



# Annuaire National des Experts Immobiliers

## Le site de l'expertise immobilière

Septembre 2006 Numéro 3

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

**Anei.News**

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

La newsletter de l'Expertise Immobilière

### ▪ Editorial

2006 et 2007 sont deux années prépondérantes pour le secteur du diagnostic immobilier. 2006 sera l'année de la mise en place de 3 diagnostics qui vont venir compléter les 4 déjà existants (plomb, amiante, Loi Carrez et termites)

- L'état de risques naturels et technologiques applicable depuis le 1<sup>er</sup> juin dernier,
- Le Diagnostic de Performance Energétique et l'état d'installation intérieur de gaz applicables, selon la loi, depuis le mois de Juillet mais dont les décrets d'application sont attendus dans le courant du mois d'octobre.

En juillet 2007, ce sera au tour de la mise en place de la loi sur la certification des diagnostiqueurs en immobilier et celle du Diagnostic Technique Immobilier dont les décrets d'application sont attendus fin septembre ou début octobre.

Dans cette période dense et importante, notre site [Anei.fr](http://Anei.fr) et notre newsletter [Anei. News](http://Anei.News) ont un objectif : Vous tenir informés sur l'évolution permanente de ce marché.

N'hésitez pas à consulter notre site, à télécharger nos fiches d'informations ou à nous contacter si vous souhaitez avoir de plus amples renseignements sur cette lettre. Nous vous rappelons que, dès que l'actualité le requière, elle est complétée par des [Flash Infos News](#) que vous recevrez aussi par mail.

Très bonne lecture

La direction de l' ANEI

### ▪ Actualité

#### ▪ Certification des diagnostiqueurs en immobilier : une réalité pour 2007

A compter du 1er juillet 2007, date de la mise en place du Dossier de Diagnostic Technique, les diagnostiqueurs devront, obligatoirement être certifiés pour l'ensemble des diagnostics obligatoires (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. Elle sera obtenue pour cinq ans.

Le décret d'application de l'ordonnance n°2005655 du 8 juin 2005, et les cinq arrêtés définissant les critères de certification des personnes physiques (opérateurs de diagnostics immobiliers réglementaires) déclinés sur les thèmes amiante, plomb, termites, gaz et performance énergétique devraient être publiés fin septembre ou début octobre.

La date de mise en application de cette certification est fixée comme pour le DDT au 1er Juillet 2007, mais les organismes certificateurs auront au maximum 2 mois pour délivrer la certification à compter de la fin des examens. On peut donc logiquement considérer qu'afin de pouvoir pratiquer les diagnostics en toute conformité réglementaire, les examens initiaux devront être réalisés avant début mai 2007. On estime aujourd'hui à environ 6 000 le nombre de diagnostiqueurs devant passer ces examens théoriques et pratiques.

#### ▪ Pourquoi cette certification ?

Pour réaliser les différents diagnostics immobiliers exigés lors de la vente d'un bien et au regard des dispositions prévues par la loi qui ont été conduites par différents Ministères sans véritable unité, on a assisté depuis une dizaine d'années à l'émergence d'une véritable profession exerçant une activité technique d'un type nouveau : celle des [diagnostiqueurs en immobilier](#).

Ils proviennent d'horizons et de parcours professionnels très composites. A la mesure de cette diversité, il est donc apparu que des missions techniques et réglementaires précises devaient être mises en place. L'élaboration de la méthode de certification remonte à des travaux initiés fin 2001, date à laquelle le directeur de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGHUC) a confié « une mission de propositions pour une organisation satisfaisante du diagnostic immobilier réglementaire » au Conseil Général des Ponts et Chaussées (CGPC). Ce dernier est un organe dépendant directement du ministère de l'Equipement, des Transports, de l'Aménagement du territoire, du Tourisme et de la Mer. C'est une entité morale et technique matérialisant le lien indispensable entre les experts et les décideurs politiques. Après une phase d'observation du dispositif actuel et de la profession, les préconisations vont concerner :

- ✚ La normalisation des diagnostics (définition d'une méthodologie à chaque mission du Dossier de Diagnostic Technique),
- ✚ La définition d'exigences concernant l'exercice de la profession (incompatibilité d'activités, qualification initiale par exemple),
- ✚ L'institution d'un dispositif de reconnaissance des compétences techniques des personnes.

Pour plus d'informations sur ce sujet, rendez-vous sur notre site [www.anei.fr](http://www.anei.fr), dans la rubrique « Formation »

P1

## ■ Zoom sur un diagnostic immobilier

### ■ Une nouvelle réglementation pour la protection des bâtiments contre les termites

Un arrêté du 27 juin 2006, publié au Journal Officiel du 7 juillet dernier, faisant suite au décret n° 2006-591 du 25 mai 2006, définit les méthodes de protection des **bâtiments neufs** contre l'action des termites et des autres insectes xylophages, ainsi que les modalités d'informations des maîtres d'ouvrages prévues par les articles R. 112-2 à R. 112-4 du Code de la construction et de l'habitation. Il vient renforcer la réglementation déjà existante dans les départements soumis à un arrêté préfectoral.

Il concerne tous projets de construction dont la demande de permis de construire sera déposée, pour une partie d'entre elles à compter du 1er novembre 2006 et pour les autres du 1er novembre 2007 et qui doivent être maintenant conçus et construits de façon à résister à l'action ravageuse de ces termites.

Des bois naturellement résistant aux insectes ou des matériaux dérivés dont la durabilité a été renforcée de dispositifs permettant le traitement contre ces insectes. De plus une barrière de protection devra être mise en œuvre entre le sol et le bâtiment. Les mêmes obligations s'imposeront aussi lors de l'introduction dans un bâtiment existant d'une structure en bois.

Dans tous les cas, le constructeur du bâtiment ou des éléments mentionnés devra fournir au maître d'ouvrage, au plus tard à la réception des travaux, une notice technique indiquant les dispositifs, les protections ainsi que les références et caractéristiques des matériaux mis en œuvre.

### ■ La réglementation pour lutter contre les termites en vigueur depuis 1999

Le 8 juin 1999, la loi n°99-471 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages a été votée à l'unanimité par l'Assemblée Nationale. Elle a ensuite été complétée par un décret datant de 2000 : dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé doit en faire la déclaration en mairie. À défaut d'occupant, cette déclaration incombe au propriétaire. La déclaration incombe au syndicat des copropriétaires en ce qui concerne les parties communes des immeubles soumis aux dispositions de la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Lorsque dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un **arrêté préfectoral** pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, **délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme**. De plus, en cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés par les termites sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie. Enfin, lorsqu'un bien immobilier est mis en vente dans l'un des départements exposés, un diagnostic doit être émis et l'état parasitaire établi moins de trois mois avant la vente.

### ■ Qui est concerné par ce diagnostic

D'abord très localisées, les invasions de termites concernent aujourd'hui plus de ¼ de la France (plus de 53 départements ont des arrêtés pour délimiter les zones touchées). Seul le quart nord-est est encore épargné pour des raisons climatiques (les termites n'aiment pas le froid). Mais même dans ces zones non concernées, par précaution, **l'obligation de déclaration en cas d'invasion est obligatoire**.

Il faut aussi savoir qu'en France, 6 espèces de termites ont été détectées. Parmi elles, cinq espèces de termites souterrains appartenant au genre Reticulitermes et une espèce de termites dit de "bois sec" Kaloterms flavicolis. Les termites souterrains vivent dans le sol et remontent dans le bois mis en œuvre dans les bâtiments dont ils se nourrissent. Les termites de bois secs nichent directement dans le bois qu'ils consomment. Leur présence dans la construction se traduit par divers indices : surface d'une plinthe ou d'une huisserie qui cède suite à un léger choc ou par sondage, présence de galeries apparentes ou cordonnets, présence de petits trous noirs, d'environ 2 mm de diamètre sur le plâtre (plafonds, murs, cloisons).

Pour obtenir la liste des départements concernés par les termites, consulter le site : [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr).

### ■ Loi et décrets concernant les termites et les autres insectes xylophages

LOI N°99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages

Ministère de l'équipement, des transports et du logement

J.O n° 154 du 5 juillet 2000 page 10137

Décret no 2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites

Ministère de l'équipement, des transports et du logement

J.O n° 121 du 25 mai 2006 page 7743 texte n° 11

Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement

Décret n° 2006-591 du 23 mai 2006 relatif à la protection des bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages et modifiant le code de la construction et de l'habitation

J.O n° 156 du 7 juillet 2006 page 10164 texte n° 17

Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement

Pour obtenir les textes de loi, télécharger sur notre site [www.aneif.fr](http://www.aneif.fr), dans notre rubrique « réglementation », la fiche « textes de loi - termites. P2

## Le saviez-vous ?

### La statut de copropriété et la loi

La loi du 12 juillet 1965 stipule que **le statut de la copropriété est obligatoire** pour répartir des lots entre plusieurs personnes comprenant des **parties privatives et des parties communes**. Le document de copropriété est donc un document officiel et qui fait foi à la description d'un bien et à l'assiette des droits de chaque propriétaire d'un lot. Il définit les droits et les obligations des copropriétaires ainsi que des règles de fonctionnement de la copropriété. Applicable par décret, toute modification de l'immeuble ou d'un lot doit être constatée par un acte modificatif et votée par l'assemblée générale composée d'un représentant de chaque propriétaire et d'un syndic de copropriété.

### CREP et ERAP : la différence

Depuis le 27 avril 2006, le Crep (Constat de risque d'exposition au plomb) a remplacé l'Erap (Etat des risques d'accessibilité au plomb) dans le diagnostic du constat au plomb. L'une des principales évolutions est que le diagnostiqueur doit désormais repérer d'éventuels facteurs de dégradation du bâti, dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité.

En effet, si un plancher ou un plafond menace de s'effondrer ou est effondré, si des traces importantes de coulures ou de ruissellement d'eau sont détectées dans une même pièce ou encore si des moisissures ou des taches d'humidité sont constatées, le diagnostiqueur doit prévenir les services de la préfecture. Par ailleurs, si un revêtement contenant du plomb est dégradé, le propriétaire sera tenu d'effectuer des travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb. Il aura également l'obligation, selon l'arrêté du 25 avril 2006, de « communiquer le constat aux occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée ainsi qu'à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou partie d'immeuble. Cette communication consiste à transmettre une partie complète du constat, annexes comprises. »

### Quels types de biens sont concernés pour chaque diagnostic

**Loi Carrez** : Tous les appartements, locaux commerciaux ou maisons en copropriété (lot de copropriété d'une surface de + 8M2).

**Amiante** : Tous les immeubles bâtis construits dont le permis de construire a été délivré avant le 1.7.97.

**Plomb** : Tous immeubles bâtis avant 1949 (collectifs ou individuels), parties privatives et communes (hors locaux commerciaux

**Termites** : Tous immeubles bâtis ou non bâtis (collectifs ou individuels).

**Diagnostic de Performances Energétiques** : Tout bâtiment ou partie de bâtiment (construction, extension ou existant, collectifs ou individuels).

## Un regard sur l'immobilier

### Augmentation des taux d'intérêts de la BCE

Une mauvaise nouvelle pour les futurs emprunteurs. Le 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> resserrement des taux de la BCE intervenus fin juin et début août vont avoir inévitablement un impact sur les taux de crédit immobilier. A moins d'un mois d'intervalle, la Banque Centrale Européenne a décidé de relever d'un quart de point son taux central. S'inscrivant désormais à 3%, le taux directeur européen a donc progressé de 0,85% depuis novembre 2005. Cette hausse se justifie notamment par la persistance d'une inflation à plus de 2,5% en rythme annuel dans la zone euro, un niveau supérieur à la limite fixée à 2% par la BCE. C'est la 4<sup>ème</sup> hausse effectuée par la BCE depuis le 1er décembre dernier, après une période de statu quo de 2 ans et demi. Petite consolation pour les ménages français : leur placement préféré, le livret A, est passé, le 1<sup>er</sup> Août, à un taux de 2,25% à 2,75%

Même si les banquiers ne répercutent pas immédiatement le relèvement des taux européens, emprunter pour devenir propriétaire risque de coûter plus cher dans les semaines qui viennent. Depuis la seconde quinzaine de juillet, les taux nominaux des emprunts immobiliers à taux fixe ont, du reste, franchi le cap des 4%.

### 1€ sur 4 du budget des français est consacré au logement :

Les chiffres publiés en Août par INSEE confirment la part historique qu'a pris l'immobilier dans le budget des Français. Après une année record en 2005 sur les prix des logements et le nombre des crédits immobiliers octroyés, il ressort que désormais près d'1€ sur 4€ (soit 26%) est consacré au logement : loyer, crédit, assurance habitation, chauffage, éclairage. De plus si l'on intègre les dépenses d'équipement de la maison (5, 8% du budget des ménages), on atteint presque 1 € sur 3.

Tout, selon l'INSEE, a concouru à cette année record : la montée en flèche de l'indice du coût de la construction qui a fait grimper les loyers de plus de 4 % (un record depuis 1992), la diminution des aides au logement, la hausse du coût de l'énergie (le fioul a augmenté de 29,7 %), le maintien de la TVA à 5,5 % pour les travaux d'amélioration de l'habitat. Cette forte hausse de la consommation associée à l'augmentation frénétique des coûts de transport ont forcément une incidence sur le taux d'épargne des ménages qui est passé de 15,8 % en 2004 à 14,9 % en 2005.

### La mobilité résidentielle des français

Ces 5 dernières années, 19,5 millions de Français ont changé de logement. Parmi eux, 3,8 millions ont changé de région et 7,8 millions ont déménagé à moins de 10 Km. Les principaux responsables de la hausse de la mobilité résidentielle sont les "petits" ménages d'une ou deux personnes, plus nombreux et beaucoup plus mobiles que dans les années 80. En fait, aujourd'hui, un français occupe en moyenne 3,8 logements tout au long de sa vie.

**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 octobre**

**Très bonne rentrée à tous – La direction de l'ANEI**