

Rendez-vous est donné pour l'Assemblée Générale et le Congrès 2007 à Marseille.

VALIDITE DES DIAGNOSTICS

Par le décret n° 2006-1653 du 21 décembre 2006 relatif aux durées de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique et modifiant le code de la construction et de l'habitation il est créé au chapitre unique du titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) un article R. 271-5 ainsi rédigé :

Art. R. 271-5. - Par rapport à la date de la promesse de vente ou à la date de l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, les documents prévus aux 1°, 3°, 4° et 6° du I de l'article L. 271-4 doivent avoir été établis depuis :

- sous réserve des dispositions du troisième alinéa de l'article L. 271-5, moins d'un an pour le constat de risque d'exposition au plomb ;
- moins de six mois pour l'état du bâtiment relatif à la présence de termites ;
- moins de trois ans pour l'état de l'installation intérieure de gaz ;
- moins de dix ans pour le diagnostic de performance énergétique.

Attention ! La durée de validité de l'état relatif aux termites n'est applicable qu'au 01 novembre 2007.

POURQUOI NON A LA CERTIFICATION

S'il est vrai que l'UNECTPI*, un organisme majeur des professions du diagnostic immobilier, demande depuis longtemps déjà un contrôle de la profession, nous sommes totalement contre la solution proposée, à savoir la Certification précaire à répétition quinquennale.

Alors, pourquoi ce désaccord sur la certification ?

1 - En premier lieu, il faut relativiser les informations et remettre les choses à leur place. Dans une étude récente qui vient d'être publiée, la DGCCRF nous informe avoir constaté qu'à l'occasion de contrôles récents de la profession, une entreprise sur deux remplit très correctement ses missions (210 sur 420) et que 10 % seulement des anomalies concernent la qualification. Voilà un bel exemple d'efficacité ! Une profession qui se fait épingle pour 10% d'anomalies dans son exercice se voit imposer comme remède miraculeux la certification obligatoire. Mais comment va-t-on vérifier la pratique commerciale des diagnostiqueurs certifiés ? Et la rigueur morale ? Et le sérieux ?

Ainsi la certification obligatoire non seulement ne sert à rien et est par conséquent totalement inutile, mais est une solution à un faux problème de la profession. Donc une mauvaise réponse à une mauvaise question. Tout le monde s'est focalisé sur la « formation », « la qualification », « le niveau des diagnostiqueurs », « leur origine bâtiment ou pas » comme si c'était LE PROBLEME occultant par là même le vrai souci. Et les chiffres de l'enquête nous le montrent : le vrai souci est ailleurs que dans la qualification et la vraie solution est ailleurs que dans la certification obligatoire. En effet, à la lecture de cette enquête, on s'aperçoit qu'elle insiste par ailleurs sur les modalités tarifaires « mal connues », ou encore l'indépendance de l'expertise qui « pourrait être menacée par la structure du marché qui offre une place prépondérante aux professionnels de l'immobilier ». Ce n'est donc pas un problème de compétence qu'il faut traiter mais un problème de sérieux, d'information et d'indépendance.

2 - Une entreprise a besoin de lisibilité sur l'avenir. Avec ce système de certification, un technicien qui souhaite ouvrir un Cabinet de diagnostics immobiliers n'est pas sûr de pouvoir poursuivre son activité plus de cinq ans.

a- Le coût d'installation est de plus en plus élevé (locaux, mobilier de bureau, matériel informatique, appareils de mesures nécessaires à l'exercice de ses contrôles,...). Quel est l'organisme bancaire qui va accepter de consentir un prêt à une entreprise sans avoir la certitude que celle-ci sera toujours en activité pour pouvoir rembourser ses emprunts ?

b- Concernant le personnel nécessaire à son activité (tel un secrétaire, techniciens salariés,...), doit-il être embauché en ayant recourt à des contrats à durée déterminée de cinq ans (contrats qui n'existent pas ce jour) ? Les effectifs (tant dirigeants qu'employés) de cette activité professionnelle sont-ils des intermittents ?

3 - Sur un plan social la solution a, là aussi, ses incohérences :

a- Une proportion très significative de diagnostiqueurs est aujourd'hui issue du bâtiment ou de l'immobilier. Pour diverses raisons, santé, licenciement,... ils ont dû se recycler et se sont tout naturellement tournés vers une activité dont ils possédaient au moins les bases. Ces hommes et femmes sont pour l'essentiel des autodidactes de plus de 50 ans qui n'ont jamais passé d'examen de leur vie mais sont des gens de grande expérience qui exercent leur nouvelle spécialité souvent depuis plus de 5 ou 10 ans. Leur demander de se soumettre à ces certifications répétitives est généralement les conduire à l'échec ; non pas par incompétence mais par méconnaissance du stress des examens (ils ont passé leurs derniers examens il y a plus de trente ans dans des conditions qui n'ont rien de comparable avec celles d'aujourd'hui). A une période où l'état tente de maintenir ou remettre au travail les « seniors » il apparaît là une certaine incohérence ! Si la certification leur est refusée, que vont-ils devenir sachant qu'ils ne retrouveront jamais de travail et ne sont pas admis aux indemnités de chômage.

b- Que devient un technicien salarié qui échoue à sa certification ? Il est licencié par son employeur ? Pour quel motif ? Que va-t-il en coûter à son entreprise qui a financé ses stages de formation et de qualification ?

4 - La Certification n'est pas en mesure de répondre à l'attente des consommateurs et de la profession en matière d'assainissement et de contrôle. Elle va privilégier les « bêtes à concours » qui après bachotage recevront sans difficulté leur certification. Ce n'est pas parce que l'on a démontré que l'on savait faire que l'on fera. Sur le terrain, la pression des honoraires tirés toujours plus bas, la pression de certains organismes avides de bénéfices facilement acquis, inciteront le technicien à exercer sans respect des règles techniques, réglementaires ou déontologiques (ce n'est pas parce qu'un conducteur d'automobile a obtenu son permis de conduire que son comportement sur la route est irréprochable).

5 - Sur un plan concurrentiel des entreprises sérieuses vont financer les stages de formation et les certifications des techniciens salariés. Quelles garanties ont-elles qu'une fois dits « compétents » ses employés ne vont pas s'installer à leur compte sans avoir à payer des formations et certifications initiales acquises et payées par d'autres ? Quelles garanties auront ces mêmes entreprises que leur salarié fraîchement formé et certifié ne sera pas débauché par des entreprises peu scrupuleuses ? Ces entreprises devront re-investir sur de nouveaux salariés... A fonds perdus ?

Non ! Décidément, la « Certification obligatoire, quinquennale, à répétition » ne répond absolument pas aux besoins de notre profession. Elle est à côté du sujet.

Bernard LIROU (Secrétaire Général)
Jean Luc BUCHOU (Délégué région Ile de France)

UNECTPI

UNION NATIONALE DES EXPERTS CERTIFIES ET TECHNICIENS EN PARASITOLOGIE IMMOBILIERE
et AUTRES DIAGNOSTICS TECHNIQUES



La force de l'union et de l'indépendance

Le Cordonnet

DECEMBRE 2006 N°4

Le Cordonnet

Directeur de la publication :
Joël CONFOULAN

Rédacteur en chef :
Bernard LIROU

Rédaction :
Membres de l'Association
Impression : Copy Média
ISSN : 1953 - 1257

16, av de Bordeaux - BP 73
33510 Andernos les Bains

L'édito du Président

LES VŒUX SONT FAITS

Le dernier trimestre 2006 nous a apporté, avant Noël, tous les arrêts attendus pour être des garanties de compétences mais transformés en cadeaux empoisonnés par les certifications précaires et quinquennales selon la très lucrative

la meilleure notoriété.

L'UNECTPI* a toujours joué son rôle de précurseur, de pionnier de la profession et a les moyens de sauvegarder cet avantage.

L'UNECTPI* a participé à l'union de la profession en tant que membre fondateur de la CFDI.

Nous ne pourrions jamais faire aboutir des revendications par nos associations isolées.

Ce qui fait la puissance d'une masse, c'est la force de l'union de ses atomes.

La CFDI est forte désormais de 7 entités. Bientôt 9. Nous avons demandé le report de la mise en application des certifications de compétences basée sur l'ISO 17024.

Mais avant, nous appelons de tous nos vœux une importante concertation autour de la table des négociations. Bien des sujets doivent y être débattus dès ce trimestre : tous les objectifs constitutionnels de notre profession (garanties d'indépendance, de compétences, notre Ordre etc.)

Tout un programme !...

Réservez vos 23 et 24 mars pour participer au Salon National du Diagnostic Immobilier au Futuroscope de Poitiers. Il y sera question de vous.

Au nom de tout le Conseil d'Administration, mes meilleurs vœux de réussite pour 2007.

Joël CONFOULAN

SOMMAIRE

QUAND REALISER LES DIAGNOSTICS : La réglementation arrive à notre aide.

ASSEMBLEE GENERALE 2006 : L'Assemblée Générale de l'UNECTPI s'est tenue le 24 novembre 2006 à l'Hôtel Holiday Inn Paris Opéra - L'essentiel des débats.

DUREES DE VALIDITE DES DIAGNOSTICS : Décret n° 2006-1653 du 21 décembre 2006 relatif aux durées de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique et modifiant le code de la construction et de l'habitation

POURQUOI NON A LA CERTIFICATION : Non ! Décidément, la « Certification obligatoire, quinquennale, à répétition » ne répond absolument pas aux besoins de notre profession. Elle est à côté du sujet.

SALON NATIONAL DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER

Futuroscope de Poitiers

23 et 24 mars 2007

Dates à réserver dans vos agendas

www.sndi.org



QUAND REALISER LES DIAGNOSTICS ?

Depuis longtemps déjà, dans le cadre de ventes ou rédaction de baux, les diagnostiqueurs adhérents de l'UNECTPI*, suivant les recommandations de leur organisation, encouragent leurs clients et prescripteurs à faire réaliser les diagnostics dès la mise en vente ou en location. Ce message a du mal à être appliqué par les propriétaires vendeurs ou bailleurs par la nécessité de déboursier des sommes qui, par la multiplication des contrôles, deviennent de plus en plus élevées.

La réglementation arrive à notre aide.

Les textes relatifs au DPE sont-ils une prémisse de l'obligation de réaliser les diagnostics techniques immobiliers dès la décision de mise en vente ou en location ? Nous pouvons penser que oui à la lecture des textes relatifs à ce diagnostic.

L'article 134-3 du Code de la Construction et de l'Urbanisme précise : « Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire qui en fait la demande. »

Apparaît ainsi la notion de **candidat acquéreur ou locataire** et donc la nécessité pour le propriétaire et son ou ses mandataires de disposer des diagnostics de l'immeuble concerné avant sa présentation à un éventuel acquéreur ou locataire.

Bernard LIROU (Secrétaire Général)

ASSEMBLEE GENERALE 2006

L'Assemblée Générale de l'UNECTPI s'est tenue le 24 novembre 2006 à l'Hôtel Holiday Inn Paris Opéra.

Le Président et le Bureau tiennent à remercier vivement tous les adhérents qui cette année sont venus nombreux ainsi que ceux qui ont remis leur pouvoir, pour leur participation, les débats constructifs dans la discipline et le respect des idées de chacun, le vote des différentes motions.

Joël CONFOULAN, notre Président, dans son discours d'ouverture, a demandé à l'assemblée d'observer avec lui une minute de silence pour la mémoire de notre confrère et ami, Jean Pierre DELHERM, récemment décédé. Il a ensuite tenu à remercier notre nouveau Secrétaire Général, Bernard LIROU, et Françoise CODINA, secrétaire adjointe, pour tout l'énorme travail qu'ils ont accompli pendant cette année 2006 ainsi que tous les membres du bureau, les Délégués Régionaux et les Présidents de commission pour l'avoir épaulé. Et à tous les membres actifs qui relayent nos idées autour d'eux.

Bernard LIROU, notre Secrétaire Général, présentait le rapport d'activité 2006. Il tient tout d'abord, à son tour, à remercier très sincèrement tous ceux qui ont fait l'effort de leur présence à ces journées. Efforts nécessaires à la motivation des personnes qui, bénévolement, animent notre association ; efforts nécessaires à la représentativité de l'UNECTPI*.

En début d'année, après sa prise de fonction en qualité de Secrétaire Général, Bernard LIROU disait « l'UNECTPI* est aujourd'hui à la croisée des chemins. Trop petite pour être gérée comme une grande, elle est trop grande pour être gérée comme une petite ». Un gros travail de fond a été effectué ; des efforts et du travail restent encore à réaliser.

Nous pouvons être fier de notre Association car nos bases sont solides mais nous ne devons pas nous arrêter là et notre priorité, face à la nouvelle organisation du marché, est de nous organiser, de nous rassembler, de nous « restructurer ». Nous avons multiplié les actions de communication au sein de notre association. Maintenant nous devons « ouvrir » notre Association et modifier certaines de nos bases sans toutefois renier une des plus importantes et qui fait notre notoriété : notre CHARTE.

Il rappelle les actions menées à bien en 2006 dont notamment :

- **FORMATION** : Pour la première fois, l'UNECTPI* a organisé des formations pour ses membres à des prix très intéressants notamment sur le DPE.

- **JOURNEES D'INFORMATION-DEBATS** : Un nouveau mode de perfectionnement a été proposé aux adhérents sur ce principe qui a rencontré un vif succès. Deux journées ont été organisées pour moins de 150 Euros chacune sur le CREP et RNT d'une part et le DPE d'autre part.

- **MARKETING** : Plusieurs nouveaux documents ont été créés et proposés aux membres :

Triptyques et Affiches A3 regroupent sur un seul document toutes les informations utiles sur les différents diagnostics existants. Ces documents sont très appréciés par les consommateurs et prescripteurs. Il est rappelé que ces documents sont des modèles déposés.

Un outil de liaison trimestriel ayant pour nom « *Le Cordonnnet* » dont vous êtes en train de lire le numéro 4. Il est le support papier de liaison et d'information des membres de l'UNECTPI* ainsi qu'une des vitrines de l'UNECTPI*.

- **LE SITE INTERNET** - www.unectpi.com - est le support informatif, en temps réel, des membres de l'UNECTPI*. De nouvelles pages ont été créées ; d'autres pages (notamment la page d'accueil) ont été améliorées ; il a été mis en place une veille juridique ; la librairie a été refondue et complétée ; ...

Franck BONNIN, notre trésorier national, a présenté le bilan financier de notre association présentant un solde créditeur. L'année 2006 devait permettre à l'UNECTPI* de s'étendre et de continuer à assurer son statut au sein de la profession. Nous devons prospecter de nouveaux adhérents avec l'aide de tous et toutes ...

Processus d'adhésion et statut des membres probatoires : les divers échanges ont révélé qu'afin d'encourager de nouvelles adhésions nous devons prendre des décisions radicales.

A l'unanimité est décidée : la suppression du statut de membre probatoire.

« tout diagnostiqueur qui fera la demande d'adhérer à notre association, et sauf invalidation dans les 15 jours par le Délégué Régional concerné, deviendra adhérent s'il renvoie son dossier complet en s'engageant par écrit à respecter notre charte-qualité ». Il aura alors accès au site au même titre que les autres membres, pourra utiliser le logo et l'intitulé de l'UNECTPI*... Les nouveaux adhérents devront être suivis plus attentivement et surtout plus assidûment pendant leur 1^{ère} année d'adhésion. Ils seront suivis sur site par leur Délégué Régional ou un autre membre de l'association désigné par le Délégué Régional ; Ils auront à présenter, au cours de cette première année ; des rapports réalisés par eux et concernant les missions du DDT. D'autres formes de suivi seront mises en place...

DOSSIER DE RE-INSCRIPTION ANNUELLE : Le bureau a proposé de supprimer l'envoi obligatoire en double exemplaire des modèles de rapports jusque là joints à la fiche de renouvellement d'adhésion.

En Contrepartie :

1 - L'utilisation de la fiche de contrôle qualité est fortement recommandée ; c'est un gage de sérieux et de bon retour d'image. Ceci permettra de continuer à garantir auprès des consommateurs, professionnels et autres le sérieux et le professionnalisme de nos adhérents. Le modèle de fiche est téléchargeable sur le site en zone adhérent.

2 - En cours d'année, le Bureau pourra demander que lui soit transmis des modèles de rapport afin qu'ils soient visés par les présidents de commission ; ceux-ci n'échappant pas à cette règle.

Cette demande pourra être réalisée aléatoirement :

a) sur un plan national

b) sur demande d'un délégué de région.

Nul ne pourra refuser de répondre favorablement à cette demande sous peine de radiation.

Enfin, l'UNECTPI* ayant un rôle de conseil et de soutien, tout adhérent le désirant, pourra envoyer de sa propre initiative un ou plusieurs rapports pour correction.

OBLIGATION DE FORMATION : Il est fait rappel de l'obligation de formation avec des quotas minima annuels. La fiche individuelle de suivi 2006, accompagnée de ces justificatifs, sera remise avec la demande annuelle de renouvellement d'adhésion pour 2007.

COMMISSIONS

Devant la multiplication des diagnostics, il a été décidé de la création de 6 Commissions au lieu des 12 actuelles, chaque commission disposant d'un Président et de Conseillers techniques :

- Commission Parasitologie présidée par Joël CONFOULAN assisté de 2 Conseillers Techniques (Insectes xylophages et champignons lignivores)

- Commission DDT et Carrez présidée par Jean-Luc BUCHOU assisté de 7 Conseillers Techniques (Amiante, Plomb, RNT, DPE, Gaz, Électricité, Carrez)

- Commission Hors DDT présidée par Georges BORDES assisté de 6 Conseillers Techniques (SRU/Copro, Assainissement, Piscines, Radon, Habitabilité et logements décents, Légionelle)

- Commission assistance et services présidée par Philippe DADOUN assisté de 4 Conseillers Techniques (Formation, Documentation, Produits et matériel, Assurance)

- Commission Juridique présidée par Jacques SEGERIC

COMPOSITION DU BUREAU

Il est procédé à l'élection d'un deuxième Vice-Président. Le Bureau national est ainsi composé :

Président Joël CONFOULAN

Premier Vice Président Henry MARQUIS

Deuxième Vice Président Jean-Luc BUCHOU

Secrétaire Général Bernard LIROU

Trésorier..... Franck BONNIN

Trésorier adjoint Roland LAGOGUE

Le Secrétaire Général est assisté d'une Secrétaire adjointe, Françoise CODINA, seule salariée de l'association.

DELEGATIONS REGIONALES

Il est procédé au remplacement des Délégués de Région démissionnaires et à l'élection pour les nouvelles délégations :

- Alsace-Lorraine

et Franche ComtéYvan MARZOLF

- Aquitaine.....Yann LEPAIS

assisté par S. REYSSENT

- Bretagne Frédéric NICOLAS

- Centre et LoireRoland LAGOGUE

- Corse.....Noël POZZO DI BORGO

- Ile de France..... Jean Luc BUCHOU

- Languedoc Roussillon Jean François MARY

- Midi Pyrénées..... Jacques SEGERIC

- P.A.C.A. Georges BORDES

assisté par Marielle LIPP



PROJETS 2007

Bernard LIROU présente les projets pour l'année 2007 dont :

- Le logo de l'UNECTPI n'ayant pas évolué depuis sa création, il a été décidé de le « dépoussiérer ».

- Il va être exigé que tous les membres de l'UNECTPI* apposent sur leurs rapports une phrase simple « pour toute observation, réclamation ou demande d'information, vous pouvez contacter notre secrétariat au ... », sur tout document comportant une référence à l'UNECTPI* et ce afin de poursuivre notre effort de communication. Cette phrase fera référence à la possibilité, notamment pour un consommateur, de contacter directement le secrétariat national en cas de recherche d'information ou de litige.

- Poursuite de l'amélioration du site unectpi.com dont refonte de la page d'accueil ; meilleure visualisation des mises à jour ; refonte des pages sur le modèle de celle des termites afin de faciliter les recherches techniques, légales, rédactionnelles ; Création d'une page supplémentaire consacrée à la Certification ; ouverture du forum sous le contrôle de M. Philippe DADOUN ; ...

- Formation : des journées de formation seront proposées par l'UNECTPI* et au moins quatre journées d'informations-débats.

- Création d'un document de communication externe.

SUJETS ET DEBATS DIVERS - Ont été abordé :

- Les « Olympiades des diagnostiqueurs » prévues à SAINT MALO ou, devrions-nous dire, les « Intervilles » (désolée pour les amateurs) de la FNECI qui ridiculisent notre profession.

- Le premier Salon National du Diagnostic Immobilier : La CFDI crée le 1^{er} Salon National du Diagnostic Immobilier qui se tiendra au Futuroscope de Poitiers les 23 et 24 Mars 2007.

VENEZ NOMBREUX et parlez en autour de vous !

Le site internet <http://www.sndi.org> .

- La certification : Est-elle

Anti sociale ?

Source de précarité ?

Illégale ?

Est-elle apte à améliorer l'exercice de la profession ?

Joël CONFOULAN considère que la problématique de la certification intègre deux problèmes majeurs :

- celui de l'indépendance des organismes de certification

- celui de la reconnaissance de nos compétences.

La certification n'a jamais été décidée par l'Ordonnance du 8 juin 2006 qui prescrivait des « garanties de compétences » mais seulement par les derniers arrêtés de « certification de compétences » publiés depuis septembre. La certification n'est inéluctable que si les pouvoirs publics, sans concertation, nous l'imposent.

Il est inutile de préciser que le débat sur la certification a été très animé.

CONGRES :

Le compte-rendu du Congrès 2006 de l'UNECTPI* est à lire sur le site www.unectpi.com en zone adhérents.

Ont participé à ce Congrès en qualité de partenaires :

