



Annuaire National des Experts Immobiliers

Le site de l'expertise immobilière

Décembre 2006 – Numéro 6

www.anei.fr

Anei . News

www.anei.fr

La newsletter de l'Expertise Immobilière

▪ Editorial

Un contact direct avec un expert de votre département :

C'est simple comme le 0 826 622 634

(Coût de l'appel : 0,15€ ttc/mn)

Avec la mise en place du **Diagnostic de Performance Energétique**, vous êtes de plus en plus nombreux à nous contacter pour avoir des renseignements sur le marché de l'expertise immobilière et tout particulièrement sur celui du diagnostic immobilier. Pour répondre à vos demandes, nous avons donc décidé de mettre en place **un nouveau numéro d'appel unique** sur toute la France qui vous permet d'être mis en relation rapidement avec un expert de votre région.

N'hésitez pas à le composer aussi souvent que vous le souhaitez. Il vous permettra de discuter avec un professionnel qui répondra à toutes vos préoccupations sur ce marché en perpétuelle évolution. Les experts sélectionnés pour la mise en place de ce nouveau numéro sont des experts qualifiés recensés dans notre annuaire.

Dès maintenant composez le **0 826 622 634** (Coût de l'appel : 0,15€ ttc/mn), laissez-vous guider. Vous serez immédiatement mis en relation avec un expert de votre région.

Une astuce pour retenir ce numéro plus facilement, composer le : **0 826 62 A N E I**

[La direction de l'ANEI](#)

▪ Actualité

▪ DPE : Beaucoup de questions sur son fonctionnement !

Depuis le 1^{er} novembre 2006, la réalisation **d'un diagnostic énergétique** est obligatoire lors de la vente d'un bien. A chaque arrivée d'un diagnostic, les inquiétudes fusent. Le DPE ne fait pas exception à la règle.

Replaçons-le d'abord dans son contexte. On ne peut nier la crise écologique que nous traversons. Les climatologues sont quasi unanimes sur l'enjeu majeur que représente la diminution des émissions de gaz à effet de serre pour notre génération mais surtout pour les générations futures. Or, de quels moyens d'information disposons-nous pour agir ? Peu ou, tout du moins, pas encore assez. Le DPE fait partie de ces rares outils.

De plus, de nombreuses mesures liées à l'isolation ou aux équipements de chauffage, dont le coût est inférieur à 1000 euros, permettent aujourd'hui d'économiser plusieurs centaines d'euros dès la première année. 60% des ménages français peuvent facilement réduire de 20 ou 30 % leur facture d'énergie. Le DPE, compte tenu de l'objectif qu'il poursuit, devrait donc être vécu par tous comme une véritable opportunité. A terme, il permettra d'améliorer la qualité du parc immobilier... et donc sa valorisation.

• Quels types d'informations sont obtenus après la réalisation du DPE ?

On obtient **un cahier des charges écologique**. Son objectif étant de fournir une estimation chiffrée en euros des consommations prévisionnelles d'énergie du logement, assortie de deux étiquettes graduées de A (bonne performance) à G (performance médiocre) : l'une indique la consommation d'énergie (comme pour l'électroménager et les voitures), l'autre l'impact de ces consommations sur l'effet de serre. L'acquéreur, et bientôt le locataire, seront ainsi informés des caractéristiques thermiques de leur logement : chauffage, production d'eau chaude, ventilation, isolation, etc.... En même temps, ils seront sensibilisés à l'évaluation de la quantité de gaz à effet de serre émis par la consommation énergétique du bien. Il donnera aussi un ordre de grandeur du coût des travaux ou des équipements les plus efficaces pour économiser l'énergie, les économies de consommation réalisables en kilowattheures, l'évaluation des économies financières potentielles, le niveau du temps de retour sur investissement, le crédit d'impôt dont le futur occupant peut bénéficier, des conseils de gestion et de bon usage de l'énergie. La durée de validité du diagnostic reste à fixer, mais le projet prévoit une durée de 10 ans.

▪ Actualité (suite)

• Qu'elle est la valeur des informations contenues dans le DPE ?

Conformément à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation. « l'acquéreur ne pourra se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic, qui a donc **une valeur informative et incitative** ». Autrement dit le vendeur doit tenir ce diagnostic à disposition de tout candidat acquéreur qui en fait la demande à l'acheteur. Mais il ne peut voir sa responsabilité engagée quant aux informations fournies.

• A qui s'adresser pour un réaliser ce nouveau diagnostic ?

Jusqu'au 1^{er} novembre 2007, vous pourrez faire appel à un technicien qualifié, affilié aux mêmes entreprises réalisant les diagnostics actuellement obligatoires. Après cette date, il faudra faire appel à un professionnel indépendant, titulaire d'une certification de compétence sur le diagnostic. (cf notre article sur la certification dans notre rubrique Dossier).

• Le DPE et la location : encore des incertitudes!

Les dispositifs précis concernant le diagnostic de performance énergétique pour la location ne sont pas encore définis dans le détail, dans la mesure où les décrets, circulaires et arrêtés correspondants ne sont pas encore parus au Journal Officiel.

Pour obtenir plus de renseignements sur le DPE, consulter le site : www.logement.gouv

▪ Dossier

▪ La certification des diagnostiqueurs : 4 mois de plus !

Les diagnostiqueurs en immobilier disposent de 4 mois de plus pour être certifiés. En effet le décret concernant la mise en place du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) et de cette certification était prévu initialement pour le 1^{er} juillet 2007. Le décret n°2006-1114 du 5/09/2006 reporte cette obligation de certification au 1^{er} novembre 2007. Ce décret vient aussi expliciter, dans le cadre de la protection de l'acquéreur immobilier les "Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique".

Il établit que la réalisation des diagnostics techniques réglementaires sera effectuée par une personne physique dont les compétences auront été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction. Chaque diagnostiqueur devra donc pour continuer à exercer au delà de la date d'application fixée dans les arrêtés à paraître (application prévue au second semestre 2007) passer des examens théoriques et pratiques validant ses compétences. *"La certification des compétences est délivrée en fonction des connaissances techniques dans le domaine du bâtiment et de l'aptitude à établir les différents éléments composant le dossier de diagnostic technique."*

Les modalités d'application de ce décret seront détaillées dans les arrêtés (à paraître prochainement) relatifs aux critères de compétence des opérateurs, ceci pour les cinq diagnostics réglementaires du dossier de diagnostic technique:

- Repérage Amiante
- Constat de Risque d'Exposition au Plomb et diagnostic Plomb pour les biens antérieurs au 01/01/1949
- Etat de présence des termites (obligatoire dans les départements soumis à arrêtés préfectoral)
- Diagnostic de performance énergétique (application sur les ventes de biens immobiliers: automne 2006)
- Diagnostic des Installations Gaz (application sur les ventes biens immobiliers: automne 2007)

Ce décret fixe aussi **la souscription par les diagnostiqueurs immobiliers d'une assurance** dont le montant de garantie ne peut être inférieur à 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance. Il établit des précisions quant à la réalisation des diagnostics de repérage amiante et de Constat de Risque d'Exposition au Plomb, et réduit le diagnostic "Etat Parasitaire" à la seule recherche de termites.

Attention, ces nouvelles dispositions entrent en vigueur le 01/11/2007. Avant cette date, l'ensemble des textes précédents restent en vigueur, sauf pour l'application du Diagnostic de Performance Energétique sur les ventes de biens immobiliers qui est effective depuis le 1^{er} novembre. Tout professionnel qui ne sera pas certifié sur les diagnostics qu'il exerce ne pourra plus exercer à partir de cette date.

Pour obtenir plus de renseignements sur ce décret n°2006-1114 du 5/09/2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers :
Télécharger le PDF sur notre site : www.aneif.fr - rubrique Actualité

■ Un regard sur l'immobilier

■ La taxe foncière en hausse de plus de 70 % en dix ans !

La taxe foncière sur les propriétés bâties a rapporté 24 milliards d'euros en 2005, soit une hausse de 71,5% en dix ans, selon l'Observatoire des taxes foncières établi, pour la première fois, par l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI). En 1995, les revenus de cette taxe pour l'Etat, payée par les propriétaires de biens immobiliers, étaient de 13,9 milliards d'euros.

De plus, ils étaient 18,7 millions de contribuables à la payer en 1995 et un peu plus de 22 millions dix ans plus tard. Par contribuable, la facture moyenne est passée de 743 euros en 1995 à 1.090 euros en 2005, soit une hausse de près de 47%.

■ Le taux directeur de la BCE à 3,25 % !

La Banque centrale européenne (BCE) a confirmé, dans son bulletin mensuel publié jeudi 9 novembre, son intention de rehausser les taux directeurs de la zone euro en décembre. L'institution tient à rester "vigilante" sur les risques inflationnistes, comme l'a recommandé son président, Jean-Claude Trichet.

Le terme employé sous-entendait une hausse des taux à la prochaine réunion de politique monétaire vers le 10 décembre. Les taux ont été relevés cinq fois d'un quart de point en un an et sont passés de 2% en décembre 2005 à 3,25% actuellement. Si les prévisions de croissance de la BCE s'avèrent vraies, "il restera nécessaire de poursuivre l'ajustement de la politique monétaire", insiste la BCE dans son rapport. Comprenez ici qu'il sera de nouveau nécessaire d'augmenter le coût du crédit.

■ L'inflation de nouveau au-dessus des 2% !

La BCE anticipe une détente sur le front de l'inflation résultant d'une baisse des prix du pétrole. Le taux est passé sous la barre des 2% ces deux derniers mois, qui est la limite imposée par la Banque centrale. Elle attend une augmentation du niveau général de prix, en raison, notamment, de l'impact de la hausse de trois points à 19% de la TVA en Allemagne. En outre, l'économie en zone euro confirme sa relance. "L'hypothèse d'une reprise plus large (...) continue à trouver confirmation dans les statistiques"...

■ Un plan pour financer les économies d'énergie.

Pour permettre aux Français de financer leurs économies d'énergie, Dominique de Villepin, dans son Pacte national pour l'environnement, a annoncé, le 4 octobre dernier, la mise en place, dès le 1er janvier prochain, d'un livret de développement durable, rebaptisant ainsi le Codevi. Son plafond sera porté de 4 600 à 6 000 euros. Il permettra de financer des travaux liés, par exemple, aux recommandations du DPE.

■ + 4,8 % pour les charges de copropriété en 2005.

D'après l'enquête annuelle des charges de copropriété de la CNAB, les charges ont enregistré une hausse de 4,8 % en 2005. En moyenne le niveau des charges s'est établi à 19,8 euros le m² en France, avec de fortes disparités que le nombre d'équipements collectifs et la situation géographique de l'immeuble permettent d'expliquer. Ainsi les charges se sont élevées à 27,2 euros le m² dans les Hauts-de-Seine, contre 7,8 euros à Perpignan.

■ Plus de 700 000 résidences principales acquises en 2005 !

Selon le dernier Observatoire du financement du logement, 762 900 opérations d'accession à la propriété (250 450 dans le neuf et 512 450 dans l'ancien) ont été réalisées en 2005, soit une hausse de 6,9 % par rapport à 2004. Le nombre de pièces stagne globalement, 4,3 pièces en 2005, contre 4,4 en 2004.

La part des grands volumes (5 pièces et plus) dans les achats ont beaucoup baissé passant de 47,1 % du marché à 40,3 % en 2005. Ce sont les logements de 3 et 4 pièces qui deviennent majoritaires avec 48 % des parts du marché. La surface habitable diminue légèrement passant de 93 m² en 2004 à 92 m² en 2005. 182 800 € ont été dépensés en moyenne contre 121 000 € en 2001.

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



Toute la direction de l'ANEI vous souhaite de très bonnes fêtes de fin d'année !



P3