



Annuaire National des Experts Immobiliers

Le site de l'expertise immobilière

Octobre 2006 - Numéro 4

www.anei.fr

Anei.News

www.anei.fr

La newsletter de l'Expertise Immobilière

▪ Editorial

Aujourd'hui il y a une prise de conscience générale des risques causés par les rejets de gaz dans l'atmosphère.

En France, les bâtiments consomment environ 46% de l'énergie totale, et ce secteur constitue la deuxième source de dioxyde de carbone émis dans l'atmosphère après les transports (soit un quart du total des émissions de CO₂). De plus les rejets de ce gaz à effet de serre se sont envolés depuis 2002 dans l'habitat privé et les bureaux (7% en plus contre seulement 1% pour les transports).

La mise en place du Diagnostic de Performance Energétique est donc un véritable enjeu économique et environnemental. Son application et sa généralisation devraient permettre de détecter les bâtiments énergivores, entraîner des travaux d'amélioration et transformer ainsi l'état d'esprit de chacun sur les questions de consommation d'énergie. En effet une isolation, une ventilation et chauffage performants permettraient de diviser au moins par quatre nos besoins énergétiques.

Le DPE est à l'origine d'une directive européenne qui s'est fixé des objectifs ambitieux mais nécessaire. Il faut savoir qu'en Allemagne, en Suisse, en Angleterre et aux USA notamment, cette politique de performance énergétique est beaucoup plus développée qu'en France.

▪ Actualité

Diagnostic de Performance Energétique et le Diagnostic d'installation intérieure du gaz : Le décret d'application est paru !

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

▪ **Le Diagnostic de Performance Energétique**

Les principales modalités d'application des dispositions pour le DPE sont définies dans ce décret.

Son application est prévue au 1er novembre 2006 pour la vente et au 1er juillet 2007 pour le marché du locatif. Le DPE doit être annexé à toute promesse de vente ou à l'acte authentique de vente. Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui mentionnera la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Ce diagnostic n'aura qu'une valeur informative.

Les professionnels peuvent dès à présent se préparer à la mise en application de cette méthode. En effet, après une série de tests, une méthode de calcul de cette performance énergétique des logements est mise à leur disposition. Le décret et les arrêtés d'application, et d'autres documents d'aide à l'établissement de ce diagnostic sont disponibles sur le site www.logement.gouv.fr.

Le diagnostic permettra à l'acquéreur :

- d'être informé sur les caractéristiques thermiques (chauffage, production d'eau chaude, etc.) du bien qu'il souhaite acheter et sur ses consommations d'énergie,
- d'être sensibilisé à la lutte contre l'effet de serre, par les « étiquettes énergie » qui classeront cette consommation et la quantité de gaz à effet de serre émise en raison de celle-ci en fonction d'une échelle A à G,
- d'être incité à réaliser des travaux d'économie d'énergie, grâce à des recommandations et des conseils de gestion.

▪ **Le diagnostic d'installation intérieure au gaz**

Ce même décret détermine le calendrier et les modalités du diagnostic d'installation intérieure au gaz. Examiné par le Conseil d'Etat le 25 juillet, le décret 2006-1147 est donc paru au JO du 15 septembre 2006. Les contours du diagnostic installation intérieure gaz, dont la mise en application est prévue pour le 1er novembre 2007 en cas de vente, se précisent. 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 à travers quatre domaines clés :

- la tuyauterie fixe (rigide),
- le raccordement en gaz des appareils (flexibles pour chaudières et autres appareils),
- la ventilation des locaux pour appareils non étanches et non raccordés,
- la combustion (vérification du fonctionnement des appareils)

(Suite actualité)

Selon le Code de la Construction et de l'Habitation (article L.134-6), « cet état devra être annexé au Dossier de Diagnostic Technique pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel ou GPL de plus de 15 ans. Il concernera exclusivement la partie privative du lot et permettra de réaliser un diagnostic précis sur l'état de l'installation de gaz du bien à vendre ». Sa durée de validité est de 3 ans.

Décret n°2006-1147 du 14/09/2006 - PDF à télécharger sur notre site aneif.fr, dans la rubrique Actualité

Pour obtenir la liste des départements concernés par les termites, consulter le site : www.logement.gouv.fr.

■ Le saviez-vous ?

■ L'objectif de la loi ENL : renforcer les dispositions d'information pour l'acquéreur

Promouvoir la qualité des logements est un des axes de la loi « Engagement national pour le logement », publiée au Journal Officiel 13 juillet 2006. Désormais, de nouveaux diagnostics viendront protéger les acheteurs et seront tous intégrés dans un dossier de diagnostic technique unique. Ainsi, l'information concernant les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes est renforcée. La loi ENL complète l'ordonnance du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction qui dressait la liste des diagnostics exigés lors de la vente d'un bien résidentiel. Les diagnostics supplémentaires institués sont donc :

Le diagnostic de performance énergétique : Le certificat de performance énergétique devra faire apparaître la consommation énergétique du bien immobilier et permettra de guider les nouveaux propriétaires ou locataires dans leur stratégie d'économies d'énergie (cf notre article en page 1)

Le diagnostic « gaz » : La loi ENL reprend la disposition de l'ordonnance du 8 juin 2005 sur le diagnostic gaz. En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, le promoteur doit établir un état de l'installation intérieure de gaz naturel. (cf notre article en page 1)

L'état de l'installation intérieure d'électricité (décret à paraître) : en cas de vente, un diagnostic devra être réalisé dès lors que l'installation a été réalisée depuis plus de quinze ans. L'état de l'installation électrique sera intégré dans le dossier de diagnostic technique fourni par le vendeur d'un logement. Si le bien est situé dans une copropriété, l'état relatif à l'électricité ne portera que sur la partie privative du lot.

Enfin, la loi insiste sur la prévention des risques naturels. Dans les zones très exposées à un risque sismique ou cyclonique, des règles particulières de construction parasismiques ou para cycloniques peuvent être imposées aux équipements, aux bâtiments et aux installations.

■ Un regard sur l'immobilier

■ Le marché de l'habitat en bonne santé

Le marché de l'habitat, toujours en hausse, est marqué par la volonté des pouvoirs publics de favoriser les conditions d'amélioration des logements. Les mises en chantiers de logements se maintiennent à un rythme soutenu : 400 000 en 2005 contre 300 000 en 2004. Une tendance qui semble s'installer et qui résulte, en grande partie, de l'augmentation du nombre des ménages mais, également, d'une pénurie qui renforce la demande.

Le parc français comptait, fin 2005, 31,5 millions de logements. Par ailleurs, L'Etat français et l'Union européenne ont adopté des politiques incitatives en matière d'amélioration de l'habitat, tant sur le plan de la prévention, que sur celui de l'amélioration des conditions de vie. Quelques exemples l'extension des crédits d'impôts liés aux travaux, la généralisation des contrôles techniques obligatoires (amiante, plomb termites, loi Carrez...), ou encore, l'adoption de mesures, telles que la loi sur l'équipement obligatoire en détecteurs de fumée (octobre 2005) et celle sur le diagnostic de performance énergétique, prévue pour juillet 2006. Résultat : les consommateurs embellissent et équipent leurs logements, les magasins de bricolage n'ont jamais été aussi fréquentés et ce par des clientèles de plus en plus larges et la valeur coconing est en hausse. L'augmentation du nombre de propriétaires et la quête de la propriété sont également des leviers forts pour le secteur.

Les arbitrages de temps de déplacement, d'investissements, voire de surfaces occupées, sont rendus en faveur de la détention d'un logement. En effet, les Français préfèrent aller plus loin, réduisent leurs prétentions de standing pour habiter « chez eux ». Le logement est le 1er poste de consommation des Français et représente 30,4 % du total des dépenses des ménages. Il est souvent jugé prioritaire, incompressible et croît plus vite que la moyenne des autres dépenses.

■ Les taux de crédit immobilier grimpent jusqu'à 4%

Sur les deux derniers mois, les taux ont encore monté. Ainsi, un bon dossier (de bons revenus avec un taux d'endettement raisonnable) peut actuellement, avant toute négociation, se voir proposer un taux de l'ordre de 3,95% à taux fixe et 3,30% à taux révisable sur 20 ans, et de 4,05% à taux fixe et 3,50% à taux révisable sur 25 ans. Il est fort probable que la hausse des taux des crédits immobiliers se poursuivra d'ici la fin de l'année et l'année prochaine à un rythme régulier et modéré.

**Vous souhaitez recommander Anei.News à une de vos connaissances : Inscrivez la sur notre site www.aneif.fr
Pour toutes questions ou suggestions, merci de nous envoyer un mail à : contact@aneif.fr
Notre prochaine newsletter : début novembre**