocages et les protections anti-feu des éléments de structures métalliques ou en béton.

L'amiante a également été utilisé comme isolant thermique dans les équipements techniques comme les chaudières.

On ne trouve pas d'amiante dans tous les bâtiments, mais on en trouve généralement dans tous les bâtiments soumis à des réglementations particulières en matière de sécurité incendie (immeubles de grande hauteur, établissement recevant du public, etc...).

L'utilisation de l'amiante en flocage n'est interdite que depuis 1978. Aussi, tous les bâtiments construits avant cette date sont susceptibles d'en contenir.

On peut cependant en trouver dans des équipements techniques (chaudières, groupes électrogènes) de bâtiments postérieurs à 1978.

L'amiante peut être présent dans les flocages de structure (sous-faces de dalles et de poutres, poteaux), dans des éléments de ventilation (calorifugeages de gaines de ventilation, clapets coupe-feu, ventilateurs de désenfumage) ou dans des éléments d'aménagement intérieur

(plaques de faux plafond, cloisons mobiles, joints d'étanchéité de ces éléments).

Sans vouloir rentrer dans les détails des risques liés à l'amiante, car tel n'est pas notre propos — ni d'ailleurs notre spécialité — les scientifiques semblent s'accorder pour imputer à l'amiante la responsabilité de certaines maladies telles l'asbestose (maladie pulmonaire) ou les mésothéliomes (tumeurs de la plèvre et du péritoine) qui peuvent être mortelles. L'apparition de ces pathologies est, semble-t-il, augmentée en cas d'habitudes tabagiques.

### La réglementation...

La réglementation applicable est définie par le décret n° 96-97 du 7 février 1996, relatif à la protection des populations contre les risques sanitaires liés à l'exposition aux fibres d'amiante dans les immeubles bâtis.

Ce décret oblige les propriétaires et syndicats de copropriétaires à faire rechercher par un contrôleur technique la présence éventuelle d'amiante dans l'immeuble sous la forme de flocage ou de calorifugeage uniquement.

Les diagnostics, limités à ce jour aux flocages et calorifugeages, pourraient dans un second temps être étendus aux plaques de faux-plafonds et aux constituants de cloisons amovibles. Si des matériaux suspects sont identifiés, ils sont prélevés en vue d'être analysés en laboratoire. Si l'analyse révèle qu'ils contiennent de l'amiante, une vérification de l'état de conservation de ces matériaux est réalisée par le contrôleur technique.

Cette vérification conduit :

- cas 1 : soit à préconiser une vérification périodique de l'état de conservation des matériaux s'ils sont en bon état (tous les 2 ou 3 ans),
- cas 2 : soit à réaliser des mesures d'empoussièrement par l'amiante : le résultat permet de revenir au cas 1 ou de passer au cas 3,
- cas 3 : soit à réaliser des travaux de traitement (pas forcément d'enlèvement) dans un délai d'un an à compter de la réalisation du diagnostic.

Cette réglementation est d'ores et déjà applicable. La date limite de réalisation

du diagnostic dépend du type d'immeuble et de sa date de construction. Pour les immeubles d'habitation le dépistage doit être effectué avant le 31 décembre 1998 pour les immeubles construits entre 1950 et 1980, avant le 31 décembre 1999 pour les autres immeubles.

### Les conséquences...

Il convient donc de mandater un contrôleur technique. Pour les parties communes des copropriétés, c'est le syndic qui est en charge de l'opération.

La fin de la mission se concrétise par l'émission d'un rapport, qui peut être demandé lors de toute transaction portant sur un immeuble ou un appartement (certains notaires nous interrogent déjà clairement à ce sujet).

En cas de nécessité de réaliser des travaux (cas 3 évoqué plus haut), il faut savoir que ceux-ci ne peuvent être réalisés que par des entreprises agréées hautement spécialisées, dans des conditions très strictes, pour des coûts de l'ordre de 1 000 F environ au mètre carré.

Les principales contraintes à respecter, qui expliquent ces coûts très élevés, sont les suivantes :

- l'installation d'une enveloppe étanche sur toutes les surfaces du local à traiter,
- la mise en dépression du volume ainsi créé, afin d'éviter toute dispersion de fibres à l'extérieur,
- la filtration de tous les rejets atmosphériques et aqueux, les accès aux locaux à traiter par le biais de sas munis de douches.

En ce qui nous concerne, nous nous sommes préoccupés au cours des derniers mois de la préparation des diagnostics, qui seront réalisés en 1997 dans tous les immeubles dont nous assurons la gestion.

Nos services techniques ont tout d'abord rédigé le cahier des charges de l'intervention des contrôleurs techniques.

Un appel d'offres a ensuite été lancé auprès d'entreprises spécialisées et agréées. Les ordres nécessaires ont ensuite été passés avec les moins-disants ayant répondu au cahier des charges.

Chaque copropriétaire sera informé des résultats du diagnostic de son immeuble.

<sup>®</sup>Nom masculin, du grec "Amiantos" : Incorruptible.