



Anei.News

La Newsletter de l'Expertise Immobilière

éditorial

LA 2^{ème} EDITION DU SNDI A POITIERS !

L'ANEI DE NOUVEAU PARTENAIRE OFFICIEL DE CET EVENEMENT !

Nous vous l'avons annoncé lors de notre dernière Newsletter, l' Anei sera sur la deuxième édition du SNDI, le Salon National du Diagnostic Immobilier, qui aura lieu les 28 et 29 mars 2008 au Futuroscope de Poitiers. De par la qualité des contacts, des échanges que nous avons eus avec les professionnels et les partenaires de cette profession, des conférences qui ont rythmé ces deux jours qui nous ont donné un éclairage très intéressant sur cette profession en pleine mutation, notre présence cette année au SNDI nous paraissait incontournable !

Nous espérons donc vous retrouver très nombreux sur notre stand qui sera situé dans l'espace partenaire du salon.

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 PRESIDENT DE CFDI NOUS PARLE DU SNDI !

Le rôle de la CFDI : La CFDI est la confédération ouverte à toutes les associations, fédérations françaises et organisations œuvrant dans le domaine des diagnostics immobiliers. Elle regroupe d'ores et déjà la majorité des associations professionnelles. Elle a été initiée en mai 2005 et confirmée par ses membres fondateurs en 2006. Elle n'a pas d'adhérents en tant que « personne physique ». Elle a pour but d'organiser, de représenter et promouvoir la profession. Mais aussi par ses différentes interventions, d'assurer une veille et un contrôle juridiques et techniques constants pour tous les sujets d'actualité. La CFDI est à l'origine du SNDI.

Le SNDI : Plus de 1500 visiteurs en deux jours, quelques 14 heures de conférences-débats réunissant simultanément de 200 à 300 personnes, 32 stands fort occupés à informer, préconiser, vendre ou prendre de futurs engagements, une soirée conviviale déliant les langues et créant de multiples rencontres, quelques bons vins de Bordeaux... voici ce que nous avons vécu en 2007 et que, de l'avis de tous, nous avons souhaiter réitérer, en mieux cela va de soi cette année !

Ainsi se profile le deuxième SALON NATIONAL DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER que nous avons souhaité garder en ce lieu central qu'est la ville de Poitiers au sein de son élégant et fonctionnel Palais des Congrès du Futuroscope. Ce sera donc pour les vendredi 28 et samedi 29 mars 2008. Le 24 mars 2007, alors que le premier SNDI se terminait, de nombreux professionnels dont la légitimité est reconnue, ont tous partagé un point de vue au moment du bilan : un état d'esprit était né dans la profession, grâce à ce salon qui avait su réunir ceux qui la font depuis le début.

Gageons qu'il se renforcera avec cette prochaine édition à laquelle je convie tous les vrais professionnels comme les porteurs de projet, à rencontrer leur futurs clients, fournisseurs ou partenaires, dans cette profession que nous défendons depuis de nombreuses années. Merci de nous accompagner, et que 2008 soit un succès renouvelé pour tous."

Joël CONFOULAN, Président de la CFDI

DES CONFERENCES ET DES DEBATS A NE PAS MANQUER !

La force du SNDI c'est aussi la qualité des intervenants qui vont intervenir pendant ces 2 jours par des conférences et des débats où seront abordés les thèmes suivants :

- **Vendredi 28 mars :** "Les diagnostics en France et en Europe" sous les angles des certifications de compétences et d'indépendance. Il sera fait un bilan de la certification au bout des 5 mois d'expé-



rience avec les témoignages des acteurs : examinateurs, organismes certificateurs, certifiés, pouvoirs publics, prescripteurs (notaires, agents immobiliers) et consommateurs. Dans ce cadre, sera abordé l'expérience de nos voisins européens : Belgique, Royaume-Uni, Luxembourg, Allemagne, Italie, Espagne, Portugal.

- **Samedi 29 mars** : "Votre vie en lieu sûr". Seront abordés divers sujets : les logements décents (cadre juridique, recours, responsabilités du vendeur et du bailleur, le rôle des experts-diagnostiqueurs sur les méthodologies opératoires, préconisations et mesures de sécurité) ; les logements durables : amélioration de notre cadre de vie, le rôle des conseillers en préconisations ; le DPE : diagnostic révélateur de solutions et d'économies face aux enjeux

écologiques de l'habitat ; la préservation du patrimoine et de l'environnement ; les mesures fiscales.

Pour avoir des plus amples renseignements sur le SNDI : www.sndi.org

DATE DE VALIDITE DES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS OBLIGATOIRES !

Les états, constat et diagnostics qui ont des date de validité, doivent être encore valables à la date à laquelle ils sont requis, à savoir la plupart du temps lors de la promesse de vente. Si l'un de ces documents produits n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il devra être remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente.

Zoom sur le diagnostic de Performance Energétique !

Réduire sur le long terme, nos émissions de gaz à effets de serre dans l'atmosphère sont responsables d'une hausse significative de la température moyenne de notre planète (+0,6°C au cours du XX^{ème} siècle) : c'est un défi écologique majeur pour notre société ! La France, en signant le protocole de Kyoto, s'est engagée à ramener ses émissions en 2010 au niveau de celles de 1990.

Le secteur du bâtiment, constitué des logements, des immeubles de bureaux, de commerces, des équipements publics ou privés doit apporter sa contribution à la réduction des émissions des gaz à effet de serre car il représente 18% des émissions directes, 22% avec celles du chauffage urbain et celles issues de la production de l'électricité et 45% des consommations d'énergie finale, soit environ 2 tonnes de CO₂ par habitant et par an.

L'objectif est donc de diviser par quatre ces émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050. La notion de diagnostic de performance énergétique des bâtiments est donc issue d'une directive européenne datant de 2003 et qui vise à donner un cadre européen aux politiques nationales de réduction des consommations d'énergie des bâtiments existants et à construire.

Le DPE a été mis en place par le décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, qui l'a introduit dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) aux articles R. 134-1 à R. 134 5.

- **DPE à la vente** (650 000 réalisés par an): Il est requis depuis le 1^{er} novembre 2006 pour les ventes de bâtiments et de locaux résidentiels et tertiaires, sauf pour des cas très particuliers admis par la directive européenne.
- **DPE à la location** (plus de 2 millions prévus en 2008): Il est requis depuis le 1^{er} juillet 2007, mais pour les seuls logements (ou bâtiments de logements). Il doit être étendu par un texte législatif aux locaux tertiaires.
- **DPE à la construction** (300 000 prévus par an) Le décret

n°2006-1147 précise qu'il doit être fourni à l'achèvement des chantiers des constructions de bâtiments ou parties de bâtiment dont le permis de construire a été déposé à compter du 1^{er} juillet 2007. L'arrêté est en cours de signature.

- **DPE à afficher** (quelques dizaines de milliers fin 2007-début 2008) : Depuis le 2 janvier 2008, le DPE doit être affiché dans les bâtiments publics (décret n°2006-363 du 19 mars 2007) d'une surface hors oeuvre nette supérieure à 1 000 m², occupée par les services d'une collectivité publique ou d'un établissement public

Les États-membres doivent ainsi veiller à ce que, « lors de la construction, de la vente ou de la location d'un bâtiment, un tel diagnostic soit communiqué au propriétaire, ou par le propriétaire à l'acheteur ou au locataire potentiel. Il doit également être affiché dans les bâtiments importants publics ou accueillant du public (plus de 200 personnes).

Nous vous rappelons que ce diagnostic de performance énergétique a pour objectifs :

- D'informer le futur propriétaire ou le futur locataire sur la consommation énergétique du logement (en Kilo Watt heure/m² et par an) et le coût moyen de celle-ci.
- De sensibiliser le futur propriétaire ou locataire aux conséquences de sa consommation en énergie sur le climat de notre planète, en repérant cette consommation (en kWh/m²/an) et les émissions de CO₂ (en kg/m²/an) qui en résultent, d'une part sur une étiquette « énergie » et d'autre part sur une étiquette « climat », suivant une échelle de A (logement économe) à G (logement énergivore).
- De donner au futur propriétaire ou locataire des conseils pour maîtriser sa consommation sous forme de recommandations de gestion et de comportement; et au futur propriétaire des recommandations de travaux d'économie d'énergie ou de lutte contre l'effet de serre.

→ 2008 : Année de stagnation ou de baisse du marché de l'immobilier ? !

Plusieurs études publiées depuis le début de l'année prévoient une baisse des prix et ceci malgré les mesures prises en faveur de l'accession à la propriété (crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt). Cette baisse des prix serait de -2 à -3.5% pour l'immobilier ancien et une stabilisation pour le neuf. C'est la solvabilité des ménages qui déclencherait ce phénomène : la durée moyenne des prêts stabilisée à 21 ans et les taux d'intérêts en hausse de 0.7 point depuis l'an dernier conduiraient à une exclusion quasi-mécanique de 12% des dossiers de demande de crédit.

Cependant, d'autres économistes repoussent cette hypothèse. Pour eux la situation des ménages en France reste favorable au marché immobilier avec un taux de dettes relativement faible, un taux de propriétaires occupants en progression et surtout une démographie favorable due au vieillissement de la population et du nombre de divorces. Pour eux, 2008 serait donc plutôt une année de stabilisation des prix avec localement ou sur certains secteurs, une légère baisse des prix.

→ Electricité, gaz : Le choix de votre fournisseur d'accès

Depuis l'ouverture du marché de l'énergie le 1er juillet 2007, les particuliers qui avaient choisi de changer de fournisseur ne pouvaient plus revenir au tarif réglementé d'EDF ou GDF. La loi du 22 janvier 2008, dite loi sur l'énergie, permet un retour au tarif réglementé d'EDF ou GDF. Par conséquent :

Si vous changez de logement, qu'il s'agisse de gaz ou d'électricité, vous pouvez choisir un tarif libre ou réglementé. Vous n'êtes pas lié par le choix de l'ancien occupant. La règle est la même qu'il s'agisse de propriétaire ou de locataire.

Si vous êtes dans le même logement, quel que soit le tarif choisi, vous pouvez changer tous les six mois et donc revenir au tarif réglementé, mais ceci uniquement pour l'électricité. Pour le gaz, le choix du tarif libre est irréversible, le retour au tarif réglementé n'étant pas possible pour un occupant en place.

→ Un nouveau mode de calcul pour IRL pour le 3^{ème} trimestre 2007 !

Dans le cadre de la loi sur le pouvoir d'achat, publiée le 8 février dernier, une nouvelle méthode de calcul de l'indice, qui sert de base à la révision annuelle des loyers en France, a été adoptée. Il a permis de baisser ce

taux de l'ordre d'un point. Il est désormais calculé sur la moyenne des douze derniers mois de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers. Jusqu'alors, il était composé pour 60 % de l'indice des prix à la consommation, pour 20 % du coût de la construction et pour 20 % des coûts d'entretien du logement.

Ce nouvel indice s'applique dès la publication de la loi aux nouveaux contrats mais également aux contrats en cours. Par conséquent, les révisions de loyer intervenant à compter du 10 février 2008 doivent se faire avec ce nouvel indice. L'augmentation qui en résulte est pour l'instant plus faible qu'avec l'ancien calcul. Par exemple, une révision utilisant les anciennes valeurs de l'indice du 3^{ème} trimestre donnait une augmentation de 2.76 %, contre 1.11 % avec les nouvelles valeurs.

Toujours dans le cadre de cette loi sur le pouvoir d'achat, il faut savoir que le dépôt de garantie versé par le locataire passe de deux à un mois de loyer pour les baux signés à compter du 8 février 2008. Seules les locations vides sont concernées. Le montant du dépôt de garantie reste libre pour toutes les autres locations (meublées et saisonnières notamment).

→ 857 Milliards d'Euros !

La part de l'immobilier dans l'économie a une place décisive dans l'économie française et mondiale. L'actualité le démontre tous les jours. Une étude passionnante de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) montre que ce secteur a été ces dernières années le premier créateur de richesse et l'un des moteurs de la croissance économique française.

Premier poste de consommation des ménages en France, l'immobilier représente 20% de leurs dépenses en 2006. Cette part des dépenses des ménages représente autant que l'industrie automobile, les activités financières, les services aux entreprises et les industries de biens intermédiaires réunis.

Dans le patrimoine national, détenu à 62% par les ménages, l'immobilier a connu une progression record de 169% dans les dix dernières années, au dessus de la moyenne globale à + 137%. Dans le patrimoine national, les logements représentent 21%, contre 18% en 1996.

Il faut savoir que l'immobilier non résidentiel (bâtiments publics et immobilier d'entreprise) reste stable à 5%. Les bureaux représentant la plus grosse part de l'immobilier d'entreprise, le reste étant couvert par les commerces, petits et gros et les autres formes d'immobilier d'entreprise (entrepôts, locaux industriels, locaux mixtes, hôtellerie, etc.).

■ 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 **avril 2008 !**