

LA FNAIM VOUS RÉPOND

Le Prêt à Taux Zéro devient universel. Quelles que soient mes conditions de ressources, je peux donc en bénéficier. Quel avantage puis-je en tirer ?

Il est créé un prêt à taux zéro renforcé, dénommé PTZ +, éligible tant sur les logements neufs que sur les **logements anciens**.

Les plus du PTZ + :

- Universalité : par la suppression des plafonds de ressources.

- Réalité des prix de marchés : par une nette revalorisation des plafonds, le nouveau PTZ + est plus proche de la réalité des prix de marchés.

- Equilibrage entre les territoires : par un nouveau zonage, le PTZ + crée un équilibre entre les territoires.

- Verdissement : par la prise en compte de la performance énergétique des logements financés, le PTZ + encourage l'amélioration de la performance énergétique des logements.

- Remboursement « sur-mesure » : en passant de 5 à 10 tranches de revenus pour calculer la durée du remboursement du prêt, le montant du différé d'amortissement et sa durée, le nouveau PTZ + s'adapte aux ménages les plus modestes.

N° 6



www.fnaim.fr

Avec le cube, c'est carré.

ACTUALITÉ

La performance énergétique à la une.

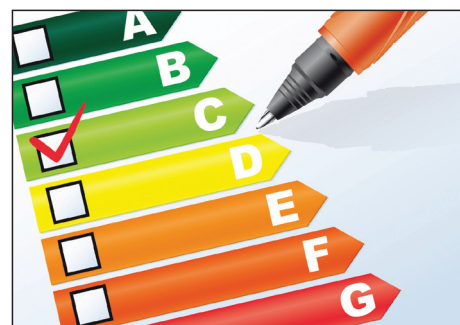
Depuis le 1^{er} janvier 2011, l'affichage de la performance énergétique des biens dans les **annonces immobilières de vente et de location est obligatoire**. Cette mesure résulte de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et rejoint les préoccupations de la FNAIM qui s'est très tôt impliquée dans la dynamique du Grenelle de l'environnement et avait, dès 2008, encouragé les adhérents à afficher ce classement énergétique.

Le propriétaire vendeur doit faire réaliser le DPE avant la mise en vente.

Les exigences seront différentes selon le type de support :

- Pour les annonces publiées dans la presse, seule la mention de la « classe énergie » est requise (lettre en majuscules) ;

- Pour les annonces publiées en vitrine ou sur Internet, l'affichage doit être plus détaillé (étiquette énergétique et classe de performance énergétique). Il doit être lisible, en couleur et respecter des dimensions minimales : 5 % de la surface de l'annonce en vitrine, soit 5,5 x 5,5 cm pour une annonce au format A4 ; 180 x 180 pixels sur les sites Internet d'annonces immobilières.



S'agissant des sanctions en cas d'absence d'affichage de la performance énergétique dans l'annonce immobilière, les dispositions existantes du code civil (article 1116 du code civil sur le dol avec comme sanction l'annulation de la vente ou la réduction du prix) et du code pénal (articles L.121-1 et L.213-1 du code de la consommation sur la publicité de nature à induire en erreur prévoyant jusqu'à 2 ans de prison et 37.500 euros d'amende) s'appliqueront à un propriétaire particulier ou à une agence.

Cette mesure participe à la prise en compte de la « valeur verte » **sur le marché de l'immobilier qui va progressivement devenir un élément décisif dans la négociation du prix d'un bien immobilier.**

Si vous êtes propriétaire d'un bien nécessitant quelques travaux de rénovation énergétique, n'attendez pas de vendre pour les entreprendre, pensez-y dès aujourd'hui !... Demain, les logements énergivores risquent d'être boudés par les acquéreurs.

LE SAVIEZ-VOUS

Audit énergétique, à vos agendas !

Dans le cadre de la loi « Grenelle 2 », la réalisation d'un audit énergétique devient obligatoire pour les copropriétés de plus de 50 lots (y compris caves, parkings, garages...) équipées d'un système de refroidissement ou de chauffage et ce, dans un délai de 5 ans à partir du 1^{er} janvier 2012.



A noter : l'audit énergétique est aussi une solution pour votre maison individuelle. En effet, la rénovation énergétique participe à la fois à une valorisation de votre patrimoine et une amélioration de votre confort.

Pour vous accompagner dans cette démarche, le diagnostiqueur, professionnel formé et assuré, réalise une série de relevés dans votre bien pour établir son audit énergétique. Il peut également s'appuyer sur des études complémentaires (infiltrométrie, imagerie en caméra thermique...) pour établir le profil du bien. Ensuite, il étudie avec vous les travaux envisageables et vous propose les combinaisons les plus efficaces pour améliorer vos performances énergétiques.

Un conseil :

Il existe des aides financières, n'hésitez pas à demander l'avis de votre agent immobilier et de votre diagnostiqueur.

Trouvez un diagnostiqueur immobilier dans votre région en consultant notre annuaire sur le www.fnaim.fr, à la rubrique « FNAIM » > « Nos métiers » > « Diagnostiqueurs immobiliers ».

MON TOIT & MOI

Le diagnostic des installations d'assainissement non collectif devient obligatoire

Depuis le 1^{er} janvier 2011, il est obligatoire d'annexer, au contrat de vente des immeubles non raccordés au réseau collectif d'assainissement, le diagnostic des installations d'assainissement non collectif.

Les obligations du propriétaire d'un bien équipé d'une installation autonome d'assainissement sont précisées à l'article L. 1331-1-1 du code de la santé publique, quelque peu modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 », publiée au Journal officiel du 13 juillet 2010.

La loi modifie également en ces termes l'article L. 1331-11-1 du même code :

« Lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le document établi à l'issue du contrôle effectué dans les conditions prévues au II de l'article L 1331-1-1 du présent code et daté de moins de trois ans au moment de la signature de l'acte de vente est joint au dossier de diagnostic technique prévu aux articles L 271-4 à L 271-5 du code de la construction et de l'habitation. »

En cas de non-conformité de ladite installation lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur devra faire procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an après ledit acte de vente.

Bon à savoir :

Le contrôle obligatoire des installations d'assainissement non collectif est de la responsabilité exclusive des communes. La plupart d'entre elles ont créé un SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) et la collectivité compétente dispose d'une liberté de choix pour l'organisation de ce service :

- soit une gestion directe par régie communale ou intercommunale, avec possibilité de passer un marché de prestation de services avec une entreprise choisie, en respectant le code des marchés publics, pour tout ou partie du service ;

- soit une gestion déléguée par contrat.

C'est donc dans ce cadre strict que les diagnostiqueurs immobiliers pourront, le cas échéant, être amenés à réaliser ce type de diagnostic, ce qui suppose le respect préalable de la procédure dite d'appels d'offre.

Vous souhaitez vendre ou acheter votre bien immobilier ?

Avec 500 000 annonces,
c'est net vous allez trouver !



www.fnaim.fr

Avec le cube, c'est carré.