



Annuaire National des Experts Immobiliers

Le site de l'expertise immobilière

Juin 2006 - Numéro 1

www.anei.fr

Anei.News

www.anei.fr

La newsletter de l'Expertise Immobilière

▪ Editorial

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le premier numéro de notre Newsletter **Anei.News**.

Que vous soyez un particulier avec un projet immobilier en perspective ou un professionnel de l'immobilier, vous serez un jour à la recherche d'un expert compétent sur votre région et vous souhaitez vous tenir informés sur l'évolution de ce marché de l'expertise immobilière incontournable dans toute transaction immobilière.

L'objectif de cette lettre d'information est de vous permettre de suivre l'évolution de ce marché issu de la réglementation.

Nous espérons que **Anei.News** vous donnera toutes satisfactions et que vous y trouverez les informations qui vous sont nécessaires aujourd'hui pour mener à bien une transaction immobilière. N'hésitez pas à nous faire part de vos commentaires et suggestions. Cette newsletter est la vôtre et notre premier souhait est qu'elle réponde parfaitement à vos préoccupations. Très bonne lecture.

La Direction de l' ANEI

▪ Actualité

Depuis le début de l'année le Diagnostic Technique Immobilier a beaucoup évolué. En effet ce DTI s'est « enrichi » d'un nouveau diagnostic, celui de **la performance énergétique**, d'un nouvel état, celui **de l'état de risques naturels et technologiques**, et le **constat de risques d'exposition au plomb** a vu sa réglementation changée et évoluée.

▪ Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Ce nouveau certificat sera obligatoire à partir de 1^{er} juillet 2006 pour toutes les transactions d'un bien immobilier et à partir du 1^{er} juillet 2007 pour toutes les locations. Il déterminera la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bien ainsi que des valeurs de références afin qu'un acquéreur ou locataire puissent comparer la performance énergétique de leur future habitation.

Pour plus d'informations : télécharger sur notre site www.anei.fr, dans notre rubrique Actualité, la fiche d'information n°1.

▪ L'Etat de risques naturels et technologiques:

Le vendeur d'un bien immobilier situé dans une zone couverte par un plan de prévention de risques technologiques ou de risques naturels prévisibles aura l'obligation d'établir cet état. Il devra être annexé à toutes promesses de vente à partir du 1^{er} juin 2006. Cette mesure sera opérationnelle par la publication d'un arrêté préfectoral déterminant les communes concernées par ces risques.

Pour plus d'informations : télécharger sur notre site www.anei.fr, dans notre rubrique Actualité, le formulaire d'état de risques technologiques et naturels et la fiche d'information n°2.

▪ L'état de risques d'exposition au plomb :

A compter du 26 avril 2006, un nouvel arrêté relatif au Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP) a été mis en application. Il remplace l'ERAP (Etat des Risques d'Exposition au Plomb). Il vise à lutter avec beaucoup plus de rigueur contre le saturnisme. Ce diagnostic est donc obligatoire maintenant sur toute la France et sera étendu aux locations à partir du 1^{er} Juillet 2007.

Pour plus d'informations : télécharger sur notre site www.anei.fr, dans notre rubrique Actualité, la fiche d'information n°3.

■ Zoom sur le marché de l'expertise

Le Diagnostic Technique Immobilier : Quelles sont les dates de validité des états, diagnostics et constats qui le composent

Des obligations de diagnostics, de constats et d'états ont été progressivement mises en place depuis 1996 en France. Regroupés, depuis juin 2005, dans un dossier unique appelé le Diagnostic Technique Immobilier (DTI), ils doivent être impérativement effectués lors de la vente ou la location d'un bien immobilier et ceci selon l'ancienneté, la situation géographique et la nature du bien. Ces différents diagnostics ont des dates de validité différentes. En voici donc la teneur pour chacun.

■ La loi Carrez :

Ce certificat qui vous donne la superficie exacte d'un bien immobilier est sans limite dans le temps. Simplement si des travaux ont été effectués depuis le premier rapport d'expertise entraînant un changement dans la superficie, une nouvelle expertise est nécessaire.

■ L'état de présence de termites :

Cet état parasitaire n'est requis que pour les biens situés dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral. Il est valable 6 mois.

■ Le constat de risques d'exposition au plomb :

Il a une durée de validité d'un an. Cependant, le vendeur sera dispensé de le refaire lors de la vente de son bien s'il est établi sur le précédent diagnostic l'absence de plomb dans l'immeuble ou s'il y en a, il faut que cette présence soit inférieure à celle définie par la réglementation soit inférieure à 1mg par cm². Si ce n'est pas le cas, cet état devra être réalisé et joint à chaque mutation.

Pour plus d'informations : télécharger sur notre site www.anei.fr dans notre rubrique Actualité, notre fiche d'information n°3.

■ L'état d'exposition à l'amiante :

Ce diagnostic est illimité de temps. Simplement, il est précisé dans la réglementation que si des travaux ont été effectués depuis le premier rapport d'expertise amiante, un nouveau diagnostic est alors nécessaire.

■ Le diagnostic de Performance Energétique :

La validité de ce diagnostic est de 10 ans.

Pour plus d'informations : télécharger sur notre site www.anei.fr, dans notre rubrique Actualité, la fiche d'information n°1

■ L'état de risques technologiques et naturels :

Cet état doit être établi depuis moins de 6 mois.

Pour plus d'informations : télécharger sur notre site www.anei.fr, dans notre rubrique Actualité, la fiche d'information n°2

■ Le saviez-vous ?

Diagnostic immobilier et Expertise immobilière : Que regroupent ces 2 métiers à ne pas confondre

■ Le Diagnostic Technique Immobilier (DTI) :

L'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction et dans le cadre de la protection de l'acquéreur, oblige tout propriétaire vendant son bien immobilier de joindre à la promesse de vente ou l'acte de vente de son logement un diagnostic technique regroupant des états, des constats et les diagnostics obligatoires. Il permet d'évaluer l'état technique, de sécurité et de conformités réglementaires d'un bien immobilier. Le DTI est une analyse d'un ensemble de facteurs ou de symptômes visant à établir des conclusions sur un bien. Ce sont des obligations réglementaires. A ce jour, 6 sont obligatoires :

- Le certificat de surface du bien,
- Le constat de risque d'exposition au plomb,
- L'état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux contenant de l'amiante,
- L'état relatif à la présence de termites,
- L'état des risques naturels et technologiques,
- Le diagnostic de performance énergétique.

Le rôle d'un expert en diagnostic immobilier, aussi appelé « diagnostiqueur immobilier », est d'analyser le bien qu'il visite et d'en certifier son état de conformité par rapport aux diagnostics requis par la loi. Il constituera un dossier regroupant ces certificats qui sera présenté aux acquéreurs potentiels lors de la signature de la promesse ou de l'acte authentique de vente. Ils sont mandatés par les notaires, les syndics, les administrateurs de biens et les agents immobiliers.

■ Le saviez-vous ? (Suite)

■ L'expertise immobilière

Définir la valeur d'un bien immobilier ou d'un ensemble de biens devient de plus en plus important. Cette expertise réalisée par un expert porte sur les bâtiments ainsi que sur leurs équipements et leurs installations. Tous les domaines techniques sont concernés.

L'expert de par ces connaissances techniques, économiques, comptables, juridiques et fiscales va permettre d'obtenir une expertise précise qui sera sans comparaison avec les simples évaluations qui peuvent être faites par un agent immobilier ou un notaire. Il constituera et rédigera une chartre d'expertise qui déterminera la valeur précise du bien. Ce diagnostic permet de suivre l'état d'un patrimoine industriel, de bureaux ou résidentiel afin d'en améliorer la gestion, d'optimiser sa maintenance et en cas de transaction immobilière de faciliter son évaluation.

■ Un regard sur l'immobilier

■ Un nouvel indice de référence pour loyers : IRL (Indice de Révision des Loyers)

Cet indice remplace l'indice du coût de la construction. Il est utilisé pour la révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé. En avril 2006, IRL était de 103,78. L'indice a progressé en glissement annuel de 2,30 % au 3^{ème} trimestre, de 2,60 % au 2^{ème} et de 2,79 au 1^{er} trimestre 2005. Nous vous rappelons qu'il est composé à :

- 60 % de l'indice des prix à la consommation,
- 20 % de l'indice du coût de la construction (ICC)
- 20 % de l'indice des prix d'entretien et d'amélioration (IPEA).

■ Un taux record d'endettement des français de moins de 30 ans :

En 2005, le recours à un crédit immobilier pour les jeunes de moins de 30 ans a battu tous les records. Selon la Fédération Bancaire Française (FBF), 25 % de ces ménages avaient l'année dernière au moins un crédit immobilier à son actif (soit 3,4 point en plus par rapport à 2004 et 9,5 point en plus qu'il y a 2 ans). Tous crédits confondus (immobilier et consommation) c'est plus de 58 % de cette catégorie de ménages qui est endettée. C'est aussi un record dans la population française car la moyenne nationale se situe à 52,5 % (contre 50,2 en 2004). On remarque aussi que la catégorie des plus de 65 ans connaît la même tendance avec un taux d'endettement de 24,5 % contre 22,3 % en 2004.

■ 1^{er} trimestre 2006 : le marché de l'immobilier en stagnation :

Les prix se stabilisent depuis le début de l'année 2006. Au 1^{er} semestre, ils ont progressé en moyenne de 4 %. Cette hausse est donc de plus en plus modérée. Après 8 années d'une hausse régulière des prix, la tendance serait donc à la baisse. Cependant, le marché se ralentit et se stabilise mais selon les professionnels, il ne va pas s'effondrer. On se dirige vers une période d'atterrissage en douceur avec une stagnation des prix réels entre 2006 et 2008.

■ TVA à taux réduit pour les travaux :

Après de longues et nombreuses négociations, les 25 membres de l'Union Européenne viennent enfin de trouver un accord. Ils ont finalement reconduit l'application d'un taux de TVA réduit pour les travaux jusqu'au 31 décembre 2010. Ce taux de TVA est donc maintenu à 5,5 %. Tous les travaux cependant n'ouvrent pas droit à cette faveur fiscale et se voient alors appliqués la TVA à 19,6 %

■ Sont concernés par cette mesure :

- Les locaux d'habitation achevés depuis plus de 2 ans,
- Les résidences principales et secondaires,
- Les maisons et les appartements,
- Les locaux mixtes (habitation et bureaux) à condition que la partie habitation soit supérieure à 50 % de la superficie,
- Les propriétaires occupants, bailleurs et les locataires.

■ Pour des travaux principalement :

- D'amélioration (isolation thermique et phonique, ravalement, toiture....)
- De transformation (agrandissement, balcons, terrasses, loggias, greniers....)
- D'entretien courant (peinture, papiers peints, moquette ...)

■ Le taux directeur de la Banque Centrale Européenne reste inchangé en mai :

A l'issue de sa réunion mensuelle de politique monétaire de mai, la Banque Centrale Européenne (BCE) a annoncé qu'elle laissait inchangée son principal taux directeur. Il est donc toujours à 2,50 %. Le taux plancher de 1,50 % et le taux plafond de 3,50 % demeurent eux aussi identiques. Cependant, Jean Claude Trichet, le président de la BCE a laissé sous entendre qu'une hausse de ces taux pourrait avoir lieu au mois de juin.

**Vous souhaitez recommander Anei.News à une de vos connaissances: Inscrivez le sur notre site www.anei.fr
Pour toutes questions sur cette lettre merci de nous envoyer un mail à l'adresse suivante : contact@anei.fr**

Rendez- vous le 28 juin pour notre prochaine newsletter