

## LA LETTRE DU MANAGEMENT IMMOBILIER

Site Internet : [www.apogee-perigee.com](http://www.apogee-perigee.com)

### *Bonnes vacances et à bientôt !*

*En vous souhaitant de bonnes vacances,  
nous vous informons que le prochain numéro de  
La Lettre du Management Immobilier sera daté du 25 août 2010.*

*Michel Zulberty*

*Michel Jourvent*

### CARNET

#### **Bernard Théobald**

Nous avons appris avec tristesse le décès de **Bernard Théobald**, président de COBATY International. Bernard Théobald était précédemment délégué général de PERIFEM, association technique du commerce et de la distribution qui a été créée en 1980. Le délégué général actuel est **Franck Charton**. Tout au long de sa maladie, Bernard Théobald a été d'un courage exemplaire. Nous présentons à la famille de Bernard Théobald et à ses amis, nos sincères condoléances.

(R3903)

#### **Philippe Sorret**

49 ans, diplômé de Polytechnique et de l'Ecole Nationale Supérieure des Techniques Avancées (ENTSA), précédemment directeur général délégué d'AVIVA France, a été nommé président du Groupe AKERYYS. **François Jouven**, précédemment président du Groupe AKERYYS, a été nommé président non exécutif du nouveau conseil d'administration.

(R3906)

### ACTUALITE

#### **Loi « Grenelle 2 »**

Publiée le 13 juillet 2010, la loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 marque une avancée supplémentaire dans l'intégration de nouvelles réglementations environnementales. Conçue comme « la boîte à outil juridique du Grenelle de l'environnement », celle loi renferme l'arsenal nécessaire à la bonne application de la volonté du législateur.

*Vous pouvez télécharger la loi en cliquant sur : [Loi « Grenelle 2 »](#)*

(R3911)

#### **Association Foncière Logement**

L'association Foncière Logement a lancé la 9<sup>ème</sup> consultation en vue de choisir des *gestionnaires pour les nouveaux programmes de logements* dont elle s'est rendue acquéreur.

La consultation concerne trois types de biens faisant chacun l'objet d'un mandat différent :

- *Rénovation urbaine* : programmes non conventionnés, dont la livraison correspond à la date d'effet du mandat, réalisés dans des quartiers à dominante de logement social.
- *Développement immobilier neuf* : il s'agit des programmes conventionnés dont la livraison correspond à la date d'effet du mandat.
- *Développement immobilier existant* : programmes conventionnés déjà en service pour lesquels le mandat de gestion actuel arrive à son terme.

Le périmètre de cette consultation porte sur 148 ensembles immobiliers, totalisant 3.397 logements, situés dans 52 départements. Un site Internet donne toutes informations sur les modalités de la consultation et permet aux professionnels intéressés de retirer le dossier de consultation puis de déposer leur offre.

Les dossiers sont consultables sur le site : <http://www.ao-gestion.foncierelogement.com>.

Les réponses sont attendues pour le **mercredi 8 septembre 2010 à 12h00**.

(R3902)

**Présentation de la RT 2012**

L'enjeu de l'élaboration de la RT 2012 (Règlementation thermique "Grenelle Environnement 2012", telle qu'appelée ainsi par le MEEDDM), est donc, conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/m<sup>2</sup>/an en moyenne, tout en suscitant :

- une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâti et des équipements,
- un très bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique,
- un équilibre technique et économique entre les différentes énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

En plus de cet objectif principal, il s'agit de ne pas freiner l'innovation et la création en laissant au maître d'ouvrage une grande liberté dans l'optimisation de son bâtiment tant sur le plan architectural que technique.

*"Des consommations d'énergie divisées par 3, un saut énergétique plus important que celui de ces 30 dernières années, un gain de pouvoir d'achat pour les français", c'est en ces termes que le Ministre d'Etat, Jean-Louis Borloo a présenté la nouvelle RT 2012.*

**Benoist Apparu** a alors précisé qu' *"on passe d'une réglementation de moyens, à une réglementation d'objectifs"* qui va imposer une garantie de résultats.

La RT 2012 comporte, en effet, trois exigences de résultats relatifs à une performance globale : le besoin bioclimatique, la consommation d'énergie primaire et le confort d'été.

**a) Le besoin bioclimatique ("Bio-max")**

Cette exigence définit une limitation simultanée du besoin en énergie pour les composantes liées à la conception du bâti (chauffage, refroidissement et éclairage), imposant ainsi son optimisation indépendamment des systèmes énergétiques mis en oeuvre.

**b) L'exigence de consommation conventionnelle maximale d'énergie primaire ("C-max")**

Cette exigence porte sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs), soit 2 usages supplémentaires par rapport à ceux pris en compte dans la RT 2005. Conformément à l'article 4 de la loi « Grenelle 1 », le C-max est de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an d'énergie primaire, modulé selon la localisation géographique, l'altitude, le type d'usage du bâtiment, la surface moyenne des logements et les émissions de gaz à effet de serre. S'agissant des émissions de gaz à effet de serre, seul le bois-énergie, dont le contenu en CO<sub>2</sub> est quasi nul (13 gCO<sub>2</sub>/kWh) incontesté, ainsi que les réseaux de chaleur les moins émetteurs de CO<sub>2</sub>, qui font l'objet d'une modulation de cette exigence, limitée à 30 % au maximum.

Afin d'assurer l'équité de la réglementation, l'exigence de consommation (C-max) est modulée à la hausse ou à la baisse en fonction de la surface du logement. En logement collectif, l'exigence de consommation C-max est augmentée de 7,5 kWhEP/m<sup>2</sup>/an dans le logement collectif, temporairement jusqu'au 1er janvier 2015. Cette souplesse provisoire doit permettre aux filières industrielles de s'adapter (en proposant notamment, en volume suffisant, des pompes à chaleur adaptées au collectif, performantes et à coûts maîtrisés).

**c) L'exigence de confort d'été dans les bâtiments non climatisés**

A l'instar de la RT 2005, la RT 2012 définit des catégories de bâtiments dans lesquels il est possible d'assurer un bon niveau de confort en été sans avoir à recourir à un système actif de refroidissement. Pour ces bâtiments, la réglementation impose que la température la plus chaude atteinte dans les locaux, au cours d'une séquence de 5 jours très chauds d'été, n'excède pas un seuil.

Enfin, quelques exigences de moyens sont limitativement prévues pour respecter l'apprentissage de cette nouvelle RT : les équipements d'énergies renouvelables et l'affichage des consommations par exemple.

**Le calendrier d'application de la RT 2012 est le suivant :**

- *Juillet 2010* : Notification de la RT à la Commission Européenne
- *Novembre 2010* : Publication des textes réglementaires et logiciels d'application de la RT 2012 disponibles
- *1<sup>er</sup> juillet 2011* : Application de la réglementation aux bâtiments tertiaires
- *1<sup>er</sup> janvier 2013* : Application de la réglementation aux bâtiments résidentiels

(suite page 3)

**Présentation de la RT 2012 (suite de la page 2)****Montée en puissance de la construction BBC :**

La mobilisation des professionnels s'est traduite par la signature d'une convention d'engagements entre les promoteurs-constructeurs et maîtres d'ouvrage et l'Etat. La FPC, l'UMF, l'UCI-FFB et l'USH sont engagés sur des objectifs chiffrés en termes de logements BBC réalisés d'ici fin 2012, anticipant ainsi l'application de la RT 2012 en résidentiel privé. Ils se sont engagés également à mener de manière partenariale des actions de formations et de sensibilisation dans leur réseau de manière à accompagner durablement la mise en oeuvre de la RT 2012. Par ailleurs, l'Etat s'est engagé à maintenir un soutien financier important aux acquéreurs de logements BBC dans la période 2010-2012.

Une vaste campagne d'information, initiée par le MEEDDM en lien avec l'Ademe, va être organisée afin de sensibiliser les professionnels.

Cet effort d'accompagnement et de suivi de l'application de la RT 2012 sera particulièrement suivi par le Plan Bâtiment.

*(R3901)* **Stocks de bureaux livrés et inoccupés Paris et Ile-de-France**

La liste que tient *La Lettre du M<sup>2</sup>* fait apparaître en juillet 2010 un léger mieux en ce qui concerne les arrondissements de Paris puisque 5 actifs ont été placés depuis décembre : Paris Eight, Le Millénaire, La Tour Olivier de Serres, 16 Ville l'Evêque, 15 Suffren. Par contre, la liste des immeubles en banlieue s'est allongée pour passer de 27 actifs en décembre 2009 (517.200 m<sup>2</sup>) à 34 actifs en juillet 2010 (544.500 m<sup>2</sup>). Ceci fait dire à **Alain Houpillart**, Directeur de la publication, que « le marché locatif parisien est victime à la fois d'une suroffre et des recherches d'économies par les entreprises. Ces deux facteurs jouent mécaniquement sur la baisse des valeurs. Un recensement parallèle des immeubles de bureaux vacants de 1.000 à 9.000 m<sup>2</sup> produirait une photographie de la situation plus réaliste et aussi nettement moins plaisante pour la capitale. Quelques professionnels considèrent, certainement à juste titre, que le taux de vacance des 10 % a été atteint ».

(Source : *La Lettre du M<sup>2</sup>*, n° 310, juillet 2010, éditorial pages 1 & 2, tableaux pages 4 & 5)

*(R3905)***Copropriété et développement durable en Europe**

Dans son colloque des 1<sup>er</sup> et 2 juillet 2010, l'association Planète Copropriété a, notamment, souhaité que soient rendus obligatoires les « fonds travaux » dans les copropriétés et l'élaboration par celles-ci de plans pluriannuels de travaux.

S'agissant des contrats de performance énergétique, Planète Copropriété considère qu'il s'agit d'une voie à explorer mais à la condition que la réglementation évolue et que les assistances viables soient disponibles.

Les supports d'exposés des huit tables rondes sont disponibles sur le site <http://www.planete-copropriete.com>.

*(R3909)***Revue APOGEE « Management Immobilier » N° 11 Juillet 2010**

Le numéro 11 de la revue APOGEE « Management Immobilier » est daté de juillet 2010. **Anne-Sophie Grave** (Groupe SNI), **Christian Harcouët** (Valophis), **Michel Jouvent** (APOGEE), **Robert Bassin** et **Philippe Bellini** (ADYAL), **Dang Tran** (Poste Immo) et **Roger-Marc Gaudiot** (Nexity Saggel Property Management) ont apporté leur concours à ce numéro, dont le « dossier » est consacré au property-management.

*(R3900)* **Bailleurs, à quel type de locataire avez-vous affaire ?**

Cet article du *Particulier Immobilier* présente des portraits des différents types de locataires qui peuvent servir de référence dans la prévention des conflits éventuels.

L'article présente le « pointilleux », l'« angoissé », l'« absent », le « partageur », le « négociateur », le « mauvais payeur », le « nuisible », et le « brut ».

Tout en précisant que, fort heureusement, les locataires agréables et de toute confiance représenteront le plus grand nombre des interlocuteurs, l'auteur conseille au propriétaire d'être à la fois empathique, ferme, irréprochable et d'être prévoyant.

(Source : *Le Particulier Immo*, n° 266, juillet-août 2010, page 30 à 37)

*(R3907)*

**ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE**

**Photovoltaïque : de la théorie à la pratique**

Cet article des *Cahiers Techniques du Bâtiment* traite de la mise en œuvre d'un système photovoltaïque, de ses facteurs déterminants et de la pose des modules photovoltaïques.

(Source : *Les Cahiers Techniques du Bâtiment*, N° 298 Juin-juillet 2010, page 21 à 26)

(R3708)

**Le régime juridique des centrales photovoltaïques, rêve ou réalité ?**

Cet article de **Maître Philippe Rezeau**, Avocat à la Cour d'Appel de Paris, dans *Transversales immobilières*, a pour objet de faire une présentation des enjeux de ce type d'installation et d'examiner les problématiques, en l'absence de régime juridique propre. L'étude présente les enjeux, les autorisations administratives, les autorisations spéciales à la copropriété, le cadre juridique, le financement et les travaux de construction.

(Source : *Transversales immobilières*, N° 88, mai-juin 2010, page 2 à 8)

(R3807)

**GUIDE PRATIQUE DU MANAGEMENT IMMOBILIER**

**Trois nouvelles fiches au titre du mois de juin 2010 sont en cours de diffusion :**

- **OR 87** : La nomenclature de coûts proposée par la norme « Approche en coût global » ISO 15686-5 (1/2)
- **SP 55** : Contrat de performance énergétique : expression du besoin « performanciel »
- **SI 31** : L'indice logement « RPX IEIF Logements Paris Ile-de-France » ou « RPX IEIF Paris MA »

[Diffusion strictement limitée aux membres adhérents et membres associés d'APOGEE].

Rens. : APOGEE, Jocelyne COUSTAL, tél. : 01.40 44.90.64

**NOUVEAUX ADHERENTS ET MEMBRES ASSOCIES**

**Nexity Saggel Property Management** vient de rejoindre APOGEE en tant que **membre adhérent** au groupe sectoriel BUREAUX.

Le correspondant est **Monsieur Roger-Marc GAUDIOT**, Directeur Général Délégué.

*Nexity Saggel Property Management*

10-12, rue Marc Bloch 92110 Clichy La Garenne

**SAGERIS** vient de rejoindre APOGEE en tant que **membre associé APOGEE** au groupe sectoriel BUREAUX.

Le correspondant est **Monsieur Bruno NIVARD**, Responsable du Pôle Ingénierie des Risques.

*SAGERIS - 2 à 8, rue Ancelle – BP 129 – 92202 Neuilly-sur-Seine cedex*

**AGENDA**

**21 septembre 2010, Paris, Pavillon Gabriel**

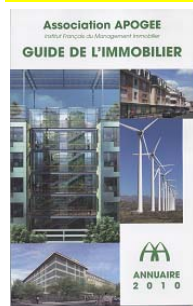
**Investissement immobilier, 18<sup>ème</sup> conférence annuelle des Echos**

Conférence organisée par Les Echos Conférences, animée par Annick Colybes.

Rens. : Dalila NIOURI, Les Echos Conférences, tél. : 01 49 53 67 47, e-mail : [dniouri@lesechos.fr](mailto:dniouri@lesechos.fr), site Internet : [www.lesechos-conferences.fr](http://www.lesechos-conferences.fr)

(R3904)

**VIENT DE PARAITRE**



**Guide de l'immobilier - Annuaire APOGEE 2010**

Ce guide est un extrait du Guide Pratique du Management Immobilier que l'Association APOGEE réalise pour ses adhérents et membres associés, depuis la fin de 1997, à raison de 3 fiches par mois.

Les fiches présentées sont consacrées aux acteurs et aux métiers, à l'aide mémoire du management immobilier, et au Grenelle de l'environnement dans les bâtiments.

Dans chaque partie ou domaine, les fiches sont classées par ordre alphabétique.

**La seconde partie constitue l'annuaire APOGEE 2010.**

Il comporte 3 parties : les fédérations adhérentes, les organismes adhérents et les membres associés.

*Guide de l'immobilier - Annuaire APOGEE 2010, 256 pages, 60 euros.*

Rens. : APOGEE, Mme FRICOU, tél. : 01.40 44.90.64.

(R3900)

**CODE GUIDE**

**mc19i SOMMAIRE DU GUIDE PRATIQUE DU MANAGEMENT IMMOBILIER**

La Lettre du Management Immobilier est réalisée par l'Association APOGEE, Institut Français du Management Immobilier  
11, boulevard Brune 75682 PARIS CEDEX 14 - Tél. : 01.40.44.90.64 - Fax : 01.40.44.85.11 - E-mail : [contact@apogee-perigee.com](mailto:contact@apogee-perigee.com)

Site Internet : [www.apogee-perigee.com](http://www.apogee-perigee.com) - Association loi de 1901 sans but lucratif

Publication bimensuelle. Abonnement par Internet : 131 € (859,30 F) TTC/an. Abonnement par courrier : 200 € (1.311,91 F) TTC/an.

ISSN 0751 6940. Directeur de la Publication : Michel ZULBERTY, Rédacteur en Chef : Michel JOUVENT.