

"C le Printemps..."

... du Diagnostic Immobilier!

“

Madame la Ministre,

A une question posée par Mme la Sénatrice Béatrice Descamps qui attirait votre attention sur "les dérives que peut connaître le secteur du diagnostic immobilier" votre ministère a répondu le 12 mars dernier ainsi:

"La profession de diagnostiqueur immobilier est une profession commerciale régie notamment par le code du commerce et les prix pratiqués par ses membres sont libres. Il appartient aux consommateurs, vendeurs d'un bien immobilier à usage d'habitation ou bailleurs, de procéder à l'examen des prix pratiqués, et de mettre en concurrence les organismes qui effectuent les diagnostics (...) Une partie des diagnostiqueurs établissent des liens commerciaux avec des agences immobilières. Ils leur versent des commissions pour l'apport de clients. Cette pratique n'est pas interdite, mais est en revanche soumise au code du commerce."

Madame la ministre, les diagnostiqueurs immobiliers ne seraient-ils pas plutôt les médecins de la pathologie des bâtiments?

Accepteriez vous que votre pharmacien vous fasse payer une surtaxe sur les compresses stériles, pour financer le commissionnement accordé au chirurgien esthétique ayant lui-même déjà commissionné le médecin de famille qui vous a envoyé le consulter pour l'ablation d'un grain de beauté?

Et pourquoi les notaires ne commissionneraient-ils pas alors les agents immobiliers qui leur envoient des clients?

Et pourquoi les architectes ne commissionnent pas les secrétaires de mairie qui leur transmettent des clients ayant trouvé leurs coordonnées dans l'extrait du Tableau de l'Ordre des Architectes établis dans la commune?

Et pourquoi le boucher ne commissionnerait-il pas le boulanger du quartier qui lui a envoyé l'employé d'une usine de pneus en liquidation qui lui achète une demi tranche de jambon tous les jours parce qu'il ne peut plus manger à la cantine de l'usine, puisqu'elle est en grève illimitée?

Madame la Ministre, les diagnostiqueurs n'ont rien à vendre. Et d'ailleurs ils n'ont rien à acheter. Surtout pas quelque fichier d'adresses ou quelque conseil que ce soit.

A l'heure où la loi proclame le Droit Au Logement pour tous, ne faudrait-il pas déclarer le Droit au Bon diagnostic pour chacun? Quelle que soit la valeur du bien?

Amener le diagnostic immobilier au niveau de l'expertise

Si l'obligation de diagnostiquer est un acte règlementaire vraiment obligatoire pour sécuriser les ventes et limiter la transmission de logements insalubres par exemple, alors déclarons le diagnostic immobilier "œuvre de salubrité publique".

L'acte serait alors accompli par un organisme privé, certifié, voire agréé par le Préfet, en cas de réquisition, pour délégation de service publique

Et l'Indépendance devrait être totale, donc le commissionnement interdit par nature.

L'indépendance devrait être de même nature que celle imposée aux experts judiciaires, par simple mesure de précaution déontologique et ce afin de garantir leur impartialité technique. puisqu'en cas contraire, le simple lien de dépendance entre les intervenants peut suffire à récuser une expertise...

Je vous propose d'extrapoler la norme NF X50-110 au domaine de l'expertise immobilière, en encadrant les liens entre agents et diagnostiqueurs immobiliers.

Ainsi le commissionnement pourrait être limité à des cas exceptionnels, voire complètement interdit.

Mais de grâce, ne laissez pas répondre à votre place un de vos conseillers, perdu au fond de son bureau, déconnecté du domaine dont il a la charge, et dépassé par les multiples dossiers accumulés avec la restructuration de vos services...

La politique publique en matière de diagnostic immobilier doit être soumise à l'Autorité Environnementale

Madame la Ministre, pourquoi ne pas réunir un "Haut Comité Interministériel du Diagnostic Immobilier" en convoquant les divers représentants professionnels concernés et trancher une bonne foi cette question?

Et accorder les violons de vos services avec les hautbois de l'Autorité de la Concurrence ou les flutes de la Direction Générale de la Santé, voire les contrebasses de l'Inspection du Travail?

Saisissons ensemble l'opportunité que nous offre l'installation de l'Autorité Environnementale chargée d'évaluer les politiques du MEEDDAT.

Installé le 6 mai dernier, cette Autorité pourrait être chargée de se pencher sur la politique du gouvernement en matière de diagnostic immobilier.

Demandons également au Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable de rédiger un rapport sur l'opportunité de poursuivre le Grenelle de l'environnement par un "Grenelle du Diagnostic Immobilier".

En effet, le Conseil Général des Ponts et Chaussées avait en son temps produit deux rapports successifs portant sur la mise en œuvre du Diagnostic Immobilier, à la demande du Ministère de l'Équipement.

Or depuis la restructuration de votre ministère, aucune évaluation externe n'est venue argumenter du bien fondé des mesures mises en œuvre, notamment celle de l'obligation de fournir des diagnostics à l'occasion de la mise en vente d'immeubles bâtis ou de leur mise en location.

Pour une grande Loi de renforcement de la prévention des risques de sécurité sanitaire environnementale.

Madame Valérie BOYER, députée des Bouches du Rhône, a déposée fin 2008 trois projets de Loi relatifs à l'amélioration des mesures de prévention des risques sanitaires pour les locataires confrontés à la présence d'amiante de plomb et de radon.

Dans son argumentaire relatif au diagnostic amiante, celle-ci déclare:

" Plusieurs rapports parlementaires récents ont souligné des lacunes dans le dispositif de prévention des risques liés à l'amiante.

En particulier, ce dispositif ne permet pas une bonne information des locataires sur la présence de matériaux contenant de l'amiante dans les locaux qu'ils occupent. Cette absence d'information peut conduire à une exposition dangereuse des occupants à l'occasion de travaux réalisés sur ces matériaux. Elle est également préjudiciable à la protection des artisans qui constituent aujourd'hui une population très touchée par les pathologies liées à l'amiante."

Les trois projets ont été déposés le 29 octobre 2008 et renvoyés à la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire. Nous sollicitons votre bienveillance pour suggérer au Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable de s'autosaisir sur cette question, ce qui lui permettrait d'inscrire ces points à l'ordre du jour du Grenelle du Diagnostic Immobilier.

France, le 10 mai 2009

En effet, en matière de location ou de mise en vente, la constitution d'un Dossier de Diagnostic Technique devient un sujet préoccupant. Pour certains, cette obligation est vécue comme une taxation supplémentaire imposée aux "acteurs de la société civile" alors que pour d'autres la concurrence féroce en ces temps de crise immobilière a tendance à baisser le niveau de qualité des diagnostics, conséquence logique de la guerre des prix.

Il est grand temps que la question soit posée de front à l'ensemble de la société civile et professionnelle:

Quel est le niveau de risque acceptable à l'occasion de la mise en vente ou de location de toute ou partie de l'immeuble bâti?

Ainsi, le positionnement des différents diagnostics immobiliers pourrait être recadré, tout au long de la vie de l'immeuble bâti. Les responsabilités entre le propriétaire, l'exploitant ou le locataire et les intervenants extérieurs, pourraient être éclaircies. Certains diagnostics pourraient être maintenus et obligatoire lors de la vente, d'autre imposés lors de transformations.

Pour toutes ces raisons, les membres de notre Collectif, diagnostiqueurs, maitres d'œuvre, formateurs, administrateurs d'organisme professionnel seraient heureux d'être invités à venir exposer leurs augments et en débattre avec les différents invités que vous pourriez convier à ce Grenelle.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer nos salutations les plus citoyennes.

Pour le Collectif C le Printemps!

Luc Baillet, architecte

Président de RésoA+



*A Madame Christine Boutin
Ministre du Logement
72, rue de Varenne
75700 Paris*

Pour tout contact: luc.baillet@resoaplus.fr

Réso A+ c/o MAV Place F.Mitterrand - 59777 Eurailille Cedex