



Annuaire National des Experts Immobiliers

Le site de l'expertise immobilière

Octobre 2007 – Numéro 15

www.anei.fr

Anei.News
Newsletter de l'Expertise Immobilière

www.anei.fr

■ Editorial

La certification : une réalité pour les diagnostiqueurs en immobilier à partir du 1^{er} novembre !

Depuis le début de l'année, les professionnels du diagnostic immobilier se sont engagés dans la procédure de certification, offrant ainsi au consommateur une garantie supplémentaire en terme de compétences et de fiabilité du dossier de diagnostic technique obligatoire à partir du 1er novembre.. Selon des chiffres transmis le 16 octobre dernier par la DGUHC, les diagnostiqueurs étaient début octobre 2950 à avoir reçu un certificat DPE, 1487 pour les termites, 2259 pour l'amiante, 2197 pour le plomb et 664 pour le gaz.

Pour obtenir ces certifications, les diagnostiqueurs ont fait ou vont faire l'objet d'un examen théorique et pratique pour exercer légalement leur métier. Pour cela, ils ont fait appel à un organisme accrédité. Suite à cette certification, ils pourront détenir une carte d'accréditation valable cinq ans et bénéficier d'une assurance professionnelle.

ANEI sera aussi garant de cette certification. En effet, l'ensemble des experts partenaires de notre annuaire devra justifier de cette certification pour rester membre de notre annuaire.

La direction de l'ANEI

■ Actualité

■ Contrôle du gaz : obligatoire à partir du 1^{er} novembre prochain

A partir du 1er novembre, la vérification de l'installation de gaz devient obligatoire lors de la vente d'un bien. Le diagnostic « gaz » fera partie intégrante du « Dossier de Diagnostic Technique », qui doit être fourni lors de la vente d'un bien immobilier. Il sera valable trois ans. Ce document est obligatoire pour toutes les installations raccordées au gaz (gaz naturel ou GPL type propane), *fixes et datant de plus de quinze ans*, même si elles ne sont pas utilisées.

En l'absence de facture, il est souvent difficile de connaître l'âge d'une installation. Dans le doute, mieux vaut se couvrir et faire effectuer ce diagnostic. Un certificat de conformité délivré par un installateur (par exemple Gaz de France) peut servir de diagnostic, s'il a moins de trois ans et qu'il a été établi avant le 1er novembre.

La vérification porte sur l'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ou mettant en oeuvre un moteur thermique alimenté au gaz, sur celui des tuyauteries d'alimentation et leurs accessoires, ainsi que sur l'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils pour en contrôler l'aération.

Tout ce diagnostic se fait sans démontage. Le diagnostiqueur a l'obligation de fermer l'installation si elle est jugée dangereuse. Pour une installation standard dans un appartement de taille moyenne, il faut compter quarante-cinq minutes pour l'examen. Il doit être réalisé par un diagnostiqueur certifié pour ce diagnostic.

Références réglementaires : Code de la Construction et de l'Habitation, articles L 271-4 à L 271-6 et L 134-6 Décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006 Arrêté du 6 avril 2007.

Pour plus d'information sur ce diagnostic ou pour consulter les textes de loi : www.anei.fr

■ Le développement durable : une notion encore très floue pour les Français !

La Fédération Nationale de l'Immobilier, syndicat professionnel qui regroupe près de la moitié des agents immobiliers, administrateurs de biens et syndicats de copropriété) a fait réaliser par l'IFOP une étude sur les modalités d'intégration de la politique de développement durable dans le secteur de l'immobilier en France.

Près de deux tiers des propriétaires ne voient pas quelles sont les actions possibles en faveur du développement durable dans le secteur de l'immobilier, soit parce qu'ils ne connaissent pas la notion de développement durable, soit parce qu'ils ne savent pas comment celle-ci peut se traduire dans le secteur de l'immobilier.

■ Actualité (suite)

Pour l'autre tiers, les principales actions envisagées pour agir en faveur du développement durable dans ce secteur de l'immobilier sont :

- L'utilisation de moyens de production d'énergie alternatifs, renouvelables ou propres (panneaux solaires, géothermie, éolienne...), avec 24% de citations,
- La prise en compte du respect de l'environnement dès la construction (utilisation de matériaux naturels, non polluants, isolants...), avec 18% de citations,
- "Réduire la facture d'énergie" est la principale motivation des propriétaires pour réaliser des travaux en lien avec le développement durable dans leur habitation (78% de citations). La préservation de l'environnement semble également une motivation importante, puisque "faire un geste pour la planète", est cité en deuxième (68%), devant "réduire le montant de vos impôts" ou "entretenir votre logement" (tous les deux à 50%).

Enfin, la création et la promotion d'un label "logement développement durable" suscitent un intérêt important, plus de trois quarts des propriétaires interrogés (78%) trouvent l'idée intéressante (dont 27% très intéressante). Tout cela est encourageant, mais si l'intention progresse, il reste encore de la distance pour en arriver à l'acte...

■ Zoom sur le diagnostic plomb

■ Domaine d'application

Un constat de risque d'exposition au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat constatant la vente des parties privatives d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949 et ceci sur l'ensemble du territoire. A partir du 12 août 2008, ce constat de risque d'exposition au plomb sera rendu obligatoire pour la location de tout ou partie d'un bien immobilier, ainsi que pour toutes les parties communes des immeubles d'habitation.

■ Durée de validité et obligations du propriétaire

- Dans le cas où il n'y a pas de présence de plomb : ce diagnostic est valable pour une durée indéterminée
- Dans le cas où il est repéré des revêtements contenant du plomb : ce diagnostic a une durée de validité d'un an dans le cas d'une vente et de 6 ans pour les biens en location et les parties communes. S'il existe des revêtements dégradés, le propriétaire est tenu d'effectuer des travaux afin de supprimer tout risque d'exposition au plomb avant la vente ou la location. Si le constat identifie au moins un facteur de dégradation du bâti, tel que défini en annexe 4 l'arrêté du 25 avril 2006, son auteur transmet immédiatement une copie du rapport à la préfecture du département d'implantation du bien expertisé.

■ Objectif de la mission

Etablir un constat de risque d'exposition au plomb en identifiant toute surface comportant un revêtement contenant du plomb (taux supérieur à 1mg de plomb par cm² de revêtement), et en identifiant les revêtements dégradés, pour lesquels il existe un risque d'intoxication par ingestion ou inhalation. L'analyse s'effectue au moyen d'analyseurs portatifs à fluorescence X, qui permettent de donner la concentration en plomb du revêtement.

■ Déroulement de la mission

L'expert visite tous les locaux objets de la mission Il détermine les éléments de construction susceptibles de présenter un revêtement contenant du plomb et regroupe ces éléments en unités de diagnostic. Il réalise sur ces éléments des mesures de concentration en plomb par l'utilisation d'un analyseur portable à fluorescence X ; il évalue l'état de conservation des revêtements contenant du plomb (concentration en plomb supérieure ou égale à 1mg/cm²). Il rédige le constat de risque d'exposition au plomb (le CREP)

Cadre réglementaire et normatif : Article R1334-10 à 12 du Code de la Santé publique Loi 2004-806 du 9 août 2004 - Décret et arrêté du 25 avril 2006

Pour plus d'information sur ce diagnostic ou pour consulter les textes de loi : www.wanei.fr



■ Un rendez-vous important pour les professionnels de l'immobilier !

Le salon de la copropriété et de la gestion de biens se tiendra les 24 et 25 octobre prochains, Porte de Versailles à Paris.

Pour avoir plus d'informations sur ce salon, consulter le site : www.saloncopropriete.com

■ Un regard sur l'immobilier

■ 2 300€ : dette moyenne pour les européens !

Selon une étude de l'organisme de crédit Sofinco, l'encours moyen des Européens en matière de crédit à la consommation avoisine les 2 300€. Le marché du crédit à la consommation en Europe est particulièrement développé dans deux pays : le Royaume Uni (26 % de l'encours total des crédits en Europe) et l'Allemagne (25 %). Néanmoins, la croissance des pays d'Europe du Sud est exceptionnelle, notamment en Grèce (en progression de + 27,1 %, avec un encours moyen de 2 395€/habitant), en Italie (en hausse de + 18,4 %, avec un encours moyen de 1 472€/habitant) et en Espagne (en augmentation de + 18,2%, avec un encours moyen de 2 277€/habitant).

A l'inverse, en Autriche et en Allemagne, la croissance annuelle est inférieure à 1 %, avec des encours moyens respectifs s'élevant à 3 076€/habitant et 2 771 €/habitant. 5 pays (Royaume-Uni, Allemagne, France, Espagne et Italie) totalisent 84 % des encours. Le total de l'encours du crédit à la consommation en Europe s'élève à 914 milliards d'euros.

■ Les taux d'intérêt se situent toujours à un niveau historiquement bas !

En 1991, il était à plus de 9 %... Depuis lors, le taux d'intérêt à long terme des marchés financiers (OAT 10 ans), utilisé comme référence pour les crédits immobiliers, n'a jamais cessé de baisser. Mais depuis le début de l'année 2007, il a fortement augmenté (4,74 % au 9 juillet), avant de redescendre à 4,32 % au 7 septembre. Il se situe actuellement à 4,44 % au 4 octobre. Depuis le début de l'année, il a progressé de 0,48 point par rapport à son niveau de 3,96 % au 2 janvier. Cependant, les emprunteurs profitent encore de conditions financières très favorables : 4,55 % pour le taux fixe hors assurance sur 15 ans pour un excellent dossier.

■ Les nouveaux seuils de l'usure applicable depuis le 1^{er} octobre 2007 !

Ayant pour base les taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit au cours du troisième trimestre 2007, les nouveaux seuils de l'usure applicables à compter du 1er octobre 2007 viennent d'être publiés au Journal Officiel :

| Type de prêt | Taux d'usure | Taux effectif moyen constaté |
|--|--------------|------------------------------|
| prêt immobilier à taux fixe | 6,63 % | 4,97 % |
| un prêt immobilier à taux variable | 6,72 % | 5,04 % |
| prêt relais | 6,53 % | 4,90 % |
| prêt à la consommation supérieur à 1 524€ | 9,04 % | 6,78 % |
| revolving ou découvert | 19,80 % | 14,85 % |
| prêt à la consommation inférieur à 1 524 € | 20,49 % | 15,37 % |

■ Hausse de l'immobilier plus importante que celle du PIB !

Entre 1998 et 2006, l'immobilier a crû à un rythme bien plus élevé que le PIB. Base 100 en 1998, le prix du logement ancien s'établit à 229,4 fin 2006 contre 118,4 pour le PIB en valeur. On a ainsi retrouvé le différentiel observé en 1991, juste avant l'éclatement de la bulle immobilière. Entre la hausse du prix de l'immobilier et cette hausse des taux, le financement à 100% d'un bien de 200 000 € sur 20 ans en 2005 représentait une mensualité de 1 181 € et un coût du crédit de 83 339 €. A fin juin 2007, il faut compter sur une mensualité de 1 405 € et un coût de 116 056 € pour un bien équivalent. Sur une telle opération, le gain fiscal sur 5 ans (si la mesure est adoptée) serait de 11 225 €, et ne comblerait donc qu'un tiers de la hausse globale.

■ Des acquéreurs de plus en plus endettés mais plus jeunes !

Une étude réalisée en 2006 par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) révèle que les accédants actuels s'endettent de plus en plus lourdement : en moyenne, devenir propriétaire représente actuellement 4,3 ans de leurs revenus contre 3,2 ans en l'an 2000. De plus, Anil révèle qu'en 2006, 17,6% des emprunteurs et donc accédants ont moins de 30 ans (contre 13,6% en l'an 2000) et achètent en milieu urbain et plus particulièrement dans les grandes métropoles.

■ 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.

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

Prochaine numéro au mois de novembre !