



# Annuaire National des Experts Immobiliers

## Le site de l'expertise immobilière

Septembre 2007 – Numéro 14

[www.anei.fr](http://www.anei.fr)

**Anei.News**  
Newsletter de l'Expertise Immobilière

[www.anei.fr](http://www.anei.fr)

### ▪ Editorial

#### Une rentrée importante sous le signe de la certification !

D'ici le **1er novembre**, tous les diagnostiqueurs devront passer une certification pour pouvoir travailler légalement. Un moyen pour les propriétaires de réaliser l'ensemble des diagnostics en toute sécurité. En effet, leur multiplication alors que l'on compte 600 000 à 630 000 ventes par an dans l'ancien et avec l'entrée en vigueur du DPE dans la location où l'on signe environ 2 millions de baux chaque année va encore un peu plus booster cette activité.

Pour obtenir ce "diplôme", l'ensemble des diagnostiqueurs devra faire l'objet d'un examen théorique et pratique pour exercer légalement leur métier et continuer à être assurés. Pour cela, ils devront être certifié par un organisme accrédité, détenir une carte d'accréditation valable cinq ans, bénéficier d'une assurance professionnelle (un plafond minimal de garantie de 300 000€ par sinistre et de 500 000€ par année d'assurance) et être indépendant.

Pendant toute cette période importante de la mise en place de cette certification, l'ANEI vous tiendra régulièrement informé de son évolution par le biais de cette lettre, de flashs infos, de mailing mais bien évidemment aussi sur notre site [www.anei.fr](http://www.anei.fr)

*La direction de l'ANEI*

### ▪ Actualité

#### ▪ Bilan du Diagnostic de Performance Energétique !

Si le DPE, désormais obligatoire dans tous les logements à vendre et à louer, apparaît bien connu selon le sondage IPSOS/ADEME qui vient de paraître, il ne motive qu'encore trop peu de travaux par les particuliers. Un point sur ce nouveau diagnostic....

Nous vous rappelons que le DPE se traduit par un document qui donne 4 informations : une description des principales caractéristiques du bâtiment et de ses équipements thermiques, une estimation de la consommation annuelle d'énergie et de son coût, et un classement de la consommation au m<sup>2</sup> selon le principe de l' « étiquette énergie » (échelle de A à G), l'indication de la quantité de CO<sub>2</sub> émise du fait de cette consommation et enfin, des recommandations pour maîtriser les consommations d'énergie, en particulier les travaux qui pourraient être réalisés pour améliorer la performance énergétique du bâtiment. Il permet à chaque ménage qui achète ou loue un logement de mieux évaluer sa consommation énergétique et son coût, de mesurer l'impact sur l'effet de serre. S'il n'a qu'une valeur informative, il doit inciter théoriquement les propriétaires à engager des travaux d'isolation, à remplacer les équipements vieillissant aux profits de plus performants (chaudière à condensation par exemple), voire à installer des équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires, chaufferie bois...) pour valoriser le bien immobilier.

La sobriété énergétique des bâtiments s'annonçant comme un volet important pour le gouvernement, ADEME et les représentants des professionnels des transactions immobilières (Ordre des notaires, Fédération Nationale des Agents Immobiliers, Confédération nationale des Administrateurs de Biens) se sont réunis le 31 août pour dresser un premier bilan de ce DPE. À cette occasion, les résultats d'une enquête réalisée par l'IFOP à la demande de l'ADEME ont été présentés. Elle porte sur la perception de ce dispositif par les professionnels de l'immobilier et les particuliers. Le sondage affirme que le DPE bénéficie d'une bonne notoriété auprès des professionnels de l'immobilier et d'une opinion favorable des ménages. En effet, selon l'enquête réalisée auprès d'un échantillon de 202 agents immobiliers, 30 notaires et 873 ménages, interrogés par téléphone du 08 au 10 août, 80% des agents immobiliers connaissent le DPE et savent à 95% qu'il est obligatoire pour les ventes et à 79% pour les locations. Concernant les notaires, 93% le savent obligatoire, dont 100% dans le cas des ventes et 83% dans le cas des locations. Quant aux ménages, 67% en ont entendu parlé dont 63% déclarent connaître son contenu. 70% le savent obligatoire pour la vente et 40% pour la location.

## ■ Actualité (suite)

Cependant même si 79% des agents immobiliers et 77% des notaires estiment que ce dispositif va dans le bon sens, ils sont plus nuancés sur son efficacité au plan énergétique ou environnemental. En outre les professionnels vivent cette obligation comme une contrainte : 66% des agents immobiliers et 80% des notaires.

Concernant l'impact de cette nouvelle réglementation sur les transactions, 93% des notaires considèrent que la classe énergétique dans laquelle se situe le bien immobilier n'a aujourd'hui peu ou pas d'importance dans la négociation et 57% qu'elle n'en aura toujours pas dans les deux années à venir. Les agents immobiliers sont quant à eux plus positifs, considérant à 63% que l'influence est de faible importance actuellement.

Alors que l'affichage n'apparaît pratiquement jamais dans les annonces, 79 des ménages souhaitent l'affichage de l'étiquette sur les annonces immobilières, et 83% considèrent cet affichage comme important pour une location comme pour une vente. Cependant 19% seulement des propriétaires envisageraient de conduire les travaux requis. Il reste donc encore des efforts à faire pour que ce diagnostic déclenche de manière effective la rénovation énergétique des biens immobiliers.

Pour le gouvernement, *il faut maintenant que chaque propriétaire se sente responsable et voit son avantage à faire des travaux de rénovation énergétique.* Le sondage est disponible dans son intégralité sur le site du MEDAD et sur le site de l'ADEME

### ■ Six mois de validité pour le diagnostic Termites

Dans la batterie des diagnostics à effectuer pour vendre un bien, celui relatif aux termites gagne de plus en plus le territoire, ces minuscules bestioles se propageant à grande vitesse. Dans les secteurs où il est obligatoire, la durée de vie de l'état parasitaire était jusqu'alors de 3 mois. Depuis le 23 décembre 2006, date de parution du décret du 21 au Journal Officiel, le diagnostic termites est assorti d'une validité de 6 mois.

## ■ Zoom sur la loi de mise en norme des ascenseurs

**60% des 445 000 ascenseurs qui transportent 100 millions de passagers par jour ont plus de 20 ans et ne sont pas performants en matière de sécurité. Les copropriétés doivent programmer les travaux pour être en conformité avec la loi qui les y contraint. Ils peuvent en étaler la charge.**

En effet, alertés par la profession les pouvoirs publics ont légiféré avec la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, (article 79), son décret d'application du 9 septembre 2004 et l'arrêté du 18 novembre 2004 (JO du 29 novembre) relatif aux travaux de sécurité à réaliser dans les installations d'ascenseurs.

Cette loi a pour objectif d'assurer la sécurité des passagers mais aussi de renforcer le bon état de leur fonctionnement. Mais comme dans certains immeubles, les ascenseurs ont plus d'un demi-siècle, la facture risque d'être lourde. Conscients de cet effort de trésorerie à fournir, les pouvoirs publics ont donc prévu un échelonnement des travaux sur 15 ans avec des échéances spécifiques, la première étant fixée au 3 juillet 2008. Soit dans un peu moins d'un an. Il faut donc très vite voter les travaux en assemblée générale si cela n'a pas encore été fait.

### Trois phases pour étaler les travaux : 2008, 2013, 2018

En matière de travaux de sécurité, le texte met en avant 17 risques majeurs identifiés par un groupe d'experts Afnor. Il s'agit des risques susceptibles de se présenter sur l'ensemble des ascenseurs et pouvant générer les accidents les plus fréquents et les plus graves. Les travaux s'articulent en trois phases.

La première phase, à échéance du 3 juillet 2008, correspond aux travaux les plus urgents en termes de sécurité à savoir le verrouillage sécurisé des portes palières, la clôture des gaines, la protection contre les chocs des portes coulissantes...

La seconde, à échéance du 3 juillet 2013, comprend le contrôle de l'arrêt et du maintien de la cabine au niveau du palier pour les appareils installés avant janvier 1983, un système de téléalarme pour l'assistance aux personnes bloquées (120 000 par an), une résistance mécanique suffisante des portes palières en cas de vitrage, un système de prévention des risques de dérive d'accès de vitesse pour les ascenseurs hydrauliques...

La troisième, à échéance du 3 juillet 2018, vise les travaux concernant le contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine pour les ascenseurs installés après le 31 décembre 1982,

## ■ Un regard sur l'immobilier

### ■ Le crédit d'impôts doublé la première année

Ce nouveau dispositif fait passer le crédit d'impôt accordé aux nouveaux acquéreurs d'une résidence principale à 40% du montant des intérêts des emprunts payés la première année, contre 20% prévus précédemment. Il s'appliquera à tous les actes signés depuis le 6 mai, date de l'élection de Nicolas Sarkozy. En ce qui concerne les logements neufs, c'est la déclaration d'ouverture de chantier qui fera foi. Le montant des intérêts ouvrant droit à ce crédit d'impôt reste plafonné, au titre de chaque année d'imposition, à 3 750 euros pour une personne seule et à 7 500 euros pour un couple, majoré chaque année de 500 euros par personne à charge.

Avec le passage à 40%, une personne seule pourra donc déduire de ses impôts jusqu'à 1 500 euros la première année, contre 750 euros avec le dispositif initial. Pour un couple, la déduction maximum passe de 1 500 à 3 000 euros. Le coût de cette mesure complémentaire sera de 840 millions d'euros par an.

### ■ Les revenus fonciers des Français

Selon Bercy, en 2006, 3 559 286 contribuables ont déclaré des revenus fonciers pour un total de 25,4 milliards d'euros. 2 066 247 l'ont fait sous forme du régime réel et 1 493 039 autres sous forme du micro foncier. Enfin, 722 348 contribuables ont déclaré un déficit foncier reportable pour 511 552 d'entre eux sur le revenu global dans la limite de 10 700 euros.

### ■ Crise du crédit à la française

En France, le risque de crédit pourrait venir des taux d'intérêts. Les emprunteurs à taux variable voient déjà leurs échéances augmenter significativement, et ce n'est qu'un début. Les prix de l'immobilier devraient eux se tasser quelque peu sur 2007, même si une augmentation des prix sur l'année sera encore au rendez-vous. La BCE devrait remonter encore ses taux, début septembre, afin de limiter l'inflation. L'inflation et l'augmentation de la masse monétaire ne faisant pas bon ménage.

### ■ Recul des mises en chantier pour le bâtiment

Les toutes récentes statistiques communiquées par la Fédération Française du Bâtiment (FFB) indiquent un fléchissement des mises en chantier de 7,9% pour le collectif et de 11,8% pour l'individuel pour les mois de novembre, décembre et janvier dernier. Et cela, malgré un hiver clément. Pas de panique pour autant, les professionnels avançant trois explications possibles : attentisme préélectoral, re-calibrage du dispositif Robien, saturation du logement neuf dans des communes moyennes.

### ■ La taille des ménages français diminuée

Les recensements ne montrent pas seulement les mouvements démographiques. Ils sont aussi le reflet de la société et de son évolution. Ainsi, à titre d'exemple, alors qu'en 1968, 20% des logements étaient occupés par une personne seule et 27% par deux, aujourd'hui, un tiers des logements est occupé par une personne seule, un autre tiers par deux personnes. De plus, la part des familles monoparentales continue à augmenter, 10 % de plus qu'en 1999.

### ■ L'indice de référence des loyers en hausse de + 2,92 %

L'indice de référence des loyers (IRL) qui sert de référence à la révision annuelle des loyers, a progressé de 2,92 % sur un an au premier trimestre 2007 contre 3,23 % au trimestre précédent.

### ■ Intérêt croissant des Européens pour la qualité de leur logement

Une enquête réalisée par BVA pour le groupe Qualitel révèle que l'espace, le confort et l'aménagement intérieur sont les grandes priorités des Européens en matière de logement, à l'exception des Britanniques qui placent la situation géographique et le voisinage en tête de leurs préoccupations. La qualité technique arrive en troisième place des critères retenus par les Européens, Espagnols et Italiens se montrant les plus sensibles à la délivrance d'une certification attestant de la qualité de leur logement. Cependant, c'est l'Allemagne qui vient en tête des pays les plus avancés en matière de qualité des logements, mais aussi au niveau de la maîtrise des coûts d'énergie.

**Pour abonner une personne à cette lettre : Vous pouvez le faire directement sur notre site !**

**Pour toute question ou suggestion, merci de nous envoyer un mail à : [contact@anei.fr](mailto:contact@anei.fr)**

**Toute l'équipe de l'ANEI vous souhaite une très bonne rentrée - Prochaine numéro au mois d'octobre !**