



# Annuaire National des Experts Immobiliers

## Le site de l'expertise immobilière

Juillet – Août 2007 – Numéro 13

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

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

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

### ▪ Editorial

#### Les journées du diagnostic immobilier à Saint Malo appréciées par la profession !

Le bilan de ces deux journées du 29 et 30 juin a été très positif. Grâce à elles, de nombreux diagnostiqueurs et experts se sont rencontrés. On a pu aussi apprécier la qualité des conférences et des ateliers qui ont permis de mieux cerner les enjeux de la certification et des nouveaux diagnostics à venir ainsi que de trouver des réponses aux questions techniques, commerciales et juridiques que cette profession en pleine mutation se pose actuellement.

Comme au SNDI au mois de mars dernier, nous avons constaté que notre site était très apprécié par la profession. En effet, l' ANEI est devenu le lien indispensable entre les professionnels de l'immobilier et les experts. Notre annuaire qui regroupe à ce jour plus de 1800 experts continue son expansion avec un nombre de visiteurs de plus en plus important.

*La direction de l'ANEI*

### ▪ Actualité

#### ▪ Le DPE obligatoire pour la location depuis le 1<sup>er</sup> juillet !

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007, le **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)** doit être joint à tout nouveau contrat de location avec l'**Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT)** qui lui, est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006. L'arrêté en date du 3 mai 2007 paru au Journal officiel du 17 mai définit les conditions d'élaboration de ce diagnostic. Il s'appuie sur les articles L. 134-3 et R. 134-1 à R. 134-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ces articles s'appliquent en effet aussi bien aux diagnostics pour la vente, la location ou la construction. Cet arrêté concerne :

- Le territoire métropolitain et les logements.
- Les reconductions tacites de contrats de bail, les cessions de bail, les échanges, les sous-locations ne sont pas soumises à l'obligation.
- Les contrats de location de logements pour étudiants, ces logements étant des résidences principales des occupants, sont soumis à l'obligation de fourniture d'un diagnostic.
- Les contrats de location saisonnière doivent aussi être accompagnés d'un diagnostic, le bailleur pouvant alors remettre au locataire un document simplifié.

Le diagnostic de performance énergétique à la location a pour objectif :

- D'informer le futur locataire sur la consommation énergétique du logement et son coût. Compte tenu des méthodes de calcul disponibles, ce coût résulte soit d'une méthode standardisée de calcul de la consommation, soit de la moyenne des relevés des consommations sur 3 ans. L'information donnée est une estimation à partir d'un prix moyen du kwh.
- De sensibiliser le locataire aux conséquences de sa consommation en énergie sur le climat de notre planète, en repérant cette consommation (en kwh/m<sup>2</sup>/an) et les émissions de CO<sub>2</sub> (en kg/m<sup>2</sup>/an) qui en résultent, d'une part sur une étiquette « énergie » et d'autre part sur une étiquette « climat », suivant une échelle de A à G.
- De donner au locataire des conseils pour maîtriser sa consommation sous forme de recommandations de gestion et de comportement; le locataire est informé en outre sur les travaux permettant de réduire sa consommation, travaux qu'il peut réaliser lui-même, ou que le propriétaire peut réaliser (cas le plus courant). Des dispositions juridiques permettent dans certains cas au propriétaire et au locataire de conclure un accord pour partager les coûts des travaux et les économies liées à la réduction de consommation qui en résulte.

Ces diagnostics sont réalisés par les mêmes personnes, indépendantes, qui établissent les diagnostics « à la vente » depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2006. Leurs compétences devront être certifiées à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2007. Le diagnostic de performance énergétique établi pour la vente d'un logement peut être utilisé pour sa location.

## ■ Actualité (suite)

### ■ Immobilier locatif : le diagnostic plomb obligatoire en Août 2008

A compter du 12 Août 2008, le diagnostic plomb mentionné à l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique est annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er janvier 1949. L'absence dans le contrat de location du diagnostic plomb (CREP) constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptibles d'engager la responsabilité pénale du bailleur.

Ce diagnostic plomb doit avoir été établi depuis moins de six ans à la date de la signature du contrat. Si un diagnostic plomb établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque nouveau contrat de location. Le diagnostic plomb initial sera joint à chaque contrat de location.

Lorsque le contrat de location concerne un logement situé dans un immeuble ou dans un ensemble immobilier relevant des dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 précitée, ou appartenant à des titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux, ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, l'obligation ne vise que les parties privatives dudit immeuble affectées au logement.

### ■ Diagnostic gaz : obligatoire le 1 novembre 2007

Nous vous rappelons que le diagnostic gaz sera obligatoire à compter du 1er novembre 2007. Ce diagnostic concerne tous les logements raccordés au gaz naturel et aux autres installations de gaz combustible et d'hydrocarbures liquéfiés (arrêté du 6 avril 2007)...

Son objectif est de renforcer les mesures de prévention des accidents (incendies, explosion) et des intoxications dus à l'utilisation du gaz. Au même titre que les diagnostics déjà obligatoires, il doit être réalisé par un expert indépendant, assuré, formé et certifié. Seuls les logements raccordés au gaz naturel sont concernés. Ce diagnostic devra avoir été établi depuis moins d'un an par rapport à la date de l'acte authentique.

## ■ Zoom sur la loi Carrez

### ■ Le premier diagnostic immobilier : la loi Carrez

Depuis le 19 juin 1997, lorsque vous vendez un lot de copropriété d'une superficie supérieure à 8 m<sup>2</sup>, vous devez obligatoirement indiquer sa superficie privative dans votre promesse de vente.

La loi Carrez oblige donc le vendeur de tout type de bien en copropriété à préciser la surface exacte du bien vendu, neuf ou ancien ; sauf pour les maisons et les bâtiments isolés. Si la superficie réelle est en mètres carrés inférieure de plus de 5% à celle indiquée dans l'acte, l'acquéreur a la possibilité d'intenter une action en réduction de prix dans un délai d'un an à compter de la signature de l'acte de vente.

#### **Les obligations légales et le diagnostic Loi Carrez :**

Ces obligations légales ne concernent que les lots de copropriété. En effet, les habitations à un seul logement c'est-à-dire les maisons individuelles ne sont pas concernées par ce diagnostic obligatoire en cas de vente. Le vendeur a l'obligation de fournir un certificat de la surface lors de la vente d'un bien immobilier qui fait partie d'un lot de copropriété. Ce certificat s'obtient en faisant appel à un spécialiste du diagnostic immobilier qui réalisera un diagnostic loi Carrez. A l'aide d'instruments très précis (à infrarouge), le technicien qui diagnostique mesure avec précision les différentes superficies qui composent le bien.

De plus, seules les surfaces habitables de plus de 1,80 m de hauteur, appelées également lots commerciaux, répondent aux conditions de la loi Carrez. Donc les surfaces au sol occupées par les murs, les cloisons, les embrasures de porte et de fenêtre, les marches et les cages d'escalier sont exclues du relevé des surfaces de chaque pièce ou lot.

Si lors d'une vérification le nouveau propriétaire acquéreur relève une erreur de plus de 5% en diminution de la surface exprimée dans l'acte, celui-ci a le droit d'intenter une action en vue d'une compensation financière et cela pendant un délai d'un an à compter de la signature de la vente.

Ce certificat de surface Loi Carrez est valable sans limite dans le temps.

#### **Les textes de lois de références :**

*Loi n°65-557 du 10 juillet 1965*

*Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996*

*Décret n°97-532 du 23 mai 1997*

**Pour plus d'informations sur cette loi , vous pouvez consulter notre site [www.anei.fr](http://www.anei.fr) et télécharger nos fiches d'information en format PDF**

## ■ Un regard sur l'immobilier

### ■ Nouveau record pour l'endettement des ménages français !

La dette des ménages atteint 68,4 % de leur revenu disponible brut en 2006 contre 64,1 % fin 2005. Un niveau d'endettement historique en France, mais encore sensiblement inférieur à celui constaté dans le reste de la zone euro, au Royaume-Uni ou aux États-Unis.

L'an dernier, la dette des ménages a encore progressé de 11,3%, un rythme soutenu, comparable à celui observé en 2005, selon une étude réalisée par l'Insee et la Banque de France. Le montant des crédits nouveaux net des remboursements s'élève désormais à 84 milliards d'euros, contre 72,5 milliards en 2005. Cette croissance s'explique essentiellement par l'augmentation des prêts à l'habitat (+15%) et ce, malgré le relèvement des taux appliqués aux nouveaux emprunts.

### ■ 68% des Français veulent mettre de l'argent de côté

Les Français associent l'argent en premier lieu à la notion de sécurité, selon une étude récente de TNS-Sofres. Ils se disent prévoyants et économes. 58% des Français le reconnaissent : pour eux, avoir de l'argent est synonyme de sécurité avant tout.

Aux yeux de 44% des sondés, l'argent offre l'indépendance, loin devant la liberté (28%), le plaisir (25%), la réussite (17%) et le bonheur (14%). Les Français se perçoivent comme étant prévoyants (51%), économes (36%) et gestionnaires (33%). Ce qui se traduit dans leurs intentions pour les douze mois à venir : 68% d'entre eux pensent mettre de l'argent de côté, avec d'importantes disparités selon l'âge, puisque c'est le cas pour 84% des 15-34 ans, contre 71% des 35-59 ans et seulement 47% des plus de 60 ans. Les motivations sont diverses : faire face à une dépense dans l'année en cours, préparer l'avenir de leur famille et l'éducation de leurs enfants, acheter un logement...

### ■ Coût du logement : toujours en augmentation constante ...

Les dépenses des ménages pour leur logement ont atteint l'an dernier 269 milliards d'euros, un nouveau record. Les comptes du logement 2006, parus début juillet, font apparaître une progression toujours soutenue des dépenses courantes de logement : l'an dernier, elles ont augmenté de 6,3%, après 6,6% en 2005. Un rythme de hausse "inédit depuis le début des années 90", expliquent les statisticiens du Ministère de l'Équipement, dont la cause est, une nouvelle fois, à aller chercher du côté des loyers...

**Loyers** : encore +6,7% ! En 2006, "les dépenses de loyers augmentent de 6,7% après +6,8% en 2005". Une progression qui reflète toutefois presque autant les volumes (+3%) que les prix (+3,6%). Sur l'année, les prix des loyers du secteur libre ont encore progressé de 3,6%, à rapprocher d'une inflation de 1,6%... Toutefois, cette hausse est légèrement inférieure aux 4% de 2005, en raison, selon l'étude, "du ralentissement de l'indice de référence des loyers", lancé dans la douleur l'an dernier.

**Charges et énergie** : un poids limité : Pour l'année 2006, les charges (travaux, assurance, frais de personnels, etc...) et énergies (fioul, gaz, eau, etc...) n'ont représenté que 26% des dépenses de logement (prévisionnel), contre 30% il y a 10 ans et 36% en 1986. Une tendance qui reflète la hausse croissante des loyers, mais aussi "la modération des prix des énergies au cours des 20 dernières années et la croissance tempérée des volumes, traduisant les efforts réalisés pour économiser l'énergie".

L'an dernier, la consommation d'énergie a ainsi diminué de 1,1% en raison d'un climat plus clément, limitant la hausse des dépenses totales à 4,2%. Dans le même temps, toutefois, les charges acquittées par les ménages ont progressé de 6,5%. Mais, même avec cette nouvelle progression, elles représentent moins de 25 milliards d'euros, contre plus de 200 milliards de loyers...

### ■ Que 56 % de français propriétaires de leur logement !

En France, 56,7% des ménages - soit 15 millions de personnes - sont propriétaires de leur résidence principale, contre 71% en Grande-Bretagne et en Suède, 76% en Grèce, 77% en Irlande et 84% en Espagne. Ils sont 45% en Allemagne. La France fait donc figure de mauvaise élève en la matière !

**Vous souhaitez 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 un très bon été  
Et vous donne rendez-vous pour notre prochaine newsletter dès **Septembre !**