

Bilan à mi étape du collectif C le Printemps! :

"C le Bouquet !..."

... du Diagnostic Immobilier!

“

Malgré la morosité ambiante, tant parmi les organisations professionnelles que sur les différents forum investis par de nombreux diagnostiqueurs, les membres du Collectif "C le Printemps !" poursuivent leurs actions et dressent un premier "bilan" des événements survenus depuis le début de la saison et des projets à venir.

Contexte

1. le SNDI 2009

Le salon national du diagnostic immobilier s'est tenu à Villefranche malgré les contraintes dues à l'appel à grève nationale. Un bilan mitigé, avec une fréquentation en baisse, tel que l'on pouvait s'y attendre, malgré l'annonce d'un scoop de dernière minute: la présentation en avant première du **Phasyr** par Fondis¹.

Mais l'évènement fut incontestablement la signature d'un accord occulte révélé quelques jours ensuite: La FIDI et la CSEIF tentait une OPA sur le SNDI en organisant une réunion des partenaires exposants en vue de l'organisation d'un salon unique du diagnostic immobilier en 2010. Et ce sans en avertir le Conseil d'Administration de la CFDi, ni l'organisateur du SNDI, la société CONCIO prod.

Affaire qui pourrait avoir des suites judiciaires, à en croire Michel Queyraud, gérant de CONCIO Prod².

>> s'il est vrai que le milieu du diagnostic n'est pas prêt à soutenir l'existence de plusieurs salons nationaux dans la même année, l'attente des professionnels ne serait elle pas plutôt un grand moment de débats et de prises de décisions en faveur de la défense de leurs propres intérêts?

Dernière Minute: La réunion du 9 avril ayant été maintenue par la FIDI seule, une dizaine de partenaires exposants se donnent jusqu'à la mi juillet pour se prononcer sur la tenue d'un salon en 2010. Sans nouvelles du SNDI dont le site est muet sur cette initiative, on peut supposer que les négociations vont bon train...

¹ RésoA+ a proposé à Fondis un protocole d'essai en situation réelle avec une dizaine de diagnostiqueurs volontaires. Voir forum C le Printemps!, rubrique actualités. Une première réunion aura lieu le 4 juin à Lille.

² Voir en page d'accueil, le communiqué de l'organisateur: www.sndi.org

2. Le mouvement du Pacte Déontologique.

L'association a renoncé in extrémis à sa participation au SNDI faute d'accord décent sur les conditions de sa présence. Avec plus de 1260 signataires, l'appel du pacte reste le plus important acte significatif de la communauté des diagnostiqueurs immobiliers, transcendant les clivages associatifs, commerciaux ou corporatistes.

La position du Ministère du Logement crédibilisant la position des autorités fiscales ayant classé la profession comme commerciale semble avoir refroidi les ardeurs de certains. Par ailleurs, les fondateurs sont confrontés à un débat interne entre volonté de poursuivre les objectifs initiaux et ouvrir leur champ de compétence à d'autres thèmes soulevant débats parmi les signataires³.

>> Des réunions locales entre signataires s'organisent pour aborder la poursuite du mouvement. L'échéance de la fin du printemps pourrait bien coïncider avec une prise de position de l'association du Pacte.

3. La CFDi

Aucune initiative depuis le **SNDI 2009**. après le départ du trésorier (CNEI) et la suspension du poste de président (UNECTPI) suite à des difficultés internes, le bureau de la Confédération ne comporte plus qu'un seul membre. Le sous préfet de Cholet, questionné officiellement par Réso A+, confirme que la tenue d'une Assemblée Générale Extraordinaire serait la seule solution pour éclaircir la situation, l'association ne pouvant pas être dirigé que pas un seul membre. RésoA+ confirme sa demande de dissolution et la liquidation des comptes.

>> Une proposition d'assemblée générale est acceptée par le Secrétaire Général en poste. Réso A+ exige que la convocation soit accompagnée de motions claires qui pourraient être présentées aux membres affiliés avant la réunion des délégués d'associations à l'automne⁴. Dans l'attente, aucune prise de position ou décision engageant l'association ne devrait être prise.

4. La FNECI

La FNECI a annoncé par communiqué du 17 avril 2009, son adhésion à la CGPME.

" Le Conseil d'Administration de la FNECI a décidé, à l'unanimité de ses membres, d'adhérer à la CGPME. La FNECI offre ainsi aux entreprises de la branche les moyens d'être acteurs, par son biais, de leur avenir économique et social. "

S'il faut ici saluer la persévérance de son président, Jean Pierre Mollia, on peut se demander si tous les diagnostiqueurs se retrouveront dans cette initiative partisane, et qui soulève tant de réprobations de la part des autres fédérations.

>> La question de l'existence d'un syndicalisme patronal reste entière et ne pourra être évitée. Concomitamment à cette action, un groupe de travail baptisé "C le Syndicat!" a été créé au sein du collectif C le Printemps (Cf § Actions à venir; C le Bouquet!)

³ Pour signer le Pacte ou participer aux échanges sur le commissionnement, <http://www.pacte-deontologique.fr/>

⁴ Pour que chaque association membres puisse tenir leurs assemblées générales et aborder la question de leur adhésion à la confédération.

5. La CDI-FNAIM

La **FNAIM** lance l'idée d'un Ordre des Professionnels de l'Immobilier, regroupant l'ensemble des professionnels gravitant autour de la vente, la gestion ou la mise en location des immeubles bâtis. En y invitant les diagnostiqueurs!

La FNECI y est très opposée à cette OPA, publie le 17 mars, un communiqué virulent contre cette initiative⁵. On sait par ailleurs que la FIDI n'est pas favorable à la création d'un ordre quel qu'il soit, tout comme les différents ministères concernés. Peut être ceux-ci voient-ils ici l'émergence d'un contre pouvoir organisé qui réduirait leur obédience dans le milieu? Seule la CFDI aurait pu participer au débat, puisque cette question était inscrite dans son programme fondateur. Mais vu ce qu'il en reste...

>> En absence de consensus en ce domaine, C le Printemps! poursuivra la réflexion, notamment en se rapprochant des autres ordres professionnels concernés avant de prendre position. Une délégation de C le Printemps devrait participer à l'assemblée générale de la CDI-FNAIM le 12 juin 2009.

6. De la surveillance des personnes certifiées

Les directives du COFRAC semblent toujours poser quelques soucis d'application.

Le document **CEPE REF 26⁶**, révision n°5 de décembre 2008, comprend de graves erreurs ainsi que des contradictions soulevées par l'ensemble de la profession. D'autre part, ce texte ne règle pas les questions de niveaux de compétences rencontrées de facto, notamment pour les diagnostics "amiante".

Alors que les ministères et le COFRAC se renvoient la balle, les certificateurs sont placés devant leurs obligations. Si certains décidaient de se passer de cette directive et adaptaient leur référentiel alors que d'autres choisissaient de repousser le démarrage du dispositif de surveillance, le diagnostiqueur lambda, certifié, pourrait trouver motif à réclamation.

En effet, en acceptant de payer une certification pour pouvoir exercer sa profession, il pouvait espérer que les règles de validation ou de sanction de ses capacités à travailler aboutiraient à assainir le milieu et favoriser l'éradication des pratiques déloyales.

L'inertie des services concernés, après plus de quatre mois des premiers signalements émanant des certificateurs comme des fédérations, provoque une inquiétude qui nuit gravement à la sérénité des pratiques.

>> En attente de tout accord consensuel entre les ministères, les organismes de certification et les organisations représentatives des diagnostiqueurs, le Collectif C le Printemps! demande la suspension de toutes les procédures de surveillances engagées, et ce afin de ne pas aggraver les écarts entre les diverses procédures hétérogènes.

⁵ <http://www.fneci.org/joomla/index.php/Actualite/Communique/Communique-17-Mars-2009.html>

⁶ Accessible librement sur le site du COFRAC

<http://www.cofrac.fr/Doc/Docs/Certification%20Entreprises%20et%20personnels%20et%20Environnement/CEPE%20REF%2026.pdf>

Structuration

C le Printemps!, forumactif...

Les membres fondateurs du Collectif "**C'est le Printemps... du Diagnostic Immobilier!**" dénommé plus simplement "C le Printemps!" se retrouvent régulièrement depuis le 19 mars 2009 sur un forum de discussion⁷ à visages découverts.

Plus d'une cinquantaine de membres inscrits, 200 messages répartis dans 80 sujets.

Par ailleurs, des coordonnatrices et coordonnateurs animent les forums et participent également à des échanges sur d'autres forums de discussion. Elles et ils y repèrent des sujets d'actualité ou fondamentaux qu'il s'agit de reformuler sur le forum de C le Printemps! en vue de rédiger une contribution inscrite dans l'un des chapitre du Livre Blanc.

D'autres groupes existent et se retrouvent pour échanger dans le respect de la confidentialité (le bar de l'**UNECTPI**, tendance historique, le bon coin de **RésoA+**, le club des **élues & élus**, les fondateurs de **C le Syndicat!**, voire même demain, un groupe **d'agents de l'état...**)

Agora C le Printemps!

Parce que les forums ne sont pas des lieux conçus pour le travail rédactionnel de documents collaboratif, mais plus des outils de prise de notes et d'échanges *vernaculaires*⁸, les membres du Collectif C le Printemps! se retrouvent dans un espace collaboratif pour y déposer des documents, gérer leurs agendas, retrouver des débats plus "privés" et donner leur avis sur l'entrée de tel-le ou tel-le candidat-e.

Pour rejoindre l'agora C le Printemps!, il faut y être invité-e par l'un-e des membres déjà inscrit-e. Les candidat-e-s doivent au minimum être des membres déjà enregistré-e-s sur le forum, et y avoir posté quelques dires...avant de prétendre se charger d'un thème particulier.

Groupe C le Syndicat!

Sur l'agora C le Printemps, un espace privilégié est réservé pour les membres du groupe de travail *C le Syndicat!*. Les divers textes fondateurs y sont discutés, en références aux exemples piochés auprès des autres organismes ou syndicats similaires (AFCO, UNTEC, SYNTEC, UNGE, UNSFA...)

Un projet de statuts fondateurs circulera jusqu'au 25 mai avant d'être dévoilé lors d'un appel à rejoindre les initiateurs.

Et après le Printemps?

Certains s'inquiètent déjà de l'approche de la fin du printemps...

Qu'ils soient rassurés, après le printemps c'est l'été! Et puis, chaque année çà recommence...

⁷ <http://printemps-diagnostic.forumactif.info/forum.htm>

⁸ Le mot « *vernaculaire* » vient du latin *vernaculum* qui désignait tout ce qui était dressé (esclaves compris), élevé, tissé, cultivé, confectionné à la maison, par opposition à ce que l'on se procurait par l'échange. Son sens s'est rapproché de celui des mots « *autochtone* » ou « *indigène* ». (source wikipédia)

Actions à venir: C le Bouquet!

Pour fêter le 1^{er} mai, C le Printemps! vous offre un bouquet... de trois projets à éclore.

1. 19 & 20 juin 2009 : Universités d'Été du Diagnostic Immobilier

Afin de marquer la fin du printemps et célébrer l'arrivée de l'été, le Collectif "C le Printemps!" organise "**Les premières Universités d'Été du diagnostic immobilier**", en plusieurs séminaires concomitants, avec une liaison efficace inter régionale en télécommunication, notamment pour les DOM - ROM et autres COM.

Y seront invités bien à l'avance des "*contributeurs*" reconnus.

Aucune partie "commerciale" ne serait associée à ces rencontres, mais les mises à disposition de moyens spécifiques par quelques donateurs seront les biens venus.

7 lieux de rendez vous régionaux devraient être confirmés le 25 mai 2009, à savoir:

- Grand Nord,
- Grand Est,
- Grand Ouest,
- Grand Centre,
- Grand Sud Ouest,
- Grand Sud Est,

Quant aux Départements et Collectivité d'Outre Mer, il est prévu de tenir un rendez vous Grand Outre Mer, en téléconférence et sur le forum C le Printemps! afin que les contributeurs puissent formuler leurs avis tout au long de ces universités.

> 19 juin apm: Le sujet principal sera le recensement des Règles de l'Art en matière de Diagnostic de l'Immeuble Bâti.

Puisque le diagnostic n'est ni un acte de contrôle technique, ni une expertise, ni une "Home Inspection" Anglo-Saxonne, comme le rappelait le CGPC⁹ dans son rapport de 2005, il lui faut son propre corpus référentiel en la matière. Or ce n'est pas à la jurisprudence d'écrire, par défaut, ce que doit être un bon diagnostic. C'est aux techniciens de la construction, praticiens du diagnostic immobilier, en présence de leur partenaires professionnels et institutionnels (services de l'Etat déconcentrés, assureurs, donneurs d'ordre...).

Deux axes structureront la contribution:

- > L'état des lieux deux ans après la mise en place de la certification
- > Propositions d'améliorations techniques, juridiques et financières.

⁹ Le Conseil Général des Ponts et Chaussées a été intégré dans le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable en 2008 ([http://www.cgpc.equipement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=12w.](http://www.cgpc.equipement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=12w))

Une synthèse de la première journée sera faite le lendemain matin par téléconférence avec un tour des régions et récolement des contributions.

> 20 juin matin Rédaction des doctrines et doléances

La seconde journée sera consacrée à l'écriture de doctrine technique dans les différents domaines investigués. Par ailleurs, les diverses doléances exprimées seront rassemblées dans la partie "*pistes pour une amélioration en fonction de leur degré d'urgence*".

A l'issue de ces deux demi journées, un groupe de travail national se réunira avec des délégués régionaux pour envisager la remise du Livre Blanc lors d'une réunion interministérielle début juillet.

2. Création de C le Syndicat!¹⁰

Depuis plusieurs mois, la question syndicale est posée. Face à la crise financière et économique qui perturbe le mode de l'immobilier, les tensions s'accroissent alors que les rôles des uns et des autres ne sont pas établis.

Les associations professionnelles ont tardé à éclaircir le débat, laissant la FNECI s'emparer seule de la question.

Concomitamment, quelques professionnels, syndiqués par ailleurs ou par avant, soit au titre de salariés, soit comme gérant d'entreprise individuelle, ont décidé d'investir le domaine de la branche professionnelle, notamment sur l'axe formation et financement des activités.

L'appel du Pacte Déontologique a amené de l'eau au moulin des défenseurs d'une structuration syndicale de la profession: donnons-nous les moyens de peser dans les couloirs du ministère du travail comme dans ceux du budget ou du logement.

Par expérience, nous savons que les autorités tant législatives qu'administratives préfèrent la pluralité des débats. Il y a donc la place pour plusieurs syndicats patronaux!

Sachons énoncer nos valeurs fondamentales: ***indépendance, impartialité et confraternité.***

Que les frontons de nos agences s'embellissent du blason de notre nouveau syndicat!

> Rendez vous le 20 juin apm.

Pour respecter les différents courants prés existants, une ***Assemblée Constituante*** sera organisée par Grande Région qui élira les premiers délégués départementaux. Ceux-ci se retrouveront ensuite pour constituer le premier conseil de gestion du syndicat.

L'appel à fonder le Syndicat sera diffusé le 25 mai 2009, 41 ans après l'accord historique signé rue de Grenelle (*cf ci après § 3 "Appel du 1^{er} mai 2009"*)

Tout au long des 4 semaines qui précéderont cette assemblée, des débats sont ouverts sur le forum "*structuration de la profession*" sur le site C le Printemps!

¹⁰ Dénomination provisoire jusqu'à l'assemblée constituante du 20 juin.

3. Appel du 1^{er} mai 2009: Pour un "Grenelle du Diagnostic Immobilier"

" Les accords de Grenelle¹¹ ont été négociés les 25 et 26 mai, en pleine crise de mai 1968, par les représentants du gouvernement Pompidou, des syndicats et des organisations patronales. Parmi les négociateurs figuraient Jacques Chirac, alors jeune secrétaire d'État aux Affaires locales, et Georges Séguy, représentant de la CGT¹²

Après le Grenelle de l'environnement, celui des ondes électromagnétiques.

Dans les deux cas, la présence de l'immeuble bâti est discrète. L'ombre du diagnostic technique est présente, en coulisse: pour établir la vérité, faisons appel à des experts...

Dans les deux cas, la défense des enjeux de santé publique est un principe fondateur.

Or, en ce qui concerne le programme santé environnement, les discours du Ministère du Logement, par la voix de la DGANL¹³, notre référent institutionnel, ont toujours présenté le DPE (*Diagnostic de Performance Énergétique*) comme le fer de lance du Dossier de Diagnostic Technique. Après l'entrée en vigueur du DPE, des promesses ont été faites aux diagnostiqueurs, et notamment à leurs associations professionnelles.

La fusée de la performance énergétique aura plusieurs étages.

Après l'allumage du dispositif imposé à l'occasion de la vente ou de la mise en location, le DPE serait étendu aux travaux neufs, puis aux travaux d'amélioration. Et les paroles se voulaient rassurantes, comme lors de la remise du Trophée du meilleur acteur institutionnel aux JDI de Marseille, le 16 février 2008: *"Embauchez et formez vous, va y avoir du pain sur la planche, la France compte sur les diagnostiqueurs..."*

Mais qu'apprend-on aujourd'hui? Le DPE avant travaux n'aura pas lieu? C'est une "Etude Thermique" qu'il faudra produire, et les mieux placés seraient les "EGO" Artisans, assistés des "EGO" Fournisseurs? Mais alors, où est l'indépendance de l'expertise?

Devant l'ampleur de la déception, alors même que la crise financière a touché de plein fouet les prestataires liés à la vente, il nous faut réagir pour la défense de notre jeune profession!

Ce n'est pas un Grenelle qu'il nous faudrait, c'est au moins une Grande Arche!

D'autant que celle-ci se structure difficilement, coincée par des a priori institutionnels, qualifiant l'art du diagnostic d'exercice légal du "*commerce de rapport de mission*", justifiant ainsi les pratiques du commissionnement, là où les opérateurs ont des ressentiments de délégation de service publique¹⁴.

¹¹ Le nom de Grenelle est tiré du lieu où se négocièrent les accords, au [ministère du Travail](#) situé [rue de Grenelle à Paris](#).

¹² Source http://fr.wikipedia.org/wiki/Accords_de_Grenelle

¹³ Ex DGHUC, pilotée pendant dix ans par Mr Alain Jacq, retraité depuis début 2008.

¹⁴ Voir la lettre ouverte à Mme Boutin, ministre du Logement

La question du statut fiscal et social du diagnostiqueur est donc une priorité pour la structuration de notre profession. En effet, à titre principal, celle-ci serait commerciale, et à titre accessoire, elle resterait prestation intellectuelle?

Enfin, le **Plan Santé au Travail 2010-2014** devrait renforcer particulièrement les mesures de prévention des risques liés aux travaux de bâtiments. Mais combien de diagnostic avant travaux sont réalisés aujourd'hui, notamment en cas de sollicitation de Matériaux ou Produits contenant de l'amiante, du plomb, voire en cas de présence de radon ou de monoxyde de carbone?

Qui mieux qu'un diagnostiqueur de l'immeuble bâti est apte à se rendre illico presto à la demande de l'artisan ou de la société de dépannage, d'entretien ou de maintenance?

Les appareils de détection, les procédures de prélèvements ou de sondages ne sont-ils pas valable pour la prévention des risques?

Qui peut croire que les petites entreprises professionnelles, voire les TPME sont capables d'embaucher un ingénieur préventeur, un manager en qualité environnementale?

Le partenariat "**gagnant-gagnant**" ne serait ils pas profitable à tous?

Face à ces questions certes catégorielles, nous ne pouvons répondre de manière corporatiste. C'est pourquoi nous interviendrons auprès du Premier Ministre pour qu'une *commission interministérielle* soit créée et dotée de moyens suffisants pour initier des pratiques partenariales entre le monde du BTP et celui du Diagnostic Immobilier.

Le diagnostiqueur de l'immeuble bâti en est la charnière ouvrière.

Pour en établir les mensurations, organisons début 2010, le Grenelle du Diagnostic Immobilier.

Ensemble, avec toutes les femmes et tous les hommes de bonne volonté.

Qu'on se le dise!

Fait en France, le Vendredi 1^{er} Mai 2009, Vu les signataires

Pour tout contact, écrire à C le Printemps!

c-le-printemps@resoaplus.fr

Les membres du Collectif "C le Printemps", signataires à titre personnel, par ordre alphabétique:

BAILLET Luc, Président de Réso A+ - **BORTHURY Bruno**, Trésorier Association Le Pacte Déontologique -

BOUDIN Bernard, Fondateur de SPIDIBAT - **CAUHOY Jean Eudes**, Auto entrepreneur et assistant

diagnostiqueur - **CHIAPELLO Jean Michel**, Formateur - **COUSSE Christophe**, Membre Fondateur de l'UNECPI

- **DES COURIERES Thierry**, Délégué Régional UNECTPI - **ERMOLLI Daniel**, membre RésoA+ - **FRACHON**

Benjamin, Secrétaire association Le Pacte Déontologique - **GAINARD Guillaume**, Délégué Régional NPDC

UNECTPI - **HARTMANN Hugues**, Fondateur de SPIDIBAT - **KIECKENS Raphaël**, Président de la FEBI -

MAYEUR Laurent, membre Réso A+ - **REYSENT Stéphane**, Président Association Le Pacte Déontologique -

ROUSSELLE Christian, membre RésoA+, **TOLETTI Olivier G.** Formateur - **VAILLANT Riwane**, Présidente de

l'Union de Défense des intérêts des Citoyens - **VERSTRATE Eric**, membre Réso A+

La liste des signataires est mise à jour sur le site C le Printemps!, rubrique C le Bouquet!