

## éditorial

Lors de notre dernière lettre d'information, nous vous annonçons la mise en ligne de l'ensemble des conférences du SNDI sur leur site. C'est chose faite aujourd'hui.

Ces conférences et les intervenants qui les ont animées pendant ces 2 jours du SNDI à Poitiers au mois de mars, sont d'une très grande qualité. Nous vous invitons donc à aller les regarder sur le site : [www.sndi.org](http://www.sndi.org). Elles vous tiendront informés sur l'évolution du marché français et européen du diagnostic immobilier.

La direction de l'ANEI



## Info

**Vous souhaitez vous abonner ou recommander Anei.News : Vous pouvez le faire de notre site : [www.anei.fr](http://www.anei.fr)**

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

## → ACTUALITÉ

### LE CREP (CONSTAT DE RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB) : OBLIGATOIRE DANS LES PARTIES COMMUNES ET POUR LES LOCATIONS À PARTIR 12 AOÛT 2008

■ **Les parties communes :** Il ne reste que 5 mois aux propriétaires et gérants d'immeubles à usage d'habitation construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, pour faire réaliser par un professionnel un constat de risques d'exposition au plomb (Crep) dans les parties communes. Jusqu'à présent, le Crep n'était imposé, pour les parties à usage commun, que dans le cas de travaux.

Nous vos rappelons que ce constat identifie la présence de plomb : peintures et revêtements sont passés au crible de l'appareil à fluorescence X. En outre, le diagnostiqueur doit réaliser un croquis permettant de localiser la présence éventuelle de plomb. Dans le cas où le constat révèle la présence de revêtements dégradés contenant du plomb, il y a une obligation de travaux dans les parties communes. Si les revêtements contenant du plomb sont en bon état ou en état d'usage, il convient d'organiser leur surveillance, afin que les travaux puissent être réalisés en cas d'apparition d'un risque d'exposition au plomb. Enfin, en cas d'absence de revêtement contenant du plomb, il n'y a pas lieu de procéder à l'actualisation du CREP.

■ **Les locations :** A partir de cette date aussi, le Crep devra être annexé au bail locatif de tout ou partie d'un immeuble d'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949. Le constat viendra se rajouter au DDT « location » avec le DPE et l'ERNT.

Les reconductions tacites de baux ne sont pas concernées par cette obligation, contrairement aux locations saisonnières, meublées et logements de fonction. Si le constat révèle la présence de plomb, la durée de validité du Crep est de six ans (trente ans dans le cas inverse). S'il constate l'un des cinq facteurs de dégradation prévus par la réglementation, le diagnostiqueur doit transmettre une copie de son rapport au préfet qui peut imposer la réalisation de travaux au propriétaire. En cas de non annexion du Crep au bail, le propriétaire bailleur pourra être puni d'une peine allant jusqu'à un an d'emprisonnement et 15 000 euros d'amende, sans préjudice de sa mise en responsabilité pour mise en danger de la santé d'autrui.

■ **Les textes de référence :** Les textes encadrant le Crep locatif sont les suivants : articles L.1334-5, L.1334-7 et R.1334-10 à R.1334-12 du Code de la santé publique. Pour ce qui est des parties communes, il faut se référer aux articles L.1334-5, L.1334-8, et R.1334-10 à R.1334-12. Quatre arrêtés du 25 avril 2006, découlant du décret n°2006-474, encadrent également le Crep et portent respectivement sur le constat de risque d'exposition au plomb, le contrôle des travaux en présence de plomb, les travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un constat de risque d'exposition au plomb et le diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures.

## LE DIAGNOSTIC ÉLECTRIQUE ENTRE EN VIGUEUR AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2009 !

Le décret d'application du diagnostic électricité pour toutes les ventes de logements dont l'installation électrique a plus de 15 ans, a été publié au Journal officiel le 24 avril 2008 (décret ° 2008-384).

Cet état entrera donc en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et concernera toutes les ventes de tout ou partie d'une habitation lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans. Il devra être fait par un professionnel certifié en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Il vérifiera les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances, en aval de l'appareil général de commande et de protection de l'installation électrique propre à chaque logement, jusqu'aux bornes d'alimentation ou jusqu'aux socles des prises de courant », de même que « l'adéquation des équipements fixes aux caractéristiques du réseau et sur les conditions de leur installation au regard des exigences de sécurité ».

L'état de l'installation intérieure d'électricité devra également vérifier et décrire l'existence au regard des exigences de sécurité :

- d'un appareil général de commande et de protection et de son accessibilité,
- d'au moins un dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre, à l'origine de l'installation électrique,
- d'un dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit,
- d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique

adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche,

Enfin, il devra mentionner les matériels électriques inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension, les conducteurs non protégés mécaniquement. Le diagnostic aura une durée de validité de trois ans. Son objectif est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (électrisation, électrocution, incendie) Les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes seront identifiés par des contrôles visuels, des essais et des mesures réalisées par des appareils appropriés, précise-t-il, « le cas échéant des travaux pourront être conseillés ».

Les matériels vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension et les conducteurs non protégés mécaniquement (comme des fils dénudés par exemple) devront également être identifiés. En aucun cas il ne s'agira d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation pour une installation neuve.

Selon des chiffres publiés en 2004 plus de sept millions de logements sont équipés d'une installation présentant des risques, dont 2,3 millions sont considérées comme très dangereuses. Sur 250.000 sinistres recensés chaque année, provoquant 10.000 victimes dont environ 400 décès, « le tiers est directement imputable à des incendies d'origine électrique. Quant aux accidents liés à des chocs électriques, ils font 4.000 victimes par an dont près de 100 morts. **Il était donc temps que ce nouvel état soit mis en place !**».

**Sur notre site [www.anei.fr](http://www.anei.fr), dans notre rubrique actualité, vous pourrez télécharger le texte de loi et le décret concernant ce diagnostic électrique.**

## Zoom sur le ERNT

### L'Etat de risques naturels et technologiques n'est pas qu'une simple formalité !

ERNT (état de risques naturels et technologiques) est un document obligatoire, depuis le 1er juin 2006 qui informe les futurs locataires et acquéreurs sur les risques naturels et technologiques majeurs. Tout vendeur ou locataire d'un bien immobilier a donc l'obligation de fournir un état sur les risques technologiques ou naturels en fournissant un état des risques et, si nécessaire une liste des sinistres passés. Si on parle peu de cet état c'est qu'il paraît relativement simple par rapport aux autres états et diagnostics à réaliser.

Il faut savoir cependant que le document Cerfa qu'il faut fournir réclame un ensemble d'informations très précises qu'il n'est pas toujours simple à rassembler. Il concerne les biens immobiliers situés dans des communes :

- Faisant l'objet d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)
- Faisant l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)
- Situées dans une zone de sismicité
- Et toutes les zones indemnisées au titre des catastrophes naturelles depuis 1982

Ce formulaire a été conçu pour que le propriétaire puisse le remplir facilement. La démarche à suivre est la suivante :

- se procurer le formulaire qui peut être télécharger sur le site du ministère de l'Ecologie et du développement durable consacrés aux risques : [www.prim.net](http://www.prim.net) ou [www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr), sur les sites des préfectures : [www.nom.du.departement.pref.gouv.fr](http://www.nom.du.departement.pref.gouv.fr).

Vous pouvez aussi obtenir ces documents auprès de votre Préfecture, Mairie et DDE ou avec l'aide du conseil d'un professionnel de l'immobilier (notaires, diagnostiqueurs immobiliers, agences immobilières...). Recueillir les informations pour l'établir si le bien est situé dans le périmètre d'un PPRN ; PPRT ou dans une zone sismique.

■ Remplir et compléter ce formulaire CERFA qui devra être annexé à toute promesse de vente ou contrat de location. Un état des risques complet comprend donc des informations précises sur :

- l'arrêté préfectoral,
- les cartes communales,
- le plan de situation,
- la liste des risques auxquels est exposé le bien immobilier.

En cas de non respect de cette obligation d'informations, l'acquéreur ou le locataire peut demander la résolution du contrat, ou une diminution du prix. Cet état doit avoir été établi moins de 6 mois avant la date de conclusion de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien. Si un délai plus long s'écoule entre la promesse et la vente effective, un nouvel état des risques devra être joint à l'acte de vente. On estime à plus de deux millions le nombre de ces états à réaliser chaque année en France.

**Pour obtenir des renseignements sur ERNT ou télécharger le formulaire CERFA, consulter notre site : [www.anei.fr](http://www.anei.fr)**



## → Immobilier ancien : légère baisse des prix prévue pour 2008 !

Selon plusieurs institutions bancaires, la baisse des prix devrait atteindre 5 % à la fin de l'année 2008, pour une moyenne annuelle de 2 %. Après dix années de forte augmentation des prix, le marché se stabilise et petit à petit est en voie de stabilisation. Le marché devrait continuer à se tasser car les banques sont de plus en plus vigilantes. De plus, le déséquilibre entre l'offre et la demande est de plus en plus marqué. En cause : l'allongement des délais de vente et le durcissement des conditions de crédits. Cependant, il ne faut certainement pas s'attendre à une baisse très marquée des transactions et des prix immobiliers en France.

## → 134.000 euros ; valeur moyenne du premier achat en France !

En 2007, le montant moyen du premier achat est estimé à 134.000 euros soit + 2,4 % par rapport à 2006. Cependant ce rythme s'est beaucoup ralenti par rapport aux années précédentes. Depuis 1999, cette valeur moyenne a connu une augmentation de plus de 70 %. Ces coûts du premier achat sont compris en majorité entre 75.000 et 200.000 euros et plus de 50 % de ses acquisitions se situent entre 97.000 et 162.000 euros. Les projets dépassant 150.000 euros sont eux estimés à 37 % (ils n'étaient que de 11 % en 2002). 76 % des opérations de moins de 100.000 euros concernent l'acquisition de biens dans l'ancien avec des travaux.

## → Les bons et mauvais points de l'inflation !

Avec la hausse de l'inflation 3,2% en rythme annuel en mars 2008, les ménages ayant emprunté vont voir leurs remboursements baisser de manière significative. En effet, il faut savoir que pour une hausse de 2% de l'inflation avec une durée de prêt de 25 ans un endettement de 33%, l'endettement moyen se situe à 25,8%. Pour une inflation à 3%, cet endettement moyen se situe alors à 22,6%. Des points en moins très appréciables pour les emprunteurs.

Par contre, pour les loyers indexés depuis février 2008 sur l'indice des prix à la consommation, la reprise de l'inflation a un effet négatif indéniable. Ce nouvel indice de révision, (IRL) était basé sur des projections d'une inflation contenue à 1,5%. Or, en mars dernier, l'inflation s'établissait à 3,2%, faisant grimper, en glissement annuel, l'IRL au premier trimestre à 1,81%.

## → Les ménages contribuent peu à la maîtrise de la consommation énergétique !

En trente ans, la consommation d'énergie a connu une croissance de 20%. En effet en 1973, lors du premier choc pétrolier, la consommation d'énergie finale s'élevait à 134 millions de Tep. En 2006, cette consommation dépassait les 160 millions de tonnes équivalent pétrole (Tep).

Cette progression est principalement imputable aux mutations des secteurs des transports et du résidentiel (immeubles d'habitations et immeubles de bureaux) où la consommation d'énergie s'est accrue de 21 % sachant que la part résidentielle du parc de bâtiments représente près de 70 % des consommations énergétiques finales, tandis que les immeubles de bureaux n'en représentent que 30 %. C'est donc l'habitat qui est en grande partie responsable de l'évolution de l'intensité énergétique sur l'ensemble du secteur.

Il faut savoir qu'aujourd'hui un Français consomme chaque année 0,9 Tep dans son logement. Cette consommation prend en compte l'ensemble des consommations réalisées dans le logement : chauffage, production d'eau chaude, cuisson, électroménager, éclairage, appareils divers.

Elle est exprimée en tonne équivalent pétrole (Tep) par habitant, et corrigée des variations saisonnières. Entre 1973 et 2003, les consommations d'énergie de l'habitat ont augmenté de +8 %. La consommation moyenne par logement est donc restée plutôt stable, même en corrigeant cette consommation unitaire en fonction de la croissance de la surface des logements, qui se sont dans le même temps agrandis (3,95 pièces par logement en 2003 contre 3,85 en 1990). En revanche, rapportée à l'individu utilisateur, la consommation par tête a augmenté significativement, le nombre moyen de personnes par logement ayant régulièrement diminué (2,34 personnes en 2003 contre 2,51 en 1990).

Le comportement individuel des ménages n'est donc pas encore totalement orienté vers l'économie d'énergie. Un Français consomme chaque année 0,9 Tep dans le cadre de son logement. Il consacre plus de 70 % au chauffage, 13 % aux consommations spécifiquement électriques (éclairage, électroménager...), 10 % à la production d'eau chaude et 5% à la cuisson. La part du chauffage tend à diminuer au profit des usages de l'électricité (éclairage et alimentation de l'équipement domestique).

L'industrie a en revanche nettement diminué son volume de consommation depuis 1973.

■ 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](mailto:contact@anei.fr)

■ Prochain numéro au mois de juin 2008 !

