

# La lettre de Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

JUILLET 2005 ■ 18<sup>ème</sup> ANNÉE

## ➤ PETIT TOUR D'HORIZON DES NOUVEAUTÉS 2005...

Le printemps 2005 a été riche en nouveautés, tant pour les immeubles que pour notre entreprise.

Pour les immeubles, citons le très attendu décret comptable du 14 mars 2005, la télévision numérique terrestre, ou encore l'habilitation électrique des gardiens.

Pour notre entreprise, il y a du nouveau à l'Ouest !... Loiselet & Daigremont se porte bien et se développe, en essayant d'apporter à ses clients une prestation en constante amélioration, pour viser la satisfaction du plus grand nombre.

### ■ DÉCRET COMPTABLE : IL EST PARU !

La loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU, annonçait la parution d'un décret particulier dans le but d'harmoniser la présentation des comptes dans tous les immeubles placés sous le régime de la copropriété (cf. La Lettre de Loiselet & Daigremont, n° 71, octobre 2004).

Ce décret est paru le 14 mars 2005. Il aura donc fallu plus de quatre ans pour que ce texte soit publié, après avoir connu de nombreuses versions très différentes au fil des mois.

L'application de ce texte n'étant pas immédiate, nous lui consacrerons l'intégralité de la Lettre d'octobre 2005. Nous verrons qu'il introduit des changements significatifs dans le traitement comptable des copropriétés.

Nous mettons tout en œuvre pour être prêts à tenir la comptabilité des syndicats de copropriété dont nous sommes syndic selon les nouvelles normes, dans les délais impartis. Notre équipe d'informaticiens s'est d'ores et déjà mise au travail dans ce sens, et tous les collaborateurs concernés recevront les formations nécessaires.

### ■ DUER ET HABILITATION ÉLECTRIQUE : LES GARDIENS AU COURANT...

L'article R. 230-1 du Code du Travail oblige, depuis 2001, tous les employeurs à établir et à tenir à jour un Document Unique d'Évaluation des Risques (DUER). Les syndicats de copropriétaires qui emploient du personnel (gardiens, employés de ménage, etc.) sont évidemment soumis à cette obligation.

Conformément aux textes, nous avons fait réaliser les DUER, chaque fois que cela était nécessaire, par un bureau de contrôle spécialisé (Bureau Véritas), et nous les avons transmis aux conseils syndicaux, pour leur information. La réalisation de ces documents a permis de mettre en évidence, dans certains cas heureusement assez rares, des situations de risques avérés, nécessitant des travaux que nous soumettons pour décision, au fur et à mesure, aux conseils syndicaux ou aux assemblées générales.

Il est également apparu qu'il était nécessaire de dispenser aux salariés qui pour la plupart "touchent" à l'électricité (du simple changement d'ampoule aux travaux beaucoup plus qualifiés), une formation adaptée qui leur permet de se voir attribuer une "habilitation électrique" désormais indispensable pour l'accomplissement de ces tâches.

Les salariés concernés suivront cette formation (qui

dure moins d'une journée) au cours de l'année, sur leur lieu de travail, à l'occasion de la mise à jour des DUER. Ce système permettra donc d'optimiser ces deux opérations obligatoires...

### MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES AGÉES DÉPENDANTES : DES SOLUTIONS

Le vieillissement de la population n'est pas sans conséquence sur le fonctionnement des familles... et des immeubles. Depuis de nombreuses années, Loiselet & Daigremont a pris des initiatives pour apporter des réponses aux problèmes posés par les difficultés que rencontrent les familles avec leurs parents très âgés.

Nous nous sommes tout d'abord intéressés à la gestion des résidences avec services. Leur concept, séduisant au départ, n'a malheureusement pas su ou voulu évoluer, ce qui nous laisse à penser qu'il a peu de chances de se développer ou même de perdurer dans sa forme actuelle.

Nous avons ensuite lancé l'an dernier, avec notre filiale de Téléservices Asfalia, un produit permettant aux anciens, ayant fait le choix de rester à leur domicile, d'être en permanence en contact avec une plateforme d'écoute assurant une intervention rapide en cas de problème.

Cette offre, toujours d'actualité, présente l'avantage de maintenir un lien et de sécuriser les résidents et leur famille pour un prix très modique. Les équipes d'Asfalia (0 821 805 500) pourront vous fournir tous les renseignements utiles à ce sujet.

Au-delà du maintien du contact et du traitement des incidents, l'organisation de la vie à domicile des personnes âgées ou dépendantes est souvent difficile, tant pour elles-mêmes, que pour leurs proches. Trouver une solution adaptée à la situation, combinant souplesse d'intervention, garantie de la qualité des prestations et confiance dans les intervenants, est indispensable au bien être et à la tranquillité de chacun.

Nos recherches dans ce domaine nous permettent de vous recommander, aujourd'hui, une société privée d'aide au maintien à domicile des personnes dépendantes dont le professionnalisme a déjà été éprouvé par certains de nos clients, et qui est en mesure de vous apporter la solution attendue par de nombreuses familles.

M&D : 01 72 76 80 15 - E-mail : metd@metd.fr  
Présentation de la société : www.metd.fr

## ■ LA TNT : ELLE A DÉMARRÉ...

La TNT (Télévision Numérique Terrestre) a commencé à émettre sur la région parisienne le 31 mars dernier. Ce nouveau mode de diffusion de la télévision permet de recevoir les six chaînes hertziennes (TF1, F2, F3, C+, Arte, M6) plus huit nouvelles chaînes gratuites (F4, W9, RTL 9, TMC, Direct 8, NRJ 12, LCP et NT1). Une dizaine de chaînes, dont certaines payantes, viendront rejoindre le premier bouquet numérique d'ici quelques mois.

Outre la qualité de l'image (équivalente à celle des DVD), et le fait qu'aucun abonnement n'est à souscrire pour les chaînes récemment lancées, l'avantage principal de la TNT est, qu'en théorie au moins, sa réception n'est conditionnée à aucune installation spécifique, si ce n'est l'acquisition d'un décodeur individuel dont le coût varie entre 80 et 150 euros.

Il convient toutefois de souligner à nouveau que cet avantage est théorique, car s'il n'est pas nécessaire de prévoir de nouvelles installations par rapport à la télévision hertzienne classique, il est toutefois essentiel que l'antenne traditionnelle (dite antenne "râteau") existe toujours (car elles ont été supprimées dans de nombreux immeubles ayant fait le choix du câble ou de la parabole).

Il est par ailleurs indispensable que les installations ne soient pas trop anciennes : des câbles non blindés, des répartiteurs trop anciens, ne permettront pas de recevoir correctement la TNT. Paradoxalement, il en est de même d'équipements récents dans des immeubles importants, lorsque le réseau de distribution est complexe.

C'est la raison pour laquelle, les ministres de la culture et du logement ont conjointement signé une lettre adressée à tous les gestionnaires immobiliers pour leur demander de réaliser rapidement un audit des installations d'antennes de tous les immeubles, afin de permettre à tous les habitants de recevoir la TNT.

Nous procéderons donc rapidement aux investigations nécessaires, afin, le cas échéant, de proposer aux conseils syndicaux de réaliser les éventuels travaux et de répondre à une demande qui augmente semaine après semaine.

## ■ LOISELET & DAIGREMONT S'INSTALLE À NANTES...

Loiselet & Daigremont se définit depuis toujours comme un administrateur de biens francilien. Ce qualificatif va devoir changer. En effet, après 16 implantations en région parisienne, et pour la première fois depuis sa création en 1951, Loiselet & Daigremont a ouvert en mars dernier une nouvelle agence, en dehors de l'île de France, à Nantes. Loiselet & Daigremont entame ainsi une diversification géographique après la diversification raisonnée de ses activités.

Le dynamisme économique et immobilier de la métropole nantaise, l'évolution de sa démographie, l'importance et le nombre des projets immobiliers prévus dans les années à venir, ont été déterminants dans le choix de Nantes et de sa région, comme nouveau pôle de développement

de Loiselet & Daigremont en région.

Principalement axée sur les transactions en immobilier d'entreprise, l'agence de Nantes, implantée au Forum d'Orvault, développera petit à petit l'ensemble des activités de services immobiliers du groupe, pour les particuliers et les entreprises.

L'ensemble des activités traditionnelles de Loiselet & Daigremont, gestion, transactions et courtage d'assurances, comme les activités les plus récentes, tels que la maîtrise d'œuvre, l'audit technique ou les télésecurités, démarrent également leur carrière en région avec le lancement de la nouvelle implantation.

Le développement de la nouvelle agence a été confié à Eric Chapalain, ISG, 49 ans, précédemment en charge des questions immobilières chez le distributeur C&A pour le grand ouest, fin connaisseur du milieu économique Nantais.

## ■ NOUVELLES DES ACCORDS GOLD

Notre programme Gold (Gestion Optimale Loiselet & Daigremont) comprend, outre notre charte déontologique, (texte disponible sur notre site internet [www.l-d.fr](http://www.l-d.fr)) écrite et signée par tous nos collaborateurs il y a une quinzaine d'années, un programme d'accords avec les principaux fournisseurs intervenant pour le compte de nos clients.

Ces accords apportent des avantages spécifiques négociés au profit de nos seuls clients. Ces avantages, totalement gratuits, peuvent prévoir des prestations supplémentaires par rapport aux contrats "standard", porter sur des conditions tarifaires plus avantageuses, améliorer les délais d'intervention, fournir des garanties de résultats, etc. Deux nouveautés interviennent en 2005 dans le programme des accords Gold.

### Un nouvel accord : Gold chauffage

Le nouvel accord, signé dans le domaine de l'entretien des installations de chauffage, apporte des garanties en matière de prix et de révision des contrats, ainsi qu'en ce qui concerne la gestion du compte de travaux en cas de garantie totale, les astreintes, le dépannage, et l'information des résidents.

Les avantages sont garantis par l'application de pénalités au profit de la copropriété, en cas de non-respect des engagements du prestataire.

Un chapitre spécifique de l'accord aborde les questions liées à la sécurité sanitaire, notamment en matière d'eau chaude (cf. La Lettre de Loiselet & Daigremont, n° 69, avril 2004).

Cet accord, novateur dans son principe, dans son contenu, et dans les avantages générés, montre le souci d'innovation et la volonté des signataires d'apporter un service toujours meilleur à leurs clients communs, propriétaires, copropriétaires et locataires.

### Un avenant à l'accord Gold signé avec la CPCU

C'est en 1993 qu'un des premiers accords Gold a été signé avec la Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain, la CPCU.

Cet accord prévoyait, entre autres, la télésurveillance des sous-stations (avec l'installation gratuite des matériels nécessaires) et une garantie d'intervention de secours en cas de défaillance du prestataire chargé de la maintenance de l'installation de chauffage.

## PARTENARIAT CITÉ UNIVERSITAIRE

Le dernier numéro de la Lettre de Loiselet & Daigremont vous invitait à devenir mécène de la rénovation de la Cité Universitaire Internationale de Paris. Cette opportunité vous reste ouverte jusqu'au 31 août 2005.

Notre appel a été entendu : nombreux sont ceux qui ont décidé de faire un don à la Fondation de la Cité U. Comme annoncé, ces généreux donateurs donnent leur nom, à vie, à une chambre d'étudiant ou de chercheur de la Cité.

Pour sa part, Loiselet & Daigremont a également fait un don qui lui permettra, dans quelques mois, d'avoir une aile qui portera le nom de l'entreprise. Les travaux de rénovation, actuellement en cours, doivent se terminer à l'automne.

Cette opération de partenariat avec la Fondation privée chargée de la gestion et de la conservation de la Cité, montre la volonté de Loiselet & Daigremont de s'inscrire dans la conservation du patrimoine parisien dédié à l'éducation, à la recherche et à la culture.

Mais l'accord prévoyait surtout, pour les plus gros immeubles, la mise en place d'un tarif de groupe, en mutualisant, pour son calcul, la totalité des puissances souscrites des contrats de fourniture de chaleur des immeubles abonnés dont nous assurons la gestion. Ce tarif de groupe permet à nos clients de bénéficier, chaque année, d'une ristourne de plusieurs milliers d'euros (plus de 5 % de l'abonnement). Cette ristourne figure, chaque année, dans les comptes des copropriétés concernées.

L'inconvénient majeur de cet accord était d'exclure du calcul les plus petites installations. L'avenant signé, il y a quelques semaines après de longues discussions avec la direction commerciale de la CPCU, y remédie.

Le tarif de groupe s'applique en effet désormais à tous les types d'installation. Quelle que soit leur taille, tous les immeubles abonnés à la CPCU et clients de Loiselet & Daigremont bénéficient désormais du tarif de groupe. Le montant de l'avantage sera par ailleurs d'autant plus important que le mandat Loiselet & Daigremont est ancien. Une prime à la fidélité...

## ■ DEUX NOUVELLES ENSEIGNES LOISELET & DAIGREMONT

Nous sommes implantés depuis maintenant plus de trois ans dans le sud de la région parisienne, sous deux enseignes différentes : Cyprienne Gestion à Orsay et le Cabinet Guéneau à Longjumeau. Ces deux entreprises ont rejoint le Groupe Loiselet & Daigremont en 2002.

À la rentrée prochaine, ces deux entreprises, dans un même souci d'appartenance à notre groupe, vont changer de nom pour devenir respectivement Loiselet & Daigremont Paris Sud, et Loiselet, Daigremont, Guéneau & Associés.



[www.loiselet-daigremont.fr](http://www.loiselet-daigremont.fr)