

éditorial

NOTRE NOUVEAU SITE EST EN LIGNE !

Plus pratique et convivial avec de nouvelles options, il va vous permettre en tant que professionnels de l'immobilier de trouver une information encore plus complète sur le secteur de l'expertise immobilière et surtout d'avoir accès plus facilement à l'annuaire des experts référencés sur votre région ou votre département.

Vous y découvrirez :

- Un accès à l'annuaire beaucoup plus facile,
- Un nouvel espace pour les professionnels de l'expertise immobilière,
- Un espace pour nos experts référencés beaucoup plus complet,
- La mise en ligne des certifications et des attestations d'assurance de nos experts certifiés,
- Des demandes de devis et de rappel en ligne.

Et vous retrouverez des rubriques telles que :

- L'actualité,
- Les métiers de l'expertise immobilière,
- Nos news letters et nos fiches d'informations,
- Les textes de lois....

Après la lecture de notre news letter, il ne vous reste plus qu'une seule chose à faire : vous connecter sur www.anei.fr

De plus, nous vous informons que l'Anei sera présent, comme l'année dernière, sur la deuxième édition du SNDI (Salon National du Diagnostic Immobilier) qui aura lieu les **28 et 29 mars 2008** au Futuroscope de Poitiers. Nous ne manquerons pas de vous donner de plus amples informations sur ce salon par un flash info prochainement. Et dans notre prochaine lettre.

La direction de l'ANEI

Info

Vous souhaitez vous abonner ou recommander Anei.News : Vous pouvez le faire de notre site : www.anei.fr

Pour toutes questions sur cette lettre, merci de nous envoyer un mail à l'adresse suivante : contact@anei.fr

→ ACTUALITÉ

LE DPE ET LE GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT : UN CHALLENGE IMPORTANT !

La première loi concernant les mesures prises lors du Grenelle de l'environnement doit être déposée courant février. Il est tout particulièrement attendu un texte qui concerne le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments. En effet pour pouvoir optimiser cette course à la performance énergétique, **le diagnostic de performance énergétique devrait être amélioré**, avec un accent particulier mis sur les recommandations de travaux. Il faut rappeler que d'ici 2010, tous les logements neufs devront correspondre à une norme qui imposera une consommation d'énergie inférieure de 20 % à celle précisée par la l'actuelle réglementation thermique. En 2012, ces mêmes logements devront consommer moins de 50 kWh par mètre carré et par an, contre environ 85 kWh actuellement. En 2020, tous les logements devront être à énergie positive ; ils produiront davantage d'énergie qu'ils n'en consomment.

Concernant l'ancien, 31,6 millions de logements devront être rénovés pour accentuer leur efficacité énergétique. La consommation devra être réduite de 12 % d'ici 2012, de 38 % en 2020 et de 70 à 80 % en 2050. L'isolation sera renforcée et des modes de chauffage plus performants seront installés.

LES 3^{ÈME} ETATS GÉNÉRAUX DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER : UN BILAN TRÈS POSITIF

Les 22 et 23 janvier ont eu lieu les 3^{ème} Etats Généraux du diagnostic immobilier organisé par la FIDI. Ces deux journées ont permis de faire le point sur les grands enjeux de cette profession (certification, nouveaux diagnostics...). Elles ont été un lieu d'échange pour les diagnostiqueurs. La deuxième journée a été rythmée par une succession de tables rondes et de conférences. En voici quelques extraits :

Intervention de Madame KOSCIUSKO – MORIZET, secrétaire d'Etat à l'écologie

Cette intervention de Madame Nathalie KOSCIUSKO – MORIZET, Secrétaire d'Etat à l'écologie auprès de Ministre d'Etat chargé de l'Environnement du Développement et de l'Aménagement Durable était très attendue par cette jeune profession qui se retrouve au cœur des objectifs pour le logement du Grenelle Environnement. Place que Madame KOSCIUSKO – MORIZET qualifie de « cruciale » dans la réalisation des objectifs majeurs définis pour les logements en terme de consommation d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

5 000 diagnostiqueurs disposent d'au moins 3 certifications.

Depuis le 1^{er} novembre 2007, tous les diagnostiqueurs doivent être certifiés pour réaliser les cinq diagnostics du Dossier de Diagnostic Technique (amiante, le plomb, les termites, le DPE et le gaz). La certification constitue donc un véritable permis de travail pour réaliser ces diagnostics techniques immobiliers.

Entre la formation préparatoire, la perte d'exploitation des jours d'examen et les frais de certification, la FIDI estime que le coût de cette obtention est estimé à 30 million d'euro soit 10% du chiffre d'affaires annuel de la profession. Au 31 décembre, le bilan des certifications était le suivant :

■ Répartition des certifiés par nombre de certification

5 diagnostics	25 %
4 diagnostics	30 %
3 diagnostics	20 %
2 diagnostics	15 %
1 diagnostic	10 %

■ Répartition des certifications par domaine technique

DPE	89 %
Amiante	85 %
Plomb	74 %
Gaz	55 %
Termites	46 %

Durée de validité du DPE portée à 5 ans

Instauré par une directive européenne du 16/12/2002, transposée en France en 2004, le diagnostic de performance

énergétique (DPE) est un document d'information sur la quantité d'énergie consommée ou estimée.

C'est un véritable étiquetage des biens immobiliers selon leur consommation d'énergie mais aussi leur niveau d'émission des gaz à effet de serre. Le DPE est devenu obligatoire pour toutes les transactions depuis le 1^{er} novembre 2006 et aux locations depuis le 1^{er} juillet 2007. Lors d'une table ronde de ces journées du diagnostic immobilier, Marie Christine ROGER de la DGUHC a annoncé que la validité du DPE était portée à 5 ans.

Le diagnostic électricité : obligatoire au 1^{er} janvier 2009

La loi du 13 juillet 2006 porte entre autre sur la lutte contre l'insalubrité et l'information de l'acquéreur d'un logement sur la qualité de celui-ci. Cette loi mentionne aussi qu'un état d'installation intérieure d'électricité devra être rajouté aux diagnostics obligatoires lors d'une transaction. Seules seront concernées par ce diagnostic, les installations électriques réalisées depuis plus de 15 ans. Celles qui sont postérieures satisfont généralement aux normes en vigueur et ne souffrent, à priori, pas d'un état de vieillissement engendrant un risque ou un danger.

Le décret sur le diagnostic électricité est passé au Conseil d'Etat le 23 janvier dernier. L'information tant attendue est donc venue lors de ces journées du diagnostic immobilier : le diagnostic électricité entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2009. Cette date qui a été repoussée va donc permettre aux diagnostiqueurs de se préparer (formation et certification) avant l'échéance, dans la mesure où le COFRAC, accrédité dans les délais raisonnables les centres de certification et les modalités de cette certification.

Pour avoir le compte rendu complet de ces journées, nous vous conseillons de vous connecter sur le site de la FIDI : www.fidi.fr

Zoom sur le diagnostic gaz : une étude alarmante !

Depuis le 1^{er} novembre 2007, tout bien immobilier avec une installation au gaz naturel de plus de 15 ans doit obligatoirement faire l'objet d'un diagnostic du certificat de conformité de ses équipements.

Afin de mesurer l'état général du parc immobilier concernant ses installations en service, le groupe PAP (Particulier à Particulier) a rendu publique une enquête concernant l'état des installations au gaz naturel du parc immobilier français. Cette étude a été réalisée du 1^{er} novembre au 14 janvier 2008 sur 618 logements. Les résultats sont assez inquiétants et exposent au grand jour le déficit qualitatif des équipements utilisés :

En effet, 19% uniquement des installations se sont révélées conformes à la législation en ne présentant aucun danger immédiat. Le diagnostic reste plus mitigé concernant 76%

des installations qui présenteraient des défaillances d'importances diverses.

Effectuer un diagnostic immobilier gaz consiste notamment à répertorier l'ensemble des dysfonctionnements constatés au sein d'une échelle de valeur (établie en fonction du danger potentiel). Or, si 30% des anomalies relevées n'engendrent pas de réels dangers (défaillances de type A1 nécessitant une réparation lors d'un prochain entretien), 46% sont, quant à elles, de type A2, imposant au plus vite une réfection.

Plus inquiétant encore, 5% des biens immobiliers visités disposent d'une installation au gaz naturel présentant un danger immédiat. Par conséquent, si ce diagnostic gaz était réalisé dans ces logements, il pourrait vraisemblablement conduire à l'arrêt momentané de l'approvisionnement en combustible par Gaz de France.

→ 2008 : Vers quelles conditions d'emprunt !

Les taux d'intérêt en 2007 ont subi des hausses régulières, les taux directeurs de la Banque Centrale Européenne ayant été plusieurs fois relevés. Cela a conduit à une hausse de 0.90% du taux d'intérêt moyen. Pour un dossier de demande de prêt ayant de bons critères en 2007, les emprunteurs pouvaient obtenir un taux de 3.7% ; pour un prêt sur 15 ans, ils ne peuvent plus avoir que 4.6% actuellement. C'est le même chose sur 20 ans, les taux sont passés de 3.8% à 4.7%, et sur 25 ans, de 3.9% à 4.8%. Enfin, il faut savoir qu'actuellement les banques durcissent les conditions d'obtention de prêt.

→ Ascenseur : le report du délai de mise en sécurité est officiel !

Le 25 décembre 2007 dernier le report du délai du 3 juillet 2008 au 31 décembre 2010 a été annoncé par le ministère du logement. Cependant ce report va nécessiter obligatoirement la parution d'un décret pris avec l'accord du Conseil d'Etat. Pour l'instant nous ne connaissons pas sa date de parution.

→ 2007 : Une baisse des permis de construire est attendue !

Le nombre de permis de construire aurait baissé de plus de 4% en 2007. Ce chiffre pourrait même atteindre 17% sur le dernier trimestre 2007. Cependant il n'a pas été confirmé par le Ministère du Logement. En effet, la nouvelle procédure de dépôt du permis de construire instaurée en 2007 a modifié le mode de reporting et toutes les données ne sont pas encore remontées au ministère. On attend donc les chiffres officiels.

→ Les français craignent la crise des «subprimes» en France !

Selon une étude, les français sont 63% à craindre que ce phénomène « des subprimes » se produise en France. En effet, la crise qui a secoué l'immobilier américain, avant de toucher les finances mondiales ne laisse pas les Français indifférents tout en étant bien conscients qu'elle ne concerne que les personnes ayant souscrit des crédits à taux variables. Cependant, ces mêmes personnes interrogées ne pensent pas que le marché immobilier se dirige vers une crise car

38 % estiment qu'il va se maintenir et rester stable dans les cinq années à venir. Ils ne sont que 21% à croire à une forte baisse des prix.....

→ Loi de finances 2008 : Moins d'impôts pour ceux qui achètent !

La loi de finances pour 2008 confirme que les particuliers qui achètent leur résidence principale pourront déduire de leurs impôts, les cinq premières années, une partie plafonnée de leurs intérêts d'emprunt. Cette mesure concerne toutes les personnes ayant acheté une résidence principale depuis le 23 août dernier. Elle pourrait être élargie jusqu'au 6 mai 2007.

Elle précise notamment que le montant déductible, est fixé d'après un plafond sur les intérêts d'emprunts annuels de : - 3.750 € pour un célibataire ; - 7.500 € pour un couple ; - 500 € supplémentaires par personne à charge. Les particuliers pourront déduire de leurs impôts 40 % de cette somme la première année, puis 20 % les quatre années suivantes. Avec ces nouvelles mesures, par exemple, un couple sans enfant pourrait ainsi économiser jusqu'à 3000 € la première année, et 1500 € les années suivantes.

→ Les frais de notaire n'en finissent plus de grimper !

Indexés sur les prix des transactions immobilières, les frais de notaire ont flambé au même rythme que le marché immobilier. Cependant, il faut savoir qu'ils représentent des revenus énormes pour les collectivités locales.

Ces frais de notaires sont presque totalement constitués des «Droits de mutation à titre onéreux» qui sont des taxes encaissées par le notaire pour le compte de l'Etat ou plus exactement pour le compte des départements.

Selon une étude de UFC Que Choisir extrêmement intéressante, il ressort que les montants perçus sur les biens d'habitation ont progressé de 86% entre 2000 et 2005, passant de 3,74 milliards à près de 7 milliards d'euros. Pour l'année 2007, la recette pourrait même s'élever à 9 milliards d'euros. Cela paraît tout à fait logique sachant que le taux d'imposition des ces droits de mutation est d'environ 5% du prix du bien acheté.

■ Pour 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

■ Prochain numéro au mois de mars 2008 !