

## éditorial

### NOVEMBRE 2007 : UNE NOUVELLE CERTIFICATION POUR LES DIAGNOSTIQUEURS ET UN NOUVEAU SITE POUR ANEI

• **La certification des experts diagnostiqueurs est une réalité depuis le 1<sup>er</sup> Novembre 2007.**

C'est un événement important car cette certification a permis en quelques mois de créer une nouvelle profession certifiée rassemblant plus de 4 000 diagnostiqueurs. Depuis le début de l'année, les professionnels du diagnostic immobilier se sont engagés avec succès dans cette procédure de certification, offrant ainsi au consommateur une garantie supplémentaire en terme de compétence et de fiabilité.

• **Après plus de deux ans d'existence, [anei.fr](http://www.anei.fr) fait peau neuve :**

Pour répondre à l'évolution du marché de l'expertise immobilière, au nombres de consultation toujours plus importantes et au nombre croissant de nos experts partenaires, nous sommes en train de refaire notre site [www.anei.fr](http://www.anei.fr). Plus pratique et convivial, il sera en ligne dans le courant du mois de décembre.

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

### OBLIGATIONS DE CERTIFICATION ET D'ASSURANCE DEPUIS LE 1<sup>er</sup> NOVEMBRE 2007 !

La Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGHUC) rappelle qu'en application des dispositions du décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, les états, constats et diagnostics constituant le dossier de diagnostic technique exigible à l'occasion de ventes de biens immobiliers ou de mises en location de logements sont obligatoires depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007 par des opérateurs dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité.

Cette disposition concerne le constat de risque d'exposition au plomb, l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, l'état relatif à la présence de termites, le diagnostic de performance énergétique et l'état de l'installation intérieure de gaz.

L'obligation d'assurance dans les conditions définies par le décret n° 2006-1114 (couverture minimale de 300 000 € par sinistre et de 500 000 € par année d'assurance) et l'obligation de fournir au propriétaire un document attestant du respect des conditions de compétence, d'organisation, d'assurance, d'impartialité et d'indépendance sont également en application.

### LE DIAGNOSTIC IMMOBILIER : UNE MISSION D'INTÉRÊT PUBLIC

■ **Intérêts pour le propriétaire d'un bien :**

1. S'exonérer de la garantie des vices cachés au moment d'une vente en apportant les rapports nécessaires (L.717-6-II) établis par des personnes certifiées, assurées et réellement indépendantes.
2. Connaître l'état de son immeuble par rapport :
  - aux risques sanitaires par le repérage de matériaux contenant de l'amiante, des surfaces contenant plomb.
  - aux risques d'insécurité par l'identification de points du réseau intérieur de gaz dangereux, inclusion dans une zone à risques naturels ou technologiques, l'identification de présences de termites.
  - sa structure affectant ses qualités thermiques : isolation, système de chauffage, identification des parties d'immeubles pouvant faire l'objet de travaux pouvant bénéficier d'avantages fiscaux et contribuer à la réduction des gaz à effet de serre.
3. Tenir compte de ces états et qualités pour évaluer le prix de son immeuble.
4. Ne pas s'exposer à des mises en responsabilités pénales :
  - en tant que vendeur : R.271-4 (CCH) => conséquences R. 121-3 et 131-13 Code pénal.
  - en tant que bailleur : art L.300-1 (CCH) et art 20-1 (Loi 89-462 du 05/03/07), art 1719 (CC) : Obligation de mettre à disposition un logement décent => conséquences art 121.3 Code pénal.

## ■ Intérêts pour le locataire :

- Etre informé de la présence de produits amiantés,
- Etre informé de la présence de revêtements contenant du plomb (août 2008) et de leur état de conservation.
- Etre informé des dépenses énergétiques du logement.
- Etre informé de la situation du logement par rapport aux zones à risques naturels et/ou technologiques.

## ■ Intérêts pour pour l'environnement :

- Participer aux objectifs de la RT 2005 et des accords de Kyoto de 1992 pour un développement durable
- Contribuer à utiliser des énergies renouvelables à la place des énergies primaires limitées et réduire les rejets de gaz à effet de serre.

## ■ Intérêts pour l'état :

- Contribuer à la rénovation du patrimoine immobilier national.
- Réduire les maladies et décès dus à des cas de situations et de présence de matériaux dangereux.

## ■ Intérêts pour l'acquéreur d'un bien :

- Etre informé de l'état de l'immeuble relatif aux divers points de contrôle avec la garantie de compétences des experts diagnostiqueurs équipés de moyens matériels parfois sophistiqués et dont le contrôle de l'indépendance doit être contrôlé par les deux parties.

## LES EXPERTS DIAGNOSTIQUEURS : UNE NOUVELLE PROFESSION :

La certification a permis en quelques mois de créer une nouvelle profession rassemblant plus de 4 000 diagnostiqueurs. C'est un événement important et assez extraordinaire car en comparaison, les géomètres experts ne sont que 2000 depuis 60 ans. Cette certification leur a permis de se former entièrement à toutes les disciplines exigées ou compléter leurs connaissances pour ceux qui bénéficiaient d'une expérience. Pour la grande majorité de la profession, cette certification a permis de mieux maîtriser les textes de lois de plus en plus nombreux et complexes.

Ces pionniers, exposés en premières lignes sont des agents techniques contrôleurs de dispositions gouvernementales qui oeuvrent pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine, pour l'environnement. Ils agissent aussi pour la sécurité et la santé des personnes.

Les années de mise en place et de rodage de ces diagnostics ont entraîné inévitablement des imperfections que le consommateur a pu ressentir mais avec le temps elles vont se rectifier. Ce métier nécessite, outre un investissement important en appareils complexes, des connaissances et une maîtrise de plusieurs disciplines complètement différentes dans les secteurs de la construction, de la biologie, de la santé, de la sécurité et de l'environnement. La responsabilité des résultats sur lesquels les experts-diagnostiqueurs s'engagent met en jeu non seulement des milliers d'euros mais aussi la sécurité et le bien-être des futurs propriétaires ou locataires d'un bien.

## Zoom sur le diagnostic radon

Le Radon est un gaz radioactif inodore et incolore issu de la désintégration du radium. Le radium lui provient de l'uranium. Le radon a été classé en 1987 comme "cancérogène pulmonaire chez l'homme" par le Centre International de Recherche sur le Cancer (CIRC).

Pour déterminer la concentration de radon au sein d'un immeuble, il faut contacter un expert qui pourra évaluer les particules émises par le radon. Cependant, il est toujours difficile de prédire la concentration en radon dans une habitation ou un bâtiment. Il est donc fortement conseillé aux particuliers de faire réaliser une mesure de la concentration en radon dans leur habitation pour leur permettre ainsi de faire d'éventuels travaux pour remédier aux nuisances de ce gaz radioactif.

Les appareils de mesure qui sont des dosimètres sont placés par l'expert dans des endroits précis du bâtiment. Ces tests

ne sont pas dangereux. Les appareils de mesure doivent rester un certain temps en place sans être bougés.

Les conditions de mesure étant très souvent relevés. Les mesures de ces tests sont exprimées en Becquerel par mètre cube Bq/m<sup>3</sup>. Les pouvoirs publics ont fixé le seuil d'alerte à 1000 Bq/m<sup>3</sup> et le seuil de précaution à 400 Bq/m<sup>3</sup>, valeur incitative pour les bâtiments existants. La valeur guide de 200 Bq/m<sup>3</sup> a été retenue pour les bâtiments à construire. En cas de résultats supérieurs à 400 Bq/m<sup>3</sup>, il est fortement recommandé d'effectuer ce diagnostic radon par un expert qui déterminera ainsi les voies de pénétration du radon dans le bâtiment et conseillera sur les mesures à prendre pour réduire la présence de ce gaz. Ce diagnostic radon est donc un diagnostic fortement conseillé mais qui n'est pas un diagnostic obligatoire demandé lors d'une transaction immobilière.

## → Mise en application du nouveau permis de construire le 1<sup>er</sup> octobre 2007 !

Le 1<sup>er</sup> Octobre 2007 a été mis en application le décret du 5 janvier 2007 concernant le nouveau permis de construire. Son objectif est de clarifier les champs d'application du permis de construire pour la construction d'un immeuble neuf ou la transformation d'un bâtiment déjà existant.

Mais ce décret clarifie aussi la déclaration préalable. Les nouveaux formulaires à remplir vont permettre une meilleure garantie des délais d'instruction grâce à un récépissé délivré au dépôt du dossier indiquant ces délais et les conditions dans lesquelles la demande pourra être modifiée. De plus, ce décret précise aussi que pour attaquer le permis d'un tiers, le délai à respecter est maintenant de 2 mois à compter de l'affichage sur le terrain.

## → Bilan des nouvelles mesures du crédit d'impôt sur les ménages !

Le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt d'une résidence principale, au 3<sup>eme</sup> trimestre 2007, a surtout eu une incidence importante sur les ménages à revenus modestes. Il a permis de baisser de 6,7 points le taux d'effort.

Par contre, il est beaucoup moins efficace pour les ménages plus aisés (ceux qui ont un revenu 5 fois plus important que le Smic). Enfin, le crédit d'impôt a un impact plus modéré dans l'ancien que dans le neuf.

## → Taxe d'habitation et taxe foncière en légères baisses !

La taxe d'habitation et la taxe foncière sont exigibles depuis le 15 octobre dernier. Pour la première fois depuis six ans, ces taxes ont eu globalement la plus faible augmentation, soit à peine 1%. Cependant, sous l'effet de l'accroissement des bases d'imposition auxquelles les taux d'imposition sont appliqués, elles marquent encore une hausse. Plus légère toutefois que les années précédentes, de l'ordre de 3,6%. Mais au-delà de cette moyenne, de très grandes disparités existent selon les villes.

## → Le marché de l'immobilier : vers une légère baisse en 2008 !

Après 10 ans de hausse ininterrompue, la correction du marché semble tout à fait normale et saine. Elle se fait en douceur.

En effet, au deuxième semestre 2007, le marché immobilier a confirmé son ralentissement. La remontée des taux d'intérêt et le niveau des prix pesant sur la demande. De plus, la crise immobilière aux USA a changé les prévisions sur le marché immobilier et sont un peu plus pessimistes.

Malgré tout, on ne prévoit pas de forte baisse comme en 1991 car il n'y a pas de bulle spéculative en France sur l'immobilier. Les prévisions ainsi en cours prévoient que dans l'ancien, les prix devraient donc être stables au deuxième semestre 2007 avant de baisser de 3 % à 5 % au premier semestre 2008". Concernant le neuf, les prix devraient rester stables.

## → Les taux d'intérêts à des niveaux toujours historiquement bas !

En 1991, il était à plus de 9 %. Depuis, le taux d'intérêt à long terme des marchés financiers (OAT 10 ans), qui est utilisé comme référence pour les crédits immobiliers, n'a jamais cessé de baisser. Mais depuis le début de l'année 2007, il a fortement augmenté (4,74 % au 9 juillet), avant de redescendre à 4,32 % au 7 septembre.

En octobre, il était à 4,44 %. Depuis le début de l'année 2007, il a donc progressé de 0,48 point. Il était à 3,96 % au 2 janvier. Cependant, les emprunteurs profitent toujours de conditions extrêmement favorables : 4,55 % pour le taux fixe hors assurance sur 15 ans pour un excellent dossier.

## → Un « PTZ vert » en cours de réflexion par le ministère du logement !

Le ministère du Logement a approuvé la proposition d'un prêt à taux zéro vert. Sa différence avec le PTZ classique serait d'être attaché à la pierre et non à la personne. Il concernerait tous les ménages engageant des investissements éligibles et son montant dépendrait du type de logement concerné.

## → 70% des Français prêts à acheter un logement écologique !

Une nouvelle tendance : 50% de l'ensemble des Français sont très intéressés par les logements écologiques.

70% se déclarent même prêts à acheter ce type de logement (un taux qui monte à 86% chez les 25-34 ans) si un coup de pouce financier était octroyé par l'Etat pour leur acquisition.

■ 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 décembre !