



Annuaire National des Experts Immobiliers

Le site de l'expertise immobilière

Juin 2007 – Numéro 12

www.anei.fr

Anei.News
Newsletter de l'Expertise Immobilière

www.anei.fr

■ Editorial

La ville de St Malo accueillera les 29 et 30 Juin prochain l'ensemble de la profession du diagnostic immobilier. Cette manifestation est lancée à l'initiative de BATHYSS, DIMAG et de la Revue du Diagnostic. Ces deux journées vont permettre aux professionnels du diagnostic immobilier de trouver des solutions et des réponses fiables aux questions techniques, commerciales et juridiques qu'ils se posent au quotidien et tout particulièrement dans le cadre de la préparation à leur certification prévue en novembre prochain.

L'Anei comme pour le salon du SNDI en mars dernier sera présent à cette nouvelle manifestation qui va nous permettre des échanges et des rencontres privilégiés avec l'ensemble des professionnels de l'immobilier.

La direction de l'ANEI

■ Actualité

■ ANEI et la revue des notaires.

Dans un souci permanent de nous faire connaître auprès des professionnels de l'immobilier, nous allons communiquer dans « la revue des notaires » du mois de juin. Les notaires sont, en effet, de plus en plus nombreux à consulter notre site. A la recherche d'une information claire et précise sur l'évolution du secteur de l'expertise immobilier et d'experts compétents sur leur région, notre annuaire répond leurs attentes.

■ Le Salon DIAG'IM à Saint Malo les 29 et 30 Juin 2007.

Ces deux journées du Diagnostic Immobilier accueilleront les principaux fournisseurs de biens et de services de la profession, les réseaux professionnels et les organismes institutionnels. Le salon sera ouvert de 9h à 18h avec :

- **Des animations qui rythmeront**

Bornes interactives en libre service, outils virtuels, ateliers de démonstration et ateliers-débat

- **Des conférences sur :**

Les nouveaux diagnostics (gaz, électricité, termites, DPE location)

Le premier bilan de la certification et la réorganisation de la profession

Les nouvelles demandes des donneurs d'ordre et l'évolution des stratégies commerciales

- **Les Trophées du Diagnostic Immobilier**

Cet évènement va permettre à des professionnels de faire connaître leur compétence, dans l'esprit du concours de Meilleurs Ouvriers de France.

Pour plus d'informations, consulter le site : www.journeesdudiagnostic.com

■ Le 1^{er} juillet 2007 : ouverture des marchés d'électricité et de gaz naturel.

Actuellement vous ne pouvez souscrire un contrat au tarif réglementé (fixé par le gouvernement) qu'avec EDF et Gaz de France. A partir du 1er juillet, vous pourrez choisir, si vous le désirez, une autre offre. Si vous ne faites aucune démarche, vous garderez votre fournisseur actuel et le tarif réglementé dans le logement que vous occupez. Vous avez toujours deux fournisseurs distincts, un pour l'électricité et un autre pour le gaz naturel.

Si vous décidez de changer de fournisseur, vous pouvez le faire sans aucun frais, sans interruption de service ni changement de compteur d'électricité ou de gaz. Vous quitterez alors le tarif réglementé dans votre logement. Il ne vous sera plus possible ensuite d'y retourner, pour ce même logement. Cette ouverture complète des marchés de l'énergie permettra le développement d'offres nouvelles, originales, répondant mieux aux besoins des consommateurs. Pour plus d'informations, consultez le site Internet www.energie-info.fr (site de la Commission de régulation de l'énergie). Vous y trouverez les coordonnées de fournisseurs. Prenez bien connaissance d'une proposition de contrat avant d'y souscrire, en particulier, concernant les clauses de révision de prix et les conditions de résiliation du contrat.

■ Actualité (suite)

■ 1^{er} juillet 2007 : Le DPE obligatoire pour la location d'un bien

A compter du 1er juillet 2007, le diagnostic de performance énergétique doit être annexé au bail lors de sa signature ou de son renouvellement. A compter de cette date, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire qui lui en fait la demande.

Ce diagnostic sera obligatoire pour les bâtiments existants à usage principal d'habitation : maison ou logement situé dans un immeuble collectif. Lorsqu'il s'agit d'un logement situé dans un immeuble collectif, le DPE location porte sur les parties privatives du lot. Un contenu simplifié pour le DPE est prévu pour les locations saisonnières qu'il s'agisse d'une maison individuelle ou d'un immeuble collectif. L'obligation de fournir un DPE s'applique à tous les propriétaires du secteur privé ou du secteur public (organisme HLM, par exemple), quel que soit le régime de la location (location nue, meublée ou saisonnière, logement de fonction et location consentie à des travailleurs saisonniers).

Le DPE sera valable 10 ans. Lorsqu'il a été réalisé en vue de la mise en vente ou de la construction du logement conformément à la réglementation, il tient lieu de diagnostic pour la mise en location du logement.

L'objectif de ce DPE est de comparer et d'estimer la performance énergétique du logement. Il indique suivant les cas :

- la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base de relevés de consommations d'énergie),
- la quantité d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement.

Le logement est classé par une étiquette énergie le situant dans une grille d'évaluation répertoriant les bâtiments suivant leur performance énergétique et par une seconde étiquette indiquant les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie estimées ou relevées. Le diagnostic est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Le DPE doit être réalisé par un professionnel. A compter du 1er novembre 2007, toute personne qui effectue un diagnostic devra être certifiée par un organisme accrédité par le COFRAC, Comité français d'accréditation ou tout autre organisme signataire de l'accord européen multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation. Les diagnostiqueurs devront remettre à leur client un document attestant qu'ils sont en règle au regard de ces obligations.

Vous pouvez obtenir les textes complets de ces arrêtés sur le site www.legifrance.gouv.fr

■ Le saviez-vous ?

■ Le protocole de réalisation du CREP et l'appareil portable à fluorescence X

Le protocole de réalisation du CREP est défini par un arrêté qui prévoit notamment que les mesures de concentration en plomb soient effectuées avec **un appareil portable à fluorescence X** capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb. Il est donc impossible **de ce fait d'utiliser, pour la réalisation des CREP, des appareils dits à «tube »** par exemple ou tout autre type de matériel. Le diagnostiqueur doit pouvoir classer chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement en fonction de la concentration en plomb et de la nature des dégradations, conformément au tableau suivant :

Concentration en plomb	Type de dégradation	Classement
< 1mg/cm ²		0
= ou > 1mg/cm ²	ND ou NV	1
= ou > 1mg/cm ²	Etat d'Usage	2
= ou > 1mg/cm ²	Dégradé	3

ND: Non Dégradé - NV: Non Visible

J.O n°98 du 26 avril 2006 page 6280 texte n°52

Ministère de la santé et des solidarités

Arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb

■ Un regard sur l'immobilier

■ La crise du logement est directement liée à la crise du foncier !

Le foncier est le « maillon faible » de la crise du logement. C'est ce que conclut une étude du Syndicat national des professionnels de l'aménagement et du lotissement (SNAL). Résoudre la crise du logement appelle « une véritable politique foncière » indique l'étude selon laquelle « l'objectif de 500.000 logements par an ne pourra être atteint qu'à condition de libérer du foncier supplémentaire et de relancer des opérations d'aménagement ». Néanmoins, « cet objectif est réalisable », affirme le SNAL. En ce sens, le syndicat souligne la faible densité de la France, et rappelle que chaque année, les pouvoirs publics libèrent trois à quatre fois plus de foncier pour l'activité que pour le logement. Cette question dépend « d'une décision politique », insiste le syndicat. Pour résoudre la crise actuelle, le SNAL propose notamment de "transférer la compétence urbanisme aux intercommunalités", de "simplifier le droit de l'urbanisme" et de "mettre en place un outil statistique au niveau national pour suivre l'évolution du foncier

■ Evolution des prix de l'immobilier en avril : plus 0,7%

Le baromètre de l'évolution des prix de l'immobilier ancien en avril est paru fin mai.. Pour l'ensemble des logements (maisons et appartements), la hausse mensuelle s'élève à 0,7%, ce qui rapporte à 6% l'augmentation en glissement annuel, et 1,3% la hausse en glissement trimestriel. Pour les seuls appartements, la hausse mensuelle est de 1,4%, 1,3% en glissement trimestriel, et 6,1% en glissement annuel. On ne constate donc pas de baisse des prix, mais un net ralentissement de la hausse. Les prix continuent ainsi leur ascension, mais le marché n'est pas stable pour autant, car les évolutions pour les mois de janvier et mars ont été en baisse (respectivement -0,6% et -0,8%).

Le scénario d'effondrement des prix semble s'écarter peu à peu mais la vigilance reste de mise tant de nombreux facteurs demeurent fragiles.

■ La déductibilité des intérêts d'emprunt

Les titulaires d'un prêt immobilier en cours pourront aussi déduire les intérêts de leurs impôts, et pas seulement ceux qui auront contracté un tel prêt à compter du 6 mai dernier, comme l'avaient annoncé les ministres en charge respectivement du budget et du logement : Nicolas Sarkozy l'a indiqué dans un discours lors du "rassemblement républicain" au Havre le 29 mai, confirmant ainsi une promesse qui ne figurait certes pas ainsi en toutes lettres dans son projet présidentiel, mais qu'il avait réitéré à plusieurs reprises dans ses interventions de campagne. "Cette déduction, je l'ai promise et je la ferai, parce que je veux une France de propriétaires. Les intérêts seront déductibles à partir du jour où la loi sera votée et cette déduction, comme je me suis engagé, s'appliquera à tous les emprunts en cours, comme il est naturel, normal, et juste", a-t-il précisément déclaré.

Notons que selon l'Observatoire de l'endettement des ménages (2005), la part des ménages endettés dans l'immobilier atteignait 29% en 2004. Cela ferait donc près de 7 millions de ménages potentiellement concernés par la mesure, à moins que des limitations ne soient apportées au bénéfice de la déduction, comme par exemple une durée maximale ; en plus bien entendu d'un plafonnement en pourcentage du revenu imposable, qui avait été annoncé à 20%... Pour illustrer l'économie qui sera réalisée, voici 2 exemples :

Exemple 1 : pour un emprunt d'un montant de 200 000€ sur 20 ans à 4,10%, réalisé par un couple sans enfant, et ayant un revenu annuel net de 48 000€ (soit 4 000 euros net par mois pour le ménage), le montant des intérêts la première année s'élèvera à 8 000 euros. L'emprunteur pourra donc déduire de ses revenus imposables 20% de 8000€, soit 1 600€, ramenant ainsi sa base imposable après abattement de 43 200 à 41 838€. L'impôt payé pour l'année sera donc de 3 407€ au lieu de 3 598€, soit une économie de 191€.

Exemple 2 : le montant des intérêts la première année s'élèvera à 8 000€. L'emprunteur pourra donc déduire de sa base imposable 8000 € (le plafond de 20% étant 9 600 € max), ramenant ainsi sa base imposable après abattement de 43 200€ à 36 389€, l'impôt payé pour l'année sera donc de 2 644€ au lieu de 3 598€, soit une économie de 954€.

■ Crédit immobilier: Les taux fixes ont augmenté de 0,15% au mois de mai !

Les taux fixes ont progressé de 0,15% au mois de mai sur les crédits immobiliers de longue durée (15, 20, 25 et 30 ans). Sur les durées plus courtes (7 et 10 ans), la hausse des taux se limite à 0,05%. Mais ce type de crédit concerne aujourd'hui peu d'acheteurs, la hausse des prix de l'immobilier ayant eu tendance à rallonger considérablement la durée de remboursement.

Sur 20 ans, les établissements financiers proposent actuellement des taux moyens de 4,30% hors assurances, contre 4,15% un mois auparavant. Cette hausse est directement liée aux tensions sur le marché obligataire: l'OAT 10 ans est rapidement passée de 4,15% à 4,40%.
Source : [Empruntis](#)

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 : juillet 2007