



# Annuaire National des Experts Immobiliers

## Le site de l'expertise immobilière

Novembre 2006 - Numéro 5

[www.anei.fr](http://www.anei.fr)

**Anei . News**

[www.anei.fr](http://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**

Avec la mise en place du **Diagnostic de Performance Énergétique** et de l'**état d'installation intérieure de gaz**, 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 **numéro d'appel unique** 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.

A partir du **30 novembre**, composez le **0 826 622 634**, laissez-vous guider. Un expert de votre région sera à votre écoute, et ceci pour le prix d'un appel local. Un petit truc pour retenir ce numéro plus facilement, composer le :

**0 826 62 ANEI.**

La direction de l'ANEI

### ▪ Actualité

#### ▪ **Diagnostic de Performance Énergétique et le Diagnostic d'installation intérieure du gaz : Applicable depuis le 1<sup>er</sup> Novembre**

Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2006, la réalisation d'un **diagnostic énergétique** est obligatoire lors de la vente d'un bien. Ce diagnostic sera agrémenté de deux étiquettes énergies, sur le modèle de ce qui se fait pour l'électroménager et les voitures. Elles préciseront **la consommation énergétique** et **les émissions de gaz à effet de serre** pour le chauffage, la climatisation et la production d'eau chaude sanitaire. Cette étiquette énergie est un grand progrès dans l'information des usagers : elle permettra à chaque ménage français qui achète un bien immobilier de mieux mesurer l'impact sur l'effet de serre, ses choix d'énergie et évaluer la facture d'énergie qu'il devra payer. Ce diagnostic sera étendu aux livraisons de bâtiments neufs et aux logements loués à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007.

Aujourd'hui, en France, l'énergie représente en moyenne 20% des dépenses liées au logement (loyer, charges, impôts, etc.). Chaque année, près de 3 millions de ménages français investissent en moyenne 2 700 euros pour réaliser des travaux d'économie d'énergie dans leur logement. L'objectif de ce diagnostic est donc de réduire la consommation moyenne nationale de 15%.

Cette réforme s'inscrit dans un ensemble de mesures qui visent à la fois à limiter l'impact de la hausse des coûts de l'énergie sur le porte-monnaie des français et aussi à préserver l'environnement :

- Baisse de la TVA applicable aux factures de chauffage urbain,
- Exigences renforcées de performance énergétique pour les bâtiments depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2006,
- Possibilité de choisir des logements avec le label Haute Performance Énergétique ou avec un label Basse consommation équivalente aux meilleurs labels allemand ou suisse.

Ce même décret détermine aussi le calendrier et les modalités d'application du **diagnostic d'installation intérieure au gaz**. Ce diagnostic dont la mise en application est prévu aussi pour le 1<sup>er</sup> novembre 2007 en cas de vente. L'Association française du gaz (AFG) est en train de finaliser la rédaction d'une norme qui l'encadrera. Plus de 100 points de contrôle sont prévus.

**Décret n°2006-1147 du 14/09/2006 - Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement - JO n°214 du 15/09/2006 -**

Pour plus d'informations, consulter le site : [www.logement.gouv](http://www.logement.gouv)  
Ou télécharger le PDF sur notre site : [www.anei.fr](http://www.anei.fr) - rubrique Actualité.

## ■ Le saviez-vous ?

### ■ L'état de l'installation intérieure d'électricité : un décret attendu dans les mois à venir !

En cas de vente d'un bien immobilier, ce diagnostic devra être réalisé dès lors que l'installation à plus de quinze ans. L'état de l'installation électrique sera intégré dans le dossier de **diagnostic technique**. Si le bien est situé dans une copropriété, cet état ne portera que sur la partie privative du lot.

Il faut savoir que beaucoup de logement en France ont une installation électrique qui n'est pas conforme aux normes et rend donc les installations potentiellement dangereuses. Une étude récente sur l'état de l'installation intérieure d'électricité a permis de constater que 99% des logements analysés présentent au moins une anomalie.

Elles concernent les locaux contenant une baignoire ou une douche (88,4%) avec, en particulier, une absence de liaison équipotentielle supplémentaire (70,7%) et un non-respect des volumes réglementés (54%). De même, les anomalies concernent le réseau de terre (79,5%) en raison de l'absence ou de la non continuité électrique d'éléments constituant celui-ci (76,9%), d'une prise de terre de résistance incorrecte ou douteuse (33,5%) et, enfin, d'une canalisation d'eau ou de gaz utilisée comme conducteur de protection (12%).

Parmi les autres anomalies rencontrées, on retrouve également le tableau électrique (74,7% des logements diagnostiqués) avec, pour 52,8%, le calibre des dispositifs de protection inadaptés à la section des conducteurs, pour 43,7%, un tableau de répartition en mauvais état et/ou inaccessible, pour 41,9%, l'absence de circuits spécialisés et repérés, pour 25,6%, la non protection par un fusible ou un disjoncteur et, pour 9,6%, l'utilisation incorrecte du circuit 32 A (alimentation du four et plaques de cuisson).

Toujours selon l'étude, les matériels proscrits dans le logement constatés dans 74,2% des logements analysés concernent les appareillages (fusibles, disjoncteurs, interrupteurs, boutons de commande...) pour 51,4%, les prises de courant. Enfin, selon l'âge du bâtiment, l'étude souligne que les anomalies sont moins fréquentes pour ceux construits après 1974. L'obligation du contrôle des installations ayant certainement contribué à diminuer la fréquence des anomalies.

D'après les derniers chiffres de l'ONSE (Observatoire national de la sécurité électrique) concernant la sécurité électrique en France, sur 31 millions de logements en France, 7 millions sont équipés d'une installation électrique présentant des risques. Parmi celles-ci, 2,3 millions sont considérées comme particulièrement dangereuses. Sur 250 000 incendies se produisant chaque année en France, 80 000 sont d'origine électrique et provoquent tous les ans 4 000 victimes dont 100 morts.

**Source : Etude réalisée par ONSE pour Promotelec**

Pour obtenir plus d'informations, consulter le site : [www.promotelec.com](http://www.promotelec.com)

## ■ Dossier

### ■ Les diagnostics immobiliers : un marché en plein essor devenu indispensable pour assurer aux acquéreurs la conformité d'un bien immobilier !

C'est la loi Carrez, en 1997, définissant la surface exacte des biens vendus, qui a marqué le départ de cette nouvelle profession dite de "diagnostiqueurs immobiliers" et ceci souvent dans un flou total sur les conditions d'exercices car aucune réglementations n'existaient, Tout était à faire.. L'allongement de la liste des diagnostics pour l'immobilier a donc stimulé considérablement cette profession.

On estime aujourd'hui le nombre de diagnostiqueurs en France à plus de 6000. Le marché est d'environ 630.000 diagnostics par an. En devenant obligatoires pour les locations pour 2007, le nombre des diagnostics va croître à 1,5 million.

Le métier s'est également professionnalisé. Si à l'origine, on a pu mesurer les surfaces avec un mètre de couturière, aujourd'hui les techniques et le matériel ont considérablement évolué. Télémètre laser, machine à fluorescence, tablettes PC et logiciel sont maintenant les outils indispensables des diagnostiqueurs. Quant à leur formation, elle comprend aussi bien des cours de techniques générales du bâtiment que de marketing, commercialisation,

A compter du **1er novembre 2007** (prévue initialement pour le 1<sup>er</sup> juillet), date de la mise en place du Dossier de Diagnostic Technique, les diagnostiqueurs devront être **certifiés pour chaque diagnostic** (loi Carrez, amiante, plomb, termites, performance énergétique et sécurité de l'installation gaz). Cette certification sera délivrée par un organisme certificateur (BVQI, Afaq- Acert, Dekra, Ecacert...), à l'issue d'une évaluation composée d'un examen théorique et d'un examen pratique. Cette certification sera obtenue pour cinq ans.

## ■ Un regard sur l'immobilier

### ■ Tendances du marché immobilier et perspectives pour 2007 : toujours favorable !

Le scénario d'atterrissage en douceur du marché résidentiel se met peu à peu en place. Les signes de tassements s'accumulent depuis plus d'un an. Dans l'ancien la hausse des prix est en légère baisse (4,5 % en glissement annuel au 3ème trimestre contre 10,4 % il y a un an et 17,5 il y a 2 ans). Les prix atteignent des niveaux historiquement élevés mais ne sont pas surévalués. La demande devrait rester potentiellement soutenue. Elle butera, certes, un peu plus sur la contrainte de solvabilité des acheteurs. Le freinage graduel va donc se poursuivre avec des taux de crédit pour l'habitat qui devraient encore légèrement remonter. L'investissement locatif lui aussi s'essouffle, le taux de rendement ne cessant de diminuer.

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

Le prochain tour de vis est prévu le 7 décembre et rendra donc le crédit un peu moins attractif. Le taux moyen d'emprunt sur 15 ans devrait atteindre 4% en fin d'année. La hausse « modérée » des taux d'intérêt sur la fin de l'année 2006 et en 2007 n'aura qu'un impact relativement modeste sur les mensualités des prêts. Pour un prêt de 150 000 € sur 25 ans, l'augmentation des mensualités n'atteindra que 30 € environ (840 € contre 810 € actuellement)

### ■ ISF (Impôt sur la fortune) en 2007

L'accalmie des prix de l'immobilier n'y fera rien, les propriétaires seront toujours plus nombreux à franchir ce seuil d'imposition. Cet année, l'ISF va rapporter 4 milliards d'euros de recettes à l'état : un record !

### ■ PEL (Plan Epargne Logement)

La modification du régime fiscal et social de ce produit d'épargne réglementé a été suivie d'une décollecte massive qui s'est traduite par une baisse de l'encours de 16 milliards d'euros au cours du premier semestre 2006. Les avoirs correspondants ont été principalement réinvestis dans des titres d'OPCVM et des contrats d'assurance-vie.

**Source Banque de France**

### ■ IRL (Indice de référence des loyers)

L'indice de référence des loyers (IRL), qui sert de référence à la révision annuelle des loyers, a progressé de 2,78% au deuxième trimestre 2006, soit une hausse de 1,02% sur les six premiers mois de l'année.

**Source : INSEE**

### ■ Durée moyenne d'endettement en France : 259 mois !

La durée moyenne des prêts contractés par les primo-accédants n'en finit plus de grimper : elle s'établit à 21 ans et 7 mois, contre 20 ans et 8 mois au 2ème semestre 2005 et 20 ans début 2005. Soit une augmentation moyenne de 19 mois par prêt en un an ! Malgré cet effort, leur capacité d'achat moyenne est à peine stabilisée. Au 1er trimestre, elle s'élevait à 48,8 M<sup>2</sup>, contre 48,4 M<sup>2</sup> au trimestre précédent. Soit encore plus de 10 m<sup>2</sup> perdus depuis le début du millénaire (59 M<sup>2</sup> au 1er semestre 2000) !

Et même en portant leur taux d'effort à 35%, soit le grand maximum accepté par les banques, ils ne pourraient plus acquérir que 14 m<sup>2</sup> supplémentaires, contre 16,2 M<sup>2</sup> fin 2005. L'Ile-de-France reste la région où la capacité d'achat est la plus faible avec 40,9 M<sup>2</sup> sur les douze derniers mois" (-3,3%)

**Source : indicateur Crédit Foncier-Essec du 1er semestre 2006**

### ■ Salon de la Copropriété et de la gestion de biens : les 15, 16 et 17 novembre 2007

La 12ème édition du Salon de la Copropriété et de la Gestion de Biens regroupera durant 3 jours, Porte de Versailles à Paris, sur 12 300 M<sup>2</sup> d'exposition, plus de 200 exposants. Ce salon intègre l'ensemble des métiers relatifs à la copropriété, à l'administration de biens et à la gestion de patrimoine. Ces secteurs contribuant aujourd'hui et de façon significative à la croissance des filières de l'immobilier, il est attendu plus de 25 000 visiteurs (particuliers ou professionnels)

Pour plus d'informations, consulter le site : [www.saloncopropriete.com](http://www.saloncopropriete.com)

**Vous souhaitez recommander Anei.News à une de vos connaissances : Inscrivez la sur notre site [www.anei.fr](http://www.anei.fr)**

**Pour toutes questions ou suggestions, merci de nous envoyer un mail à : [contact@anei.fr](mailto:contact@anei.fr)**

**Notre prochaine newsletter : début décembre**