



Annuaire National des Experts Immobiliers

Le site de l'expertise immobilière

Janvier 2007 – Numéro 7

www.anei.fr

Anei . News

www.anei.fr

La newsletter de l'Expertise Immobilière

▪ Editorial

Un contact direct avec un expert de votre département depuis le 1^{er} décembre 2006 :
C'est simple comme le 0 826 622 634

(Coût de l'appel : 0,15€ ttc/mn)

Mis en place depuis le 1^{er} décembre dernier, **ce nouveau numéro d'appel**, unique sur toute la France, est un succès incontestable. Nous enregistrons chaque jour un nombre d'appels de plus en plus important. En décembre vous avez été plus de 1600 à le composer. Il vous met, en effet, en relation rapidement avec un expert de votre région.

Il vous permettra ainsi de discuter avec un professionnel sur vos préoccupations sur ce marché en perpétuelle évolution. Les experts sélectionnés pour la mise en place de ce nouveau numéro sont des experts qualifiés et recensés dans notre annuaire. Une astuce pour le retenir plus facilement, composer le : **0 826 62 ANEI**

Toute l'équipe de l'ANEI vous souhaite une excellente année 2007.

La direction de l'ANEI

▪ Actualité

▪ **Etat des installations intérieures électriques : un décret prévu pour 2007 !**

Intégré au projet de loi « Engagement National pour le Logement » publié le 16 juillet dernier au Journal officiel, ce nouveau diagnostic va venir s'ajouter aux diagnostics qui composent le Dossier Diagnostic Technique.

Son objectif est de lutter contre les risques d'incendie dans les immeubles vétustes. Les textes sont actuellement rédigés, il reste le parcours classique à effectuer, notamment le passage devant le Conseil d'Etat. La sortie du décret et des arrêtés sont attendus avant l'été 2007.

L'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation indique qu'en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité devra être réalisé par un opérateur certifié. Il concerne toutes les installations réalisées depuis plus de 15 ans.

Il n'y aura **pas d'obligation de travaux** « On donne des informations, charge à l'acquéreur de prendre ses responsabilités

▪ **Décret du 21/12/2006 : des précisions sur la durée de validité des diagnostics !**

Dans le cadre du Décret n° 2006-1653 du 21 décembre 2006 du code de la construction et de l'habitation, des précisions importantes viennent d'être apportées sur les durées de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Par rapport à la date de la promesse de vente ou à la date de l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, les documents prévus aux 1°, 3°, 4° et 6° du I de l'article L. 271-4 doivent avoir été établis depuis :

- moins d'un an pour le constat de risque d'exposition au plomb.
- moins de 6 mois pour les termites et ceci à compter du 1 novembre 2007 (au lieu de 3 mois actuellement),
- moins de trois ans pour l'état de l'installation intérieure de gaz, obligatoire dès le 1^{er} novembre 2007.
- moins de dix ans pour le diagnostic de performance énergétique.

Pour obtenir l'intégralité de ce décret **n° 2006-1653 du 21 décembre 2006** relatif aux durées de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique, vous pouvez télécharger le PDF sur notre site : www.anei.fr - rubrique Actualité.

■ Actualité (suite)

■ Le 1^{er} salon national du diagnostic immobilier : le 23 et 24 mars 2007 !

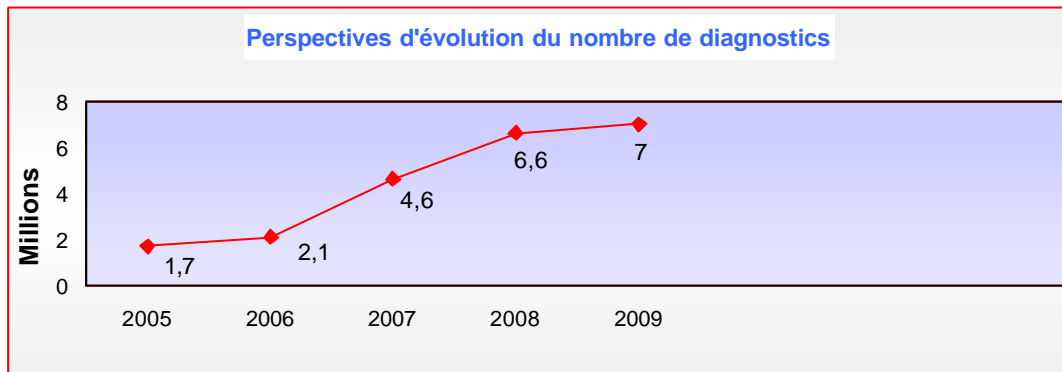
Le diagnostic immobilier est devenu en 2 ans un enjeu majeur sur le marché de l'immobilier. Ce premier salon national du diagnostic, qui se déroulera au Futuroscope de Poitiers, réunira des acteurs et des experts de l'immobilier. Il permettra de se tenir informés sur l'avenir de ce nouveau métier et ainsi d'en appréhender non seulement les nouveaux principes réglementaires mais aussi de s'informer sur les conséquences des réformes en cours. ANEI est un des partenaires officiels de ce salon.

Pour avoir de plus amples renseignements, vous pouvez consulter le dossier de presse concernant le salon directement sur notre site www.anei.fr, dans la rubrique actualité ou télécharger le PDF en pièce jointe.

■ Dossier

■ Le marché du diagnostic : un marché en pleine évolution

Le nombre des diagnostics à effectuer chaque année devrait passer de 2,1 millions en 2006 à 7 millions en 2009 soit un marché multiplié par plus de trois d'ici 2009. Cette hausse considérable est la conséquence des nouveaux diagnostics qui sont venus étoffer en 2006 le Dossier Diagnostic Technique (DDT). Ces chiffres ont été élaborés en tenant compte d'une certaine stabilité du nombre des ventes (630 000) et des locations annuelles (1,4 million locations).



Après 2009 cette courbe du marché va connaître une érosion naturelle due à la durée de validité des diagnostics qui varie de six mois à dix ans.

■ Analyse diagnostic par diagnostic :

- **Loi Carrez** : chaque année, il est réalisé en moyenne près de 500 000 métrages de biens.
- **Termites** : il est réalisé en moyenne 400 000 diagnostics par an avec une durée de validité de 6 mois à compter du 1^{er} novembre 2007 (au lieu de 3 mois actuellement). Selon le CSTBA, 8 523 communes sont concernées par les termites sur 37 000 communes en France.
- **Amiante** : Sachant que ce diagnostic ne concerne que les biens construits avant 1977 (précisément les biens dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997), le ministère du logement évalue le nombre des diagnostics réalisés en 2006 à près de 79 000.
- **Plomb** : l'évolution de ce diagnostic est la plus représentative de ce marché. Son périmètre d'action s'est élargi en avril 2006 car il est maintenant obligatoire lors de la vente d'un bien construit avant 1949 sur toutes les régions de France. De plus, toutes les locations et les parties communes des immeubles construits avant 1949 devront avoir fait l'objet d'un CREP avant le 11/08/2008, ce qui représente également un marché important. Le CREP étant applicable que pour les biens construits avant 1949 (soit un parc de plus de 10 millions de logements), selon l'INSEE, il concernait plus de 240 000 logements vendus en 2005. Pour 2008, ceux à réaliser sur les locations sont estimés à plus de 760 000.
- **DPE** : C'est le marché le plus important du diagnostic avec plus de 3,6 millions de diagnostics à réaliser entre 2007 et 2010 car il est obligatoire, depuis le 1^{er} novembre 2006 pour les biens existants, et sera étendu aux locations, aux bâtiments publics et aux constructions neuves dès le 1^{er} juillet 2007.
- **Installations gaz** : 700 000 diagnostics devraient être réalisés pour cet état d'installation au gaz qui sera obligatoire dès le 1^{er} novembre 2007. Ces chiffres devraient rester importants pour les deux années à venir puis se stabiliser car la durée de validité de ce diagnostic est 3 ans et ne concernent que les installations de plus de 15 ans.
- **Installations électriques** Les prévisions pour l'état d'installation électrique prévues en 2007 sont les mêmes que celles prévues pour le gaz.

■ Un regard sur l'immobilier

■ Bilan 2006 et perspectives 2007 du marché de l'immobilier !

La hausse des prix de l'immobilier dans l'ancien est passée sous la barre des 10% en 2006 avec une hausse de 7,1% (contre +10,4% en 2005 et +15,4%). Ce ralentissement qui est identique entre les appartements (+7% en 2006 contre +10,8% en 2005), et les maisons (+7,2% en 2006 contre +10% l'année précédente). Le début de l'année 2007 sera marqué par une période d'attentisme liée aux échéances électorales. Le ralentissement de la hausse amorcée devrait donc s'accroître. Elle ne devrait donc pas dépasser les 5 % d'augmentation et le volume des transactions diminuerait sensiblement pour atteindre les 600 000 ventes. Le prix moyen au M2 a atteint au niveau national 2.295€ tous marchés confondus, 2810€ pour les appartements et 2.004€ pour les maisons.

■ Une forte hausse des crédits immobiliers en 2006 !

Selon l'Observatoire de la production du crédit immobilier, les montants des crédits à l'habitat octroyés sur les 10 premiers mois de 2006 ont augmenté de 19.4% par rapport à 2005. La production de ces prêts immobiliers représente 125 milliards d'euros, contre 104 pour la même période en 2005. Cette évolution s'explique en bonne part par l'accélération des prix dans l'ancien et les demandes de financement pour travaux. La production de crédits à taux zéro est en augmentation de 37.1% sur un an, ce qui s'explique par son accessibilité pour un achat dans l'ancien. En revanche, les prêts PEL ont perdu de leur intérêt et ne représentent plus que 1% de l'ensemble des crédits, alors qu'ils avaient une part de l'ordre de 10% du marché avant 2000.

■ La France a besoin de 500 000 logements !

En 2001, l'Insee avait chiffré les besoins de la France à 300 000 nouveaux logements annuels. Selon la dernière étude du Crédit foncier, publiée mardi 21 novembre dernier, ce chiffre s'élève aujourd'hui à 500 000. Fin 2006, le record de 440 000 logements nouveaux construits sera atteint. Du jamais vu depuis 2000. Les causes de cette demande sont multiples. Chaque divorce engendre un besoin supplémentaire de 0,7 logement, or cela concerne 40 % des couples. Et les 708 000 familles recomposées (8 % des foyers) ont besoin de grands logements. Le choix de vivre en couple dans deux domiciles séparés concernerait 10 000 personnes. Enfin, la mobilité dans le travail ou à l'heure de la retraite multiplie les lieux de vie. Ces causes entraîneraient une demande de 110 000 logements par an, contre les 38 000 envisagés par l'Insee pour la période 2005-2020.

■ Bilan 2009 sur les taux des crédits immobiliers.

L'année 2006 se termine avec une légère baisse des taux fixes de crédit immobilier. A l'inverse, les taux variables ont continué de monter et se rapprochent toujours d'avantage des taux fixes... Si l'année 2006 a été caractérisée par la fin d'un long cycle de baisses de taux, on pourra néanmoins emprunter à taux fixe à moins de 4% sur de nombreuses durées en ce début 2007. Cumulées à la stabilisation des prix, ces conditions de crédits avantageuses pourraient conforter l'atterrissage en douceur du marché immobilier attendu en 2007,

■ Un accord pour modérer les loyers en 2007 !

Le gouvernement a signé en décembre un accord de modération des loyers avec l'UNPI qui représente quelques 247.000 propriétaires privés, afin de limiter les hausses des loyers à 1,8% en 2007. La hausse des loyers s'est élevée à 2,8% en 2006.

■ Nouveaux seuils de l'usure depuis le 1er janvier.

Servant de base aux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit au cours du quatrième trimestre 2006, les seuils de l'usure applicables à compter du 1er janvier 2007 viennent d'être publiés au Journal officiel : 6,39 % pour un prêt immobilier à taux fixe (taux effectif moyen : 4,79 %), 6,12 % pour un prêt immobilier à taux variable (taux effectif moyen : 4,59 %) et 6,21 % pour un prêt relais (taux effectif moyen : 4,66 %), 8,44 % pour un prêt à la consommation supérieur à 1 524 € (taux effectif moyen : 6,33 %), 19,07 % pour un revolving ou un découvert (taux effectif moyen : 14,30 %) et 20,76 % pour un prêt à la consommation inférieur à 1 524 € (taux effectif moyen : 15,57 %).

■ Les propriétaires plus nombreux que les locataires en Europe.

Selon une étude relative aux marchés du logement et de l'immobilier en Europe occidentale, la propriété prend le pas sur la location. Le taux de propriétaires occupant s'élève à 70 % au Royaume-Uni, 56 % en France, 68 % en Italie et 82 % en Espagne. Seule l'Allemagne voit son taux de logements locatifs privés (47 %) supérieur au taux de propriétaires occupants (45 %).

Vous souhaitez abonner une de vos connaissances à cette lettre : [Inscrivez-la directement sur notre site !](#)
Pour toutes questions ou suggestions, merci de nous envoyer un mail à : contact@anei.fr
Notre prochaine newsletter : [Février 2007](#).