

éditorial

Ce nouveau numéro Anei.news vous donne une fois de plus les dernières informations sur le marché du diagnostic et de l'expertise immobilière. Nous vous rappelons que notre site www.anei.fr vous permet d'obtenir en permanence des informations sur ce marché et d'accéder gratuitement à notre annuaire qui regroupe à ce jour plus de 1800 experts-diagnostiqueurs sur toute la France.

De plus, notre serveur vocal **0 826 622 634** (Coût de l'appel : 0,15 € ttc/mn) est toujours à votre disposition. Ce numéro d'appel unique vous permet d'être mis en relation rapidement et directement avec un expert de votre région. Une astuce pour le retenir plus facilement, composer le : **0 826 62 ANEI**.

La direction de l'ANEI

Anei.News

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

LA FNECI RÉAGIT À L'ÉTUDE D'UFC - QUE CHOISIR !

Le 27 mai dernier, l'*UFC-Que Choisir* publiait une enquête relative aux diagnostics immobiliers. Cette dernière mettait en exergue, entre autre, l'approximation des diagnostics, la trop grande « proximité » des diagnostiqueurs avec les agences immobilières, et le flou concernant leur prix.

La Fédération Nationale des Experts de la Construction et de l'Immobilier (FNECI), le syndicat professionnel du diagnostic immobilier depuis 2003, a donc tenu à réagir à cette étude dans un communiqué. En effet, la FNECI reconnaît qu'il y a des dysfonctionnements encore très regrettables dans la profession mais a toutefois émis des réserves sur cette publication. Point par point, en voici quelques précisions :

Concernant le Diagnostic de performance énergétique (DPE), le syndicat note que les « différences relevées par l'association sont probablement dues aux différents logiciels de calculs disponibles sur le marché ». Et d'ajouter qu'un vaste processus de labellisation de ces logiciels, afin de s'assurer de leur conformité aux méthodes » a été lancé par le ministère de l'Environnement. En outre, si le syndicat dit « partager totalement les buts poursuivis par l'*UFC-Que Choisir* ». Il souligne aussi que l'enquête a porté sur seulement une quinzaine de diagnostiqueurs alors que la profession en compte plus de 9000.

Sur l'indépendance et l'impartialité des diagnostiqueurs mises en cause par l'*UFC-Que Choisir*, la Fneci rappelle que « le diagnostiqueur est un professionnel du bâtiment et de la construction et non un agent immobilier » et qu'elle refuse de défendre de tels agissements et rappelle que « le diagnostiqueur est un professionnel du bâtiment et de la construction et non un agent immobilier » et n'est donc pas favorable à « un mélange des genres ». Un rapport de la DGCCRF (direction générale de la consommation, concurrence et de la répression des fraudes) avait du reste déjà levé le voile sur les relations douteuses que pouvaient entretenir certains diagnostiqueurs avec des agents immobiliers.

Quant à la délicate question des tarifs et des commissionnements, le syndicat ne peut que constater que « le versement de commissions aux agents immobiliers pour services rendus n'est pas une pratique illégale si ces commissions d'intermédiation sont bien déclarées au fisc ». Question tarifs, « il doit s'apprécier en fonction du temps passé pour la réalisation du diagnostic et le rendu du rapport ». La Fneci réfléchit actuellement à la mise en place d'un tarif conseillé, région par région.

Au final, le syndicat invite l'*UFC-Que Choisir* à se joindre à un groupe de travail constitué des pouvoirs publics, des associations de consommateurs et des organisations syndicales représentatives du diagnostic.

Le Grenelle de l'environnement et l'immobilier :

Le gouvernement a présenté son avant-projet de loi sur le Grenelle de l'environnement le 30 avril dernier. L'objectif de ce projet étant de diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050. Si cet objectif très ambitieux est atteint, la France deviendra ainsi l'économie la plus efficace du Vieux Continent en 2020.

L'habitat consommant 40 % de notre énergie et émettant 25 % des gaz à effet de serre, le Grenelle de l'environnement prévoit de renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz carbonique. Les particuliers vont devoir repenser ce qui concerne principalement l'isolation et les énergies choisies pour leur logement. Nombre de mesures touchent le logement privé.

■ Les principales mesures concernant le logement :

L'ancien : Les émissions de gaz carbonique doivent baisser de 38 % d'ici 2020. La consommation moyenne d'énergie sera alors ramenée de 240 à 140 kWh / m² / an. Le texte évoque « une rénovation énergétique accélérée du parc résidentiel existant ». À partir de maintenant, les propriétaires ont donc 12 ans pour réaliser les travaux.

Le neuf : Les logements neufs devront être conformes à la norme Bâtiment basse consommation (BBC) au plus tard fin 2012. Ils devront consommer au maximum 50 kWh / m² / an, contre 91 à 150 kWh / m² / an actuellement (réglementation thermique 2005). Le Bâtiment à énergie positive - les constructions fabriqueront davantage d'énergie qu'elles n'en consomment - sera obligatoire en 2020.

■ Le coût et le financement de ces mesures :

L'ancien : Le coût des travaux tournera autour de 20.000 € par logement. Côté financement, le gouvernement encourage les établissements financiers et les assureurs à créer des crédits adaptés.

Le neuf : le BBC entraîne une hausse des coûts de construction de 15 à 20 %. Les prix de vente devraient absorber une partie de cette dépense mais augmenter tout de même de 7 à 10 %. L'achat de nouveaux logements « écolos » sera encouragé par la majoration de la déduction des intérêts d'emprunt accordée pour les acquisitions de résidences principales et/ou par une augmentation du prêt à taux 0 %.

■ Le calendrier :

Le premier projet de loi a été présenté fin mai au conseil des ministres. Il passera devant le Parlement avant l'été. Le deuxième texte, qui approfondira l'épineuse question du financement, devrait être soumis au Conseil d'Etat avant la fin de l'année.

Le Grenelle de l'environnement et le DPE

Dans le droit fil du Grenelle de l'Environnement, une convention a été signée le 19 mai dernier entre les professionnels de l'immobilier et le gouvernement afin de favoriser l'affichage du diagnostic de performance énergétique (DPE) sur les annonces des biens immobiliers. La Convention a été élaborée dans le cadre du Grenelle de l'Environnement. Plusieurs acteurs de l'immobilier étaient présents pour signer cette convention.

Cette dernière vise à préciser les engagements des professionnels sur la performance énergétique des bâtiments, leurs consommations énergétiques, les coûts associés. L'objectif étant que la performance énergétique d'un bien immobilier et son impact sur le climat deviennent progressivement des éléments constitutifs du choix d'acquisition ou de location

Pour Nathalie Kosciusko-Morizet, secrétaire d'État à l'Écologie, cette information sur la consommation d'énergie du logement doit permettre aux particuliers d'inclure « dans le prix de la négociation la qualité thermique du logement ».

En effet, jusqu'à présent, le diagnostic de performance énergétique (DPE) n'entrait pas véritablement dans la décision finale d'un acheteur puisque le vendeur n'était tenu de le présenter qu'au moment de l'acte authentique de vente, ce qui signifie que l'acheteur a déjà choisi son bien.

Les agents immobiliers devront intégrer d'une manière progressive cet affichage du DPE. La Convention prévoit une mise en place par paliers: d'ici fin 2008, 10% des annonces devront afficher le DPE. Et d'ici 2012, ce chiffre devra atteindre 90%.

Actuellement, cette convention est uniquement incitative mais pourrait à l'avenir devenir obligatoire. « Pour le moment, on est dans l'incitation, mais à terme, la logique, c'est que le non affichage soit sanctionné », confirme Nathalie Kosciusko-Morizet.

Un regard sur l'immobilier

→ Monoxyde de carbone : un projet de loi de détection pour chaque logement ?

Fin avril une proposition de loi permettant d'imposer des détecteurs de monoxyde de carbone dans tous les logements a été déposée au Sénat. Les sénateurs et Le ministère du Logement sont assez favorables pour la mise en place de cette dernière.

En effet, rappelons que chaque année, 6.000 intoxications au monoxyde de carbone sont recensées, dont

300 morts suite à ces inhalations extrêmement nocives. Ce gaz est d'autant plus dangereux qu'il est incolore et inodore. Il s'échappe des installations de chauffage mal entretenues (chaudière à gaz, chauffe eau, cheminée ou poêle). De plus quand un incendie éclate la nuit dans un logement, c'est généralement à cause de la fumée dégagée par le monoxyde de carbone que les habitants, dans leur sommeil, trouvent la mort.



→ Les nouveaux seuils de l'usure applicables au 1^{er} avril 2008 !

Ces nouveaux seuils ont été publiés au Journal Officiel du 1^{er} Avril dernier. Ils sont établis par la Banque de France sur la base des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit au cours du premier trimestre 2008. Tous les seuils sont orientés à la hausse, ce qui traduit une hausse des taux de la part des établissements bancaires et des organismes de crédit. Seule exception : les prêts à la consommation qui eux restent stables.

→ Chute des ventes des logements neufs en France !

Selon les prévisions du ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, après avoir enregistré une forte hausse ces dernières années, le secteur de la construction neuve connaîtra en 2008 une progression inférieure à celle du produit intérieur brut.

En effet, depuis un an, le nombre des ventes de logements neufs a chuté de 28 %. Le niveau du stock de logement atteignait le chiffre inégalé de 105 600 unités. C'est dans les régions de Limousin, Lorraine et Auvergne que la chute est la plus spectaculaire (environ 65 %). Quant aux chiffres des mises en chantier de logements et de demandes de permis de construire, ils ont baissé de plus de 15 % en trois mois.

→ La chute des prix de l'immobilier outre-Manche et en Espagne s'accélère !

Deux pays en Europe sont menacés d'une crise immobilière, après la flambée des prix de ces dernières années qu'ils ont connue : le Royaume-Uni et l'Espagne.

Les prix moyens d'une maison britannique ont baissé le mois dernier de 3,8%. C'est leur plus forte chute mensuelle depuis avril 1993. Ils descendent au niveau de septembre 2006. En Espagne, selon les chiffres publiés hier par l'Institut national de la statistique (INE), la chute du marché immobilier s'est aggravée en mars avec des ventes de logements urbains en baisse de 38,55% sur un an et de 16,93% par rapport à février.

Il faut préciser que ce sont deux pays où les ménages empruntent le plus à taux variable en Europe.

→ Les taux d'intérêts des crédits immobiliers toujours en légère hausse en avril !

Une étude du Crédit Logement et l'institut CSA montre que le taux nominal moyen des prêts immobiliers accordés par les banques était de 4.65% en mai dernier sur le marché de l'accession à la propriété contre 4.64% en avril. Ce taux est désormais de 4.60% pour l'accession dans le neuf et de 4.64% dans l'ancien.

Quant à la durée moyenne des prêts, elle se maintient et se situe désormais autour de 224 mois (245 mois dans le neuf 238 mois dans l'ancien), contre 222 mois en avril. Cet allongement s'explique par la remontée des taux d'intérêt et la poursuite de la hausse, beaucoup plus modérée cependant, du prix des logements.

→ Les ménages souscrivent de plus en plus de crédit immobilier !

30,6 % des ménages détenaient un crédit immobilier en 2007, un chiffre en légère hausse par rapport à 2006, où ils étaient 30,2 %. En cause notamment, le niveau persistant élevé des loyers, et la comparaison souvent effectuée entre loyer et mensualité de crédit.

→ Le logement : un problème majeur pour les familles monoparentales !

Selon une enquête de l'Insee, les familles monoparentales dont le nombre était de 1,76 million en 2005 sont de plus en plus nombreuses. L'étude ne manque pas de souligner que ces modèles familiaux sont confrontés à deux problèmes majeurs : ceux de l'emploi et du logement. En effet, seules 28% des mères vivant seules sont propriétaires de leur logement, contre 63% des couples avec enfants. Et elles sont seulement 36% à avoir une maison. De plus, elles sont plus d'un tiers à habiter dans une HLM. Autre problème mentionné : la surface. 20% des personnes interrogées déclarent vivre dans une habitation où il manque une ou deux pièces. Quant aux pères de famille monoparentale, leur situation semble moins difficile puisque 50% sont propriétaires et 50% habitent une maison.

■ 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 **juillet 2008 !**

