



Annuaire National des Experts Immobiliers

Le site de l'expertise immobilière

Mai 2007 – Numéro 11

www.anei.fr

Anei.News

www.anei.fr

La newsletter de l'Expertise Immobilière

■ Editorial

Notre brochure institutionnelle est parue. Elle s'adresse :

- **aux professionnels de l'immobilier.** En effet, notre site est l'outil indispensable qui vous guidera dans le choix d'un expert sur votre région et vous donnera accès, gratuitement, à une information claire et précise sur le marché de l'immobilier et de l'expertise immobilière.
- **aux experts immobiliers :** En adhérant à notre annuaire qui rassemble plus de 1 300 experts en France, nous vous offrons des retombées commerciales importantes car l'ANEI est un portail ouvert entre votre profession et celle de vos clients. Nous mettons aussi à votre disposition des outils de communication comme notre serveur vocal 0826 622 634, nos bannières de communication, des mailings par fax et mails...

Vous pouvez vous procurer notre brochure, en nous faisant la demande par mail à contact@anei.fr ou en nous contactant au 01 43 15 02 72.

La direction de l'ANEI

■ Actualité

- **Le 026 622 634 » : un succès incontestable** (Coût de l'appel : 0,15 € ttc/mn)

Ce serveur vocal vous permet d'être mis en relation directement et rapidement avec un expert de votre région. Vous êtes du reste de plus en plus nombreux à composer ce numéro. Nous vous rappelons que 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**

- **Le diagnostic électricité reporté !**

L'état des installations intérieures d'électricité, prévu initialement pour le 1er novembre 2007, va être reporté au 1er semestre 2008 d'après les propos de la DGUHC. Ce report est dû à la difficulté actuelle de produire des textes légaux rapidement et en nombre.

- **Le 25 avril 2007 : Parution au JO d'arrêtés concernant le diagnostic gaz !**

Le Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement vient de faire paraître 2 arrêtés :

- Arrêté du 6 avril 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz - NOR: SOCU0751203A
- Arrêté du 6 avril 2007 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - NOR: SOCU0751182A

- **Parution du décret relatif à la performance énergétique des bâtiments existants !**

Depuis septembre 2006, les bâtiments neufs doivent répondre à des critères de performance énergétique extrêmement exigeants alors que les bâtiments existants n'étaient concernés par aucune réglementation.

Le décret n° 2007-363 du 19 mars 2007 met donc en place ces exigences d'économie d'énergie pour les bâtiments existants. A compter du 1er novembre 2007, les chaudières, les fenêtres, les isolations, les radiateurs, les ballons de production d'eau chaude, les climatiseurs etc. installés à l'occasion de tous travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant devront respecter des exigences de performance énergétique. Des aides sont prévues pour aider financièrement les propriétaires qui réalisent ces investissements : aides de l'ANAH, crédit d'impôt, certificats d'économie d'énergie, livret de développement durable et possibilité d'exonération de taxe foncière.

Vous pouvez obtenir les textes complets de ces arrêtés sur le site www.legifrance.gouv.fr

■ Information à sa source

■ Développement durable : un concept d'initié devenu un message citoyen !

Petit à petit, le développement durable est en train de rattraper tous les acteurs de l'immobilier. Comme l'avait défini il y a 20 ans le premier ministre norvégien de l'époque, le développement durable est "un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Après plusieurs conférences climatiques (Rio 1992, Kyoto 1997, Johannesburg 2002, Montréal 2005) le développement durable est passé du statut de concept d'initiés à celui de message citoyen.

En France, de nombreuses lois ont été votées pour la mise en place de ce concept tel que : la loi SRU, la loi démocratie et proximité avec, à la clé, un ensemble d'outils comme le fameux DPE (Diagnostic de Performance Energétique), HQE (Haute Qualité Environnementale), AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme), bilans carbone...

- **Quel est le coût du développement durable ?**

"Les coûts sont difficiles à appréhender car les actions actuelles sont sur les parties communes des immeubles : 1° de température en moins peut représenter 5 à 6% sur une facture annuelle énergétique

- **Des exemples dans le tertiaire très probants :**

Des éco quartiers à l'étranger (Malmö en Suède, Fribourg en Allemagne ou Eddington en Angleterre), avec notamment 82 logements et 2 500 m² de tertiaire dans un territoire densifié au maximum, permettent une économie d'énergie de 70%, d'eau de 50% et de CO₂ de 50%, avec des matériaux locaux et recyclés, l'optimisation énergétique du bâtiment et l'utilisation du solaire et des eaux de pluie. Plus près de chez nous en France, la conception des logements de la ZAC de Bonne dans la région grenobloise a permis de diviser par 7 les consommations d'énergie par m²/an.

■ Zoom sur le CREP

Objectif :

Il permet d'informer les futurs acquéreurs d'un bien immobilier et à compter du 12 Août 2008 pour les locataires sur la présence :

- de revêtements contenant du plomb,
- la concentration enregistrée
- et l'état de conservation de ces revêtements.

Il permet aussi de repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti et de diagnostiquer un état d'insalubrité qui devra être signalé à la préfecture du département.

Principaux textes de lois et normes :

Article L.1334-5 à L1334-10 du Code de la santé publique.

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme et modifiant les articles Article L.1334-1 à L1334-13 du Code de la santé publique.

Arrêtés du 25 avril 2006 relatif au CREP et aux travaux des parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP.

Champ d'application :

Tous les immeubles bâtis destinés à l'habitation qui ont été construits avant le 1^{er} janvier 1949 pour les parties privées à la vente (et à la location à compter du 12 Août 2008) et les parties communes.

Durée de validité :

Si la présence de plomb est supérieur à la concentration du seuil réglementaire, le CREP sera valable un an dans le cas de la vente d'un bien immobilier et 6 ans dans le cas de la location d'un bien. Si aucune présence de plomb n'a été détectée la durée de validité du CREP est alors illimitée.

Pour plus d'informations sur ce diagnostic, consulter notre site www.anei.fr .

■ Un regard sur l'immobilier

■ **Crédit 2007 : l'allongement de la durée des prêts continue!**

La principale nouveauté réside dans l'allongement de la durée des prêts. Entre décembre 2006 et février 2007, plus de 5 nouvelles banques ont sorti une offre de prêt fixe à 30 ans. Elle augmente la capacité d'endettement de 6 %. Pour 1 000 euros de mensualité, la capacité d'emprunt passe de 177 200 euros à 188 400 euros, soit une augmentation de 11 200 euros.

Certaines banques qui limitaient la durée de leurs prêts à 20 ans, ont adopté récemment le prêt à 25 ans.

Enfin, certaines banques prévoient de proposer des prêts à taux fixe à 40 ans, pour faciliter l'accès à la propriété des jeunes. Dans tous les cas, l'âge de fin de prêt est fixé à 75 ans, ce qui limitera la cible aux emprunteurs de moins de 35 ans.

■ **Les livrets d'épargne se mettent au vert !**

Dans le secteur bancaire, les prêts se mettent au vert afin d'agir en faveur de l'environnement et du développement durable. En effet, depuis le 1er janvier 2007, le livret de développement durable a remplacé le Codevi. Ces prêts permettent de financer les travaux d'économies d'énergie ou l'achat d'un véhicule propre ou peu polluant

Son plafond est passé de 4.600 à 6.000 euros. Quant à sa rémunération, elle atteint actuellement 2,75% et ne supporte pas d'impôt sur le revenu. Ce véhicule d'épargne permet de collecter une épargne pour développer des prêts pour les PME et aussi pour affecter l'épargne supplémentaire à des prêts aux particuliers pour des travaux d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment. Reste que pour prétendre à un prêt de ce type, il n'est pas nécessaire de détenir au préalable un livret "développement durable".

■ **Les ménages vivent mieux les charges liées à leur crédit !**

Début 2007, les ménages estiment que leur situation financière ne se dégrade plus, mais se stabilise. C'est le cas pour 51,4 % d'entre eux (+ 5 points en un an). Parallèlement, l'appréciation portée par les ménages sur le poids de leurs charges de remboursement se stabilise, voire s'améliore lentement. Ils sont plus nombreux (52,9 %) à trouver que les charges sont supportables ou très supportables (+ 1,5 point en un an).

L'appréciation que portent les ménages sur le poids de leurs charges de remboursement s'explique autant par le coût du crédit que par l'évolution de l'environnement économique général : les ménages ont en effet un comportement rationnel, et leur sentiment varie dans les mêmes termes que des indicateurs comme le taux de chômage.

■ **On continue d'épargner en France, en Italie et au Royaume-Uni**

Si les comportements d'épargne en France et en Italie restent stables, les Britanniques pensent à mettre un peu plus d'argent de côté. TNS Sofres a publié les derniers résultats du Baromètre Épargne réalisée pour le compte de La Banque Postale et Les Echos, en France (auprès de 1.015 individus), en Italie (1.008) et au Royaume-Uni (936). Résultats de l'étude : les comportements d'épargne en France et en Italie restent stables. Les Britanniques pensent à mettre un peu plus d'argent de côté. Sur le dernier trimestre 2006, 48 % des Français ont épargné ainsi que 32 % d'Italiens et 63 % de Britanniques. Les Français souhaitent, grâce à cette épargne, se constituer un « matelas », payer les études de leurs enfants et leurs loisirs. En Italie, 47 % déclarent économiser pour leur « matelas » et au Royaume-Uni, toutes les formes d'épargne progressent, avec en tête le « matelas », et les « investissement et loisirs ».

■ **Le taux directeur de la BCE devrait être de 4% fin 2007**

Le taux directeur de la BCE devrait être de 4% fin 2007 et de 4,25% fin 2008, soit donc une hausse modérée des taux courts, celle des taux longs étant à peu près de même ampleur. La rémunération des produits réglementés resterait ainsi stable en 2007, mais ferait apparaître une hausse de 0,5 point de pourcentage dès le début de 2008. L'indice CAC 40 croîtrait en glissement de 8% en 2007 et à nouveau en 2008. Quant au prix des logements anciens, il se tasserait de 2% en 2007 et à nouveau en 2008. Compte tenu de l'évolution du revenu réel et du ralentissement de la croissance des crédits nouveaux, le taux d'épargne des ménages se stabilisera sur ces deux années un peu au-dessous de 15% de leur revenu.

Vous souhaitez 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
Notre prochaine newsletter : juin 2007