



Annuaire National des Experts Immobiliers

Le site de l'expertise immobilière

Mars 2007 – Numéro 9

www.anei.fr

Anei. News

www.anei.fr

La newsletter de l'Expertise Immobilière

▪ Editorial

Le Salon du Diagnostic Immobilier : Un événement à ne pas manquer !

Le premier salon du diagnostic immobilier pour les professionnels de l'immobilier et les experts immobiliers se tiendra les 23 et 24 mars prochain au Futuroscope de Poitiers. L'ANEI est partenaire officiel de cet événement.

Pendant 2 jours, les principaux acteurs et experts de l'immobilier français vont pouvoir :

- s'informer, débattre, s'interpeller, négocier, voire statuer et voter pour l'avenir de ce nouveau métier,
- rencontrer des centres de formation et de certification, des syndicats et associations professionnelles, des fournisseurs d'équipement et de logiciels, des laboratoires.

Avec plus de 30 stands qui vont générer de nombreux contacts, ce salon va être un lieu d'échanges et de rencontres privilégiés pour l'ensemble des professionnels de l'immobilier et tout particulièrement pour les Experts-Diagnostiqueurs, associations et fédérations.

Pour ce Rendez-vous incontournable, nous vous attendons très nombreux, sur notre stand, situé dans « l'espace partenaire » du salon.

La direction de l'ANEI

▪ Actualité « spécial salon »

▪ Des conférences débats à ne pas manquer : les 23 et 24 mars au Futuroscope

Quatre sessions de conférences et débats vont réunir pendant ces 2 jours des intervenants spécialistes de notre profession sur des sujets d'actualité :

LES DIAGNOSTICS D'HIER ET D'AUJOURD'HUI, vendredi 23 mars (bilan des premières années : objectifs, textes, application) :

- La sauvegarde de notre patrimoine et de notre santé (matin) :
Nos logements : état sanitaire, diverses pathologies, sécurité, confort, consommation et économie d'énergie.
- Analyse des textes en vigueur - Evolution des textes de lois – Jurisprudences
- Indépendance et responsabilité des diagnostiqueurs, des donneurs d'ordre (après-midi) :
Obligation de garantie de la chose vendue. Intermédiation, commissionnements

LES DIAGNOSTICS D'AUJOURD'HUI ET DEMAIN, samedi 24 mars (l'actualité et le futur : objectifs, textes, application et organisation professionnelle) :

- Mise en place des nouveaux diagnostics (matin) :
 - Amélioration et détérioration des nouvelles garanties des vices cachés.
 - DPE ; gaz ; électricité etc.
 - Jusqu'où seront étendus les contrôles ?
- Les certifications de compétences :
 - Formations : les différents organismes du marché.
 - Certifications : les différents organismes du marché : Modalités des examens, suivi, coûts.
 - Reconnaissance des milieux professionnels environnants, du public.
 - Validité constitutionnelle et alternatives à l'ISO17024
- Organisation nécessaire de notre profession (après-midi) :
 - Qui peut assurer aujourd'hui sérieusement l'arbitrage et la discipline : les organismes de certification, le COFRAC, la DGUHC, les préfetures, la DGCCRF, les consommateurs, les tribunaux, la presse ?
 - Une branche professionnelle à créer.
 - Un Ordre à créer (union de la CFDI, de la FIDI et des collèges spécifiques de diagnostiqueurs des autres branches professionnelles).

Deux déjeuners-débats sur des thèmes de réflexion avec des conférenciers de renom sont aussi au programme.

Si vous souhaitez avoir de plus amples renseignements sur ces conférences - Consulter le site du salon : www.sndi.org

■ Information à sa source

■ La certification de personne : une obligation à partir 1^{er} novembre 2007

L'activité du diagnostiqueur immobilier se voit encadrée par 5 projets d'arrêtés fixant les critères de compétences applicables à toute personne physique exerçant l'activité de diagnostic immobilier pour les diagnostics suivants :

- repérage amiante,
- termites,
- plomb (constat de risque exposition au plomb C.R.E.P),
- diagnostic gaz,
- diagnostic de performance énergétique.

Cette certification va permettre de s'assurer que la personne certifiée satisfait aux exigences du dispositif de certification. A partir du 1^{er} novembre 2007, chaque diagnostiqueur immobilier devra donc justifier d'une **certification individuelle et personnelle** pour pouvoir délivrer un dossier de diagnostic (D.D.T.).

■ Les différents acteurs de cette certification

Les diagnostiqueurs : Ils réalisent les états, constats et diagnostics du dossier de diagnostic technique (amiante, plomb, termites, gaz, performance énergétique). On estime actuellement à environ 6 000 le nombre de diagnostiqueurs qui vont devoir passer ces examens théoriques et pratiques pour l'évaluation de la certification. C'est sur eux que repose l'obligation de certification de personne.

Les ministères : Le dispositif de certification des personnes physiques et professionnels du diagnostic immobilier est piloté par la Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction en lien pour ce qui concerne les dispositions réglementaires avec les ministères concernés (Logement, Santé, Industrie...)

Le dispositif de certification des professionnels du diagnostic immobilier est piloté par la DGUHC (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction). Les ministères en définissent les dispositions réglementaires.

Le COFRAC : Le Comité Français d'Accréditation participe à la définition des dispositions réglementaires. Il accrédite ensuite les organismes certificateurs qui vont procéder à la certification de personne. Cette accréditation est un gage d'homogénéité et de sérieux des organismes certificateurs.

Ces organismes doivent répondre à des critères précis : ils doivent être accrédités par le COFRAC conformément aux prescriptions de la norme NF EN ISO/CEI 17024 et satisfaire aux procédures prévues à l'annexe I des « arrêtés compétences ».

Les organismes certificateurs : Ces organismes ont été accrédités par le COFRAC qui a participé à la définition des dispositions réglementaires conformément à la norme NF EN ISO 17024. L'organisme certificateur est le seul juge de la délivrance du certificat, de sa suspension et de son renouvellement. SGS, AFAQ-AFNOR, SQI, Dekra, Les Certificateurs Associés, Ecacert, Label Apte-Cated et Bureau Veritas Certification (anciennement BVQI) sont aujourd'hui positionnés sur le sujet.

Les organismes de formation : Pour préparer les diagnostiqueurs à cette certification, des organismes proposent des formations répondant aux exigences de cette certification. Ils **forment** aux nouvelles missions du Dossier de Diagnostic Technique et **préparent** à la certification.

■ Les étapes clés du processus sont constituées par :

- **Un examen théorique** permet d'évaluer les connaissances théoriques requises pour chacun des modules.
- **Un examen pratique** se présentant sous forme de mise en situation permettant d'évaluer, par module, la maîtrise des pratiques.

L'admission à l'examen pratique est conditionnée par la réussite à l'examen théorique du module correspondant. Le candidat est libre de son champ de certification et donc des modules sur lesquels il souhaite être évalué. En cas d'échec dans un domaine, la possibilité de se représenter est possible.

Cette certification est valable 5 ans. **La recertification** aura lieu à l'issue de la période de validité du premier cycle de 5 ans. Le candidat passe à nouveau un examen qui comporte une épreuve théorique constituée d'un questionnaire par diagnostic et d'une épreuve pratique qui met le diagnostiqueur en situation « de réalisation de diagnostics ».

■ Un regard sur l'immobilier

■ Les taux d'intérêts : une légère hausse s'installe en France !

Après une hausse d'un demi point en 2006, les taux d'intérêt des crédits immobiliers sont en légère progression depuis le début de l'année. Début février, les prêts à taux fixes étaient en moyenne de 4,10 % sur quinze ans et hors assurances. Soit 0,05 à 0,10 % de plus qu'au tout début de l'année. Les prêts révisibles (avec butoirs à la hausse) tournent autour de 3,70 %. C'est un demi point de plus par rapport à début décembre 2006. Selon la plupart des experts, le prix de l'argent devrait progresser de 0,30 % environ en 2007. Il pourrait être plus important si la BCE relève encore une fois son taux directeur, qui est passé de 3,25 à 3,50 % en décembre dernier. Cependant, cette légère hausse prévue cette année n'aura qu'un impact mineur sur les mensualités des prêts. Par exemple pour un crédit de 150 000 € sur 25 ans, l'augmentation des échéances ne sera que 18 € par mois. Elles passeront donc de 822 € à 840 € fin 2007.

■ Les loyers en France ont encore augmenté en 2006

Selon le dernier baromètre de l'INSEE, le prix moyen mensuel du m² pour la location, en décembre, était à :

- A Paris, de 25,11 €, soit une hausse annuelle de 5,1 % sur un an.
- En région parisienne, les loyers ont augmenté en moyenne de 3 % dans tous les départements, sauf en Seine-et-Marne, où ils ont enregistré une légère baisse de 0,7 %, à 13,25 €/m² en décembre.
- Dans les grandes villes de province, les prix des locations ont augmenté de 3 % à Lyon (10,44 €/m² en décembre), de 2,6 % à Marseille (13,12 €/m²), de 5,3 % à Bordeaux (11,79 €/m²) et de 1 % à Toulouse (12,03 €/m²). Seule Montpellier enregistre une baisse de 0,6 % (12,14 €/m²).

■ L'allongement de la durée des prêts continue

Les résultats de l'Observatoire du Crédit Immobilier montrent que le mouvement d'allongement des durées de prêt se poursuit. Ainsi, les prêts à 15 ans, « qui étaient la norme en 2002 », sont aujourd'hui exceptionnels, passant de 36,3% des prêts à 14%. Ils sont remplacés par les prêts à 25 ans qui « deviennent la durée favorite des Français avec près de 32% de part de marché ». Selon le courtier, l'allongement de durée permet d'augmenter la capacité d'emprunt de 45.000 euros (de 132.000 euros à 177.000 euros), soit 35% de plus pour une mensualité identique de 1.000 euros. Concernant le prêt à 50 ans, il inquiète les particuliers « qui ne veulent pas d'un prêt pour toute une vie », toujours selon l'analyse de l'Observatoire. La moyenne est actuellement de 20.1 années en Ile-de-France et de 20.4 années en province. Respectivement, au deuxième trimestre 2006, ces durées étaient de 19.4 et 19.6 années.

■ Les nouveaux tarifs de ISF applicables en 2007

Le barème applicable au 1er janvier 2007 pour l'Impôt de solidarité sur la fortune (ISF) a été publié par le biais d'une instruction fiscale. Compte tenu de son indexation sur l'inflation (+ 1,8 % au 1er janvier 2007), le tarif applicable est le suivant :

- 0 % pour la fraction de la valeur nette taxable du patrimoine inférieure ou égale à 760 000 € ;
- 0,55 % pour celle comprise entre 760 000 € et 1 220 000 € ;
- 0,75 % pour celle comprise entre 1 220 000 € et 2 420 000 € ;
- 1 % pour celle comprise entre 2 420 000 € et 3 800 000 € ;
- 1,30 % pour celle comprise entre 3 800 000 € et 7 270 000 € ;
- 1,65 % pour celle comprise entre 7 270 000 € et 15 810 000 € ;
- 1,80 % pour la fraction de la valeur nette taxable du patrimoine supérieure à 15 810 000 €.

■ L'apport personnel moyen lors de l'acquisition d'un bien est de 27 500 € en 2006

D'une année sur l'autre, le montant de l'apport s'inscrit en légère hausse à 27.500 euros contre 25.000 euros en 2005. S'il est en progression dans la quasi-totalité des régions, il dépasse un montant de 40.000 euros en Ile-de-France contre moins de 20.000 euros dans la région Est. Bien sûr, ces écarts s'expliquent par les différences de prix entre l'immobilier résidentiel francilien et provincial.

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

Nous vous attendons très nombreux sur notre stand situé dans « l'espace partenaire » du
Salon du Diagnostic Immobilier les 23 et 24 mars prochain
Au Futuroscope de Poitiers