



Annuaire National des Experts Immobiliers

Le site de l'expertise immobilière

Avril 2007 – Numéro 10

www.anei.fr

Anei.News

www.anei.fr

La newsletter de l'Expertise Immobilière

▪ Editorial

Le Premier Salon du Diagnostic Immobilier : Un succès apprécié de la profession !

Les 23 et 24 mars dernier, le SNDI 2007 ouvrait ses portes au Palais des Congrès du Futuroscope de Poitiers pour accueillir une profession en pleine phase de croissance... Les experts immobiliers !

Le bilan de l' ANEI, pour ce salon, dont nous étions un des partenaires officiels, est très positif. Il nous a permis de rencontrer un nombre important de diagnostiqueurs. En effet, plus de 1600 personnes se sont déplacées des quatre coins de la France. De plus, la qualité des conférences qui se sont tenues pendant ces 2 jours a permis de mieux cerner et comprendre les enjeux de la certification et des nouveaux diagnostics à venir. Lors d'un prochain Flash Infos, nous ferons parvenir un bilan de ces principales interventions.

Nous avons pu constater avec joie 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 1600 experts continue son expansion avec un nombre de visiteurs de plus en plus important.

N'hésitez donc pas à vous connecter sur www.anei.fr : *notre site évolue en permanence !*

La direction de l'ANEI

▪ Actualité

▪ 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.

▪ Quels sont les diagnostics à joindre aux actes de location !

- Depuis le 1^{er} juin 2006 : l'état des risques technologiques et naturels.
- A compter du 1er juillet 2007 : le diagnostic de performances énergétiques prévu à l'article L 134 1 du code de la construction et de l'habitation.
- A compter du 12 août 2008 : le constat de risques d'exposition au plomb prévu à l'article L 1334 5 et L 1334 7 du code de la santé publique.

■ Information à sa source

■ DPE : les dates et les chiffres clés à retenir !

- 1er novembre 2006 : le DPE devient obligatoire pour tous les biens existants lors des transactions en France métropolitaine.
- 1er juillet 2007 : Le DPE sera étendu aux constructions neuves dont les permis de construire auront été déposés à partir de cette date et devra être joint à tout contrat de location.
- 1er novembre 2007 : Le DPE sera inséré dans le Dossier de Diagnostic Technique Immobilier.
- 3,6 millions : c'est le nombre prévu de DPE à réaliser avec un pic prévu pour 2008. Le nombre de diagnostics de performance énergétique à réaliser devrait ensuite se stabiliser.
- 15 milliards € : C'est le chiffre annuel du montant des travaux à réaliser sur le parc existant pour économiser l'énergie, estimé par la Fédération française de bâtiment.
- 13,5 millions : c'est le nombre de chaudières que compte le parc français dans les différents types de logements, dont 200 000 collectives. 20% du parc a plus de 20 ans et 33% plus de 15 ans.
- 40 % : c'est le Pourcentage de l'énergie totale consommée en France par les bâtiments. Les bâtiments produisent aussi 25 % des gaz à effet de serre. source CSTB

■ L'Etat de risques naturels et technologiques n'est pas qu'une simple formalité !

ERNT est un document obligatoire, depuis le 1er juin 2006 qui informe les futurs locataires et acquéreurs sur les risques naturels et technologiques majeurs. Tout vendeur ou locataire d'un bien immobilier a donc l'obligation de fournir un état sur les risques technologiques ou naturels en fournissant un état des risques et, si nécessaire une liste des sinistres passés. Si on parle peu de cet état c'est qu'il paraît relativement simple par rapport aux autres états et diagnostics à réaliser

Il faut savoir cependant que le document Cerfa qu'il faut fournir réclame un ensemble d'informations très précises qu'il n'est pas toujours simple à rassembler. Il concerne les biens immobiliers situés dans des communes :

- Faisant l'objet d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)
- Faisant l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)
- Situées dans une zone de sismicité
- Et toutes les zones indemnisées au titre des catastrophes naturelles depuis 1982

Ce formulaire a été conçu pour que le propriétaire puisse le remplir facilement. La démarche à suivre est la suivante :

- se procurer le formulaire qui peut être télécharger sur le site du ministère de l'Ecologie et du développement durable consacrés aux risques : www.prim.net ou www.ecologie.gouv.fr, sur les sites des préfectures : [www. nom du département .pref.gouv.fr](http://www.nom du département .pref.gouv.fr).

Vous pouvez aussi obtenir ces documents auprès de votre Préfecture, Mairie et DDE ou avec l'aide du conseil d'un professionnel de l'immobilier (notaires, diagnostiqueurs immobiliers, agences immobilières..)

- Recueillir les informations pour l'établir si le bien est situé dans le périmètre d'un PPRN ; PPRT ou dans une zone sismique
- Remplir et compléter ce formulaire CERFA qui devra être annexé à toute promesse de vente ou contrat de location. Un état des risques complet comprend donc des informations précises sur :
 - l'arrêté préfectoral,
 - les cartes communales,
 - le plan de situation,
 - la liste des risques auxquels est exposé le bien immobilier.

En cas de non respect de cette obligation d'informations, l'acquéreur ou le locataire peut demander la résolution du contrat, ou une diminution du prix. Cet état doit avoir été établi moins de 6 mois avant la date de conclusion de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien. Si un délai plus long s'écoule entre la promesse et la vente effective, un nouvel état des risques devra être joint à l'acte de vente.

On estime à plus de deux millions le nombre de ces états à réaliser chaque année en France.

Pour obtenir des renseignements sur ERNT ou télécharger le formulaire CERFA, consulter notre site : www.anei.fr

■ Un regard sur l'immobilier

■ L'immobilier en 2007 : un ralentissement des prix !

En 2007, "le rythme de hausse des prix de l'immobilier ancien va poursuivre une décrue bien engagée depuis la fin du 1er semestre 2006", La hausse des prix moyens en France est passée de près de 12 % en 2005 à 8,4 % en 2006 et pourrait passer sous la barre des 5 % en 2007.

Le marché de l'acquisition est plus que jamais soumis à des forces contraires :

- Des forces négatives : la dégradation de la solvabilité et l'augmentation de l'endettement des ménages rendant l'apaisement des tensions inflationnistes inéluctable.
- Des forces positives : une politique bancaire active, une politique fiscale incitative et l'accroissement du nombre de ménages généré par un véritable choc sociologique qui démultiplie la demande au-delà de la seule dynamique démographique (vieillesse de la population, éclatement de la cellule familiale, nouveaux flux migratoires, changements de l'environnement professionnel...). L'étude réalisée en 2006 par l'Université Paris Dauphine pour le Crédit Foncier fait apparaître pour les prochaines années un besoin de construction de logements de 500 000 par an.

■ 1 ménage français sur 2 a un crédit en 2006 !

Selon une enquête de l'Observatoire de l'endettement des ménages, 50,9% des ménages avaient un crédit fin 2006. Plus de 30% d'entre eux détiennent un crédit immobilier, un des taux les plus élevés depuis 10 ans. Selon l'Observatoire, l'allongement de la durée des prêts (17,8 ans en 2006 contre 12,8 ans en 1993) ainsi que les conditions de crédit particulièrement attractives (taux moyens de 4,1% en 2006) favorisent toujours le recours au crédit immobilier, en particulier chez les jeunes.

En effet, 17,8% des moins de 30 ans sont accédants à la propriété, soit le taux le plus élevé jamais observé (+1 point en un an, et +4 points depuis 2000). Par ailleurs, pour 55,6% des ménages qui ont recours au crédit de trésorerie, il s'agit de financer l'achat d'une automobile ou d'une moto. Cet usage est particulièrement marqué chez les ménages de moins de 30 ans (67,5%). 29,5% des ménages recourant au crédit de trésorerie ont pour objectif de financer un bien d'équipement de la maison, et 4,9 % d'entre eux de financer un loisir.

■ Le taux directeur de la BCE reste inchangé !

A l'issue de sa dernière réunion mensuelle de politique monétaire, la Banque Centrale Européenne (BCE) a laissé son principal taux d'intérêt directeur inchangé à 2,50 %. Le taux plancher et le taux plafond demeurent eux aussi inchangés, à respectivement 1,50 % et 3,50 %. Néanmoins, le président de la BCE, Jean-Claude Trichet a laissé entendre que la prochaine hausse de taux pourrait intervenir au mois de juin.

■ Les loyers progressent de 3,19% !

L'indice de référence des loyers (IRL) a progressé de 3,19 % en glissement annuel au troisième trimestre 2006 d'après les derniers chiffres publiés par l'INSEE. Cet indice sert de base à la révision annuelle des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé. Mis en place par la loi du 26 juillet 2005 pour limiter les effets de la hausse de l'indice du coût de la construction sur le niveau des loyers, ce nouvel indice atteint partiellement son objectif. Comme prévu, il amortit bien la flambée du coût de la construction qui a fait un bond de 8,06 % au troisième trimestre. Avec cet ancien indice, la hausse annuelle des loyers aurait été de 6,83 %. Mais par rapport à l'indice des prix à la consommation, qui atteint 1,5% en glissement annuel, l'IRL lui est deux fois supérieur.

■ Location : réduction du délai de restitution du dépôt de garantie !

Une proposition de loi visant à réduire le délai de restitution du dépôt de garantie au locataire par le propriétaire vient d'être déposée à l'Assemblée nationale. Actuellement, ce délai est de 2 mois à compter de la remise des clés, après le départ du locataire et l'état des lieux. La nouvelle proposition vise à modifier ces dispositions issues de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 : le délai de restitution du dépôt de garantie serait ramené à 15 jours après l'état des lieux de sortie. Son montant serait diminué, le cas échéant, du montant des dégradations éventuellement constatées lors de l'état des lieux et imputables au locataire.

Le bailleur aurait également la possibilité de retenir 20 % du dépôt de garantie lorsqu'il ne dispose pas, au jour de la restitution, de l'état de répartition des charges récupérables. En contrepartie, le propriétaire devrait s'engager à informer le locataire de la date à laquelle cet état lui sera communiqué et verser, à ce moment là, le solde dû.

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
Notre prochaine newsletter : mai 2007.