

éditorial

Nous vous l'avons déjà annoncé dans notre numéro de décembre, 2008 sera d'abord sur le signe d'un nouveau site pour l'Anei. Plus convivial et plus complet, il sera en ligne très prochainement. Vous retrouverez bien évidemment nos rubriques telles que :

- L'actualité,
- Les métiers de l'expertise immobilière,
- Nos lettres et nos fiches d'informations.

Mais vous découvrirez aussi :

- Un accès à l'annuaire beaucoup plus convivial et facile d'accès,
- Un espace pour les experts référencés beaucoup plus complet,
- Un nouvel espace pour les professionnels de l'expertise immobilière.

De plus, notre annuaire qui compte à ce jour plus de 1800 experts sur toute la France, mettra en ligne sur ce nouveau site des experts qui justifient tous des attestations de certification de compétences par diagnostic, exigées depuis le 1^{er} Novembre dernier et de la nouvelle attestation d'assurance de leur cabinet.

Nous espérons que ce nouveau site vous plaira. Et n'hésitez pas à nous envoyer vos commentaires et vos remarques. Elles seront les bienvenues. Nous vous souhaitons tous **NOS MEILLEURS VŒUX POUR CETTE NOUVELLE ANNÉE 2008.**

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

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS : UNE ÉTUDE TRÈS COMPLÈTE VIENT D'ÊTRE PUBLIÉE !

La société **Xerfi** (cabinet d'études sectorielles de marché) qui vient de publier une étude extrêmement complète et précise sur le secteur du diagnostic immobilier. Cette dernière démontre très clairement que les métiers du diagnostic immobilier sont en pleine phase de développement et de croissance. Si les contrôles amiante, plomb, termites et plus encore la loi Carrez existent depuis plusieurs années, le DPE et l'Etat de Risques Naturels et Technologies sont clairement en phase de forte progression. De plus avec une réglementation qui se durcit (diagnostic des installations électriques et des installations de gaz) les relais de croissance sont là et ceci malgré le durcissement de la législation **des pouvoirs publics ont d'ailleurs durci la législation** pour crédibiliser cette profession : depuis le 1^{er} novembre, la certification de chaque technicien est devenue obligatoire et les diagnostiqueurs sont tenus de souscrire une assurance suffisamment importante en cas de litiges. Parallèlement, les professionnels doivent faire face à une augmentation des charges : le coût global de la certification s'est élevé à près de 30 millions d'euros (10% du chiffre d'affaires de la profession). Le coût de l'assurance civile professionnelle et de l'informatisation des outils production sont en constante progression.

■ Voici quelques chiffres clés tirés de cette étude :

- **10 000** : Le nombre de diagnostiqueurs a fortement augmenté en passant de 6000 en 2006 à près de 10 000 en 2007. En effet, cette progression est essentiellement due aux nombres de diagnostics de plus en plus importants qui sont obligatoires lors de la vente d'un bien et maintenant lors de la location.
- **+ 372%** : C'est la croissance du marché des diagnostics techniques immobiliers depuis 2002. Ce marché était seulement de quelques dizaines de millions d'euros il y a dix ans. Il pourrait atteindre le milliard d'euros dans les prochaines années.
- **7** : C'est le nombre de contrôles à effectuer lors d'une transaction immobilière : amiante, plomb, termites, état des risques naturels et technologiques (ERNT), diagnostic de performance énergétique (ou DPE), l'installation de gaz et le mesurage Carrez (qui n'appartient pas aux diagnostics techniques, mais qui doit être fait lors de la signature de l'acte de vente). Ces contrôles seront bientôt au nombre de 9 avec l'examen de l'installation électrique (2008) et des systèmes d'assainissement autonomes (fin 2009).

Si vous souhaitez avoir de plus amples renseignements sur ces conférences - Consulter le site du salon : www.sndi.org



LES 3^{ÈME} ETATS GÉNÉRAUX DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER

Le 22 et 23 janvier prochain se tiendra le 3^{ème} **Etats Généraux du diagnostic immobilier** organisés par la FIDI (Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier). Ces Etats généraux permettent de faire le point sur les grands enjeux de cette profession (certification, nouveaux diagnostics...). C'est aussi un lieu de partage et d'échange pour les diagnostiqueurs. Le fil conducteur de ces journées sera « Diagnostic immobilier et Développement durable ». Il y aura aussi une journée consacrée à des ateliers pratiques. Les participants pourront ainsi échanger leur point de vue et leurs expériences autour de thématiques métiers. Plus de 500 chefs d'entreprises ont répondu présents à la dernière édition 2007.

Pour plus d'informations sur ces journées :
www.etats-generaux-diagnostic.fr

LES NOUVEAUX DIAGNOSTICS EN 2008

• Le diagnostic électricité

Le prochain diagnostic immobilier qui doit voir le jour est le diagnostic qui concerne les installations électriques. Il devrait être opérationnel au mois de juillet prochain, en tout cas courant du premier semestre 2008. Un décret du Conseil d'Etat doit être publié dans les prochaines semaines pour en fixer la date officielle de mise en application. Nous vous rappelons que ce diagnostic concerne, lors de la vente d'un bien, tous ceux qui possèdent des installations intérieures électriques de plus de 15 ans. Il concerne aussi

la cession d'un immeuble ou la partie d'un immeuble à usage d'habitation. Le professionnel qui réalisera ce diagnostic devra être certifié et contrôlera visuellement si l'installation respecte les 5 exigences détaillées dans la norme XP C-16 600. Ce contrôle ne concernera que les parties de l'installation situées en aval du compteur électrique. Il ne porte donc que sur les parties visibles et visitables du bien. Enfin, il faut savoir que contrairement au diagnostic gaz, les anomalies relevées par le professionnel ne feront pas l'objet d'un système de notation et en cas de danger pour les habitants, il ne pourra pas procéder à la fermeture du compteur.

• Le diagnostic plomb pour les locations et les parties communes en Août 2008.

A partir du 11 août 2008, le diagnostic plomb sera obligatoire pour l'ensemble des parties communes. En effet, actuellement, il est obligatoire et réalisé dans les parties à usage commun d'un immeuble collectif construit avant le 1^{er} janvier 1949, uniquement si des travaux altérant les revêtements sont prévus.

De plus, toujours à partir du 11 août prochain, le CREP *devra être annexé à tout nouveau contrat de location.*

La détection de présence de plomb est réalisée par un appareil à fluorescence X. Lors de la signature d'un contrat de location, un diagnostic de moins de 6 ans devra impérativement être réalisé par un professionnel certifié pour ce diagnostic. Pour les transactions, rappelons que la validité de ce diagnostic est de 1 an. Si ce diagnostic révèle l'absence totale de plomb dans le logement, il pourra alors être donné pour chaque nouveau contrat sans limite de validité sous réserve de l'absence de modification du bien et de l'existence juridique de l'auteur du diagnostic.

Zoom sur les mesures de plomb dans les peintures

Nous vous rappelons que le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (C.R.E.P.) participe au plan de lutte contre le saturnisme issu de la loi du 29 juillet 1998. Ce diagnostic concerne la recherche exclusive de plomb dans les peintures dans les lieux à usage d'habitation. Le risque d'exposition étant lié à l'état de conservation du revêtement concerné, on distingue donc 4 classes de mesures de plomb dans les peintures :

- **Classe 0** : Le taux de plomb est nul ou inférieur au seuil réglementaire
- **Classe 1** : Le taux de plomb est supérieur au seuil réglementaire, et le revêtement en bon état
- **Classe 2** : Le taux de plomb est supérieur au seuil réglementaire mais le revêtement est en état d'usage sans trace de chocs par exemple.
- **Classe 3** : Le taux de plomb est supérieur au seuil réglementaire, et le revêtement en état dégradé ; c'est-à-dire s'il est par exemple écaillé.

Pour chacune des classes, les obligations du propriétaire ont été prévues par l'Arrêté du 25/04/2006 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb :

- **Classe 0** : Aucune obligation pour le propriétaire
- **Classe 1 et 2** : Le propriétaire doit obligatoirement veiller à l'entretien des revêtements concernés pour éviter leur dégradation future.
- **Classe 2** : Le propriétaire doit obligatoirement effectuer les travaux afin de supprimer l'exposition au plomb et de communiquer le constat aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Il faut savoir que les obligations du propriétaire concernant la détection de plomb n'empêchent pas la vente de son bien. Si des travaux doivent être réalisés, le propriétaire doit simplement par le biais de ce diagnostic en informer l'acquéreur. En acceptant la transaction, il accepte de supporter les obligations figurant en conclusion du constat de risque d'exposition au plomb.

→ L'Ademe propose un comparateur de prêts liés aux économies d'énergie !

L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie vient de mettre en ligne un comparateur de prêts bancaires qui concernent les travaux d'économie d'énergie.

Ces prêts sont appelés «Eco Prêts». Dédiés aux travaux d'économies d'énergie, ils sont proposés par les banques quand ils concernent des travaux d'amélioration d'un logement existant, de la construction d'un logement neuf ou de l'acquisition d'une automobile. Ces prêts doivent donc financer des travaux visant à améliorer la performance énergétique des logements comme par exemple, l'isolation des combles ou l'installation d'un chauffe-eau solaire. L'Ademe détaille également sur son site la liste des travaux concernés par ce type de prêts par le biais d'un formulaire téléchargeable.

Pour plus d'information sur ces prêts : www.sndi.org

→ Crédit immobilier et taux variable en France !

En France, la majorité des ménages optent pour un crédit immobilier à taux fixe, et seul un ménage sur cinq opte pour un crédit immobilier à taux variable. Avec la remontée des taux, l'Association Française des Usagers de la Banque recensait en décembre dernier déjà 600 plaintes d'emprunteurs qui constataient à la fois que la durée de leur crédit immobilier est allongée et que le montant de leur mensualité s'est alourdi.

Des mensualités ont pour certains augmenté de 27 à 50%. Ce surcoût peut bien évidemment entraîner un déséquilibre de leur budget. Il est de plus inquiétant de constater que les ménages les plus concernés par cette remontée des taux des crédits à taux variables sont des primo accédants qui ont souscrit un emprunt sur une durée déjà longue puisque n'ayant pas ou peu d'apport personnel.

→ Economies d'énergie et crédit d'impôt b !

Depuis la loi de finances pour 2005, les dépenses concernant les équipements pouvant faire réaliser

des économies d'énergie ou faisant appel aux énergies renouvelables bénéficient d'un crédit d'impôt. Un arrêté du 13 novembre 2007 paru au JO du 20 novembre élargit la liste des équipements, matériaux et appareils donnant droit à ce crédit d'impôt sont principalement :

- les chaudières, individuelles ou collectives, à basse température ou à condensation utilisées pour la production du chauffage ou de l'eau chaude ;
- les équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie solaire et dotés de capteurs solaires et de pompes à chaleur spécifiques ;
- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques (planchers bas sur sous-sol ou sur vide sanitaire, toitures-terrasses, murs en façade ou en pignon) et des parois vitrées (vitrages à isolation renforcée, double vitrage) ainsi que les volets isolants ;
- le calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production ou de distributeur de chaleur ou d'eau chaude sanitaire ;
- les appareils de régulation de chauffage permettant le réglage manuel ou automatique et la programmation des équipements de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire.

Pour obtenir la liste complète des éléments concernés par cette loi consulter : www.legifrance.gouv.fr

→ La fin du monopole du Livret A en France

En effet, c'est une exigence de la Commission européenne qui a demandé à la France d'étendre, d'ici le 10 février, à toutes les banques la distribution des Livrets A et Bleu. Le Livret A, l'un des placements préférés des Français est actuellement uniquement distribué par les Caisses d'Epargne et la Banque Postale.

Le gouvernement français ne s'y oppose pas mais souhaite que cela ne mette pas en danger la collecte, que cela se traduise par une diminution de la rémunération des réseaux distributeurs et enfin que cela ne bouleverse pas l'équilibre économique des réseaux qui distribuent aujourd'hui le Livret A.

■ 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

■ Notre prochaine newsletter : février 2008 !

**Toute l'équipe de l'ANEI vous souhaite
une excellente année 2008 !**