



Andernos les bains,
Mardi 29 mai 2007

*Monsieur le Président de la République
Palais de l'Elysée
55, rue du faubourg Saint-Honoré
75008 Paris*

Monsieur le Président de la République,

Comme suite à votre élection, nous vous souhaitons tous nos vœux de réussite dans votre programme et votre charge au service de tous les français.

Nous vous avons saisi, il y a quelques mois, en tant que président de l'UMP, pour vous alerter sur une nécessaire nouvelle concertation approfondie sur notre avenir professionnel en pleine expansion.

La préoccupation de l'Etat pour garantir à la fois la santé des occupants de logement, leur sécurité, la préservation du patrimoine immobilier national et l'environnement, ont conduit à la promulgation d'un certain nombre de lois idoines et de mesures réglementaires d'accompagnement.

L'ensemble des diagnostics immobiliers liés aux mutations et progressivement mis en vigueur, seront rassemblés dans un Dossier de Diagnostic Technique tel que défini dans l'ordonnance du 8 juin 2005. Cette ordonnance a défini également les règles qualitatives de l'exercice de cette nouvelle profession (compétences et indépendance).

La décennie écoulée de mise en place des textes d'origine peut être considérée comme expérimentale et comme le théâtre des premières initiatives de regroupement associatif, du développement des formations, de l'adaptation des assurances et hélas des inévitables litiges et conflits.

Nous sommes aujourd'hui à quelques mois de l'application effective de toutes ces dispositions d'envergure. Et donc d'une activité très certainement complexe de cette profession par le nombre important nécessaire des intervenants, par les responsabilités et les garanties qui seront engagées et par les probables nombreuses sollicitations des consommateurs auprès des divers services et pouvoirs publics.

Le dernier gouvernement en place a choisi de garantir l'indispensable qualité des prestations de notre profession de la norme 17 024. Celle-ci a été instaurée par l'AFNOR (sous tutelle de l'Etat associée depuis peu à l'AFAQ -mars 2003) et dont le regroupement s'est vu ces derniers mois être la première entité accréditée par le COFRAC pour délivrer des certifications.

Seulement, ces certifications de personnes, sont précaires (renouvelables tous les 5ans) et bien sûr payantes, d'un montant non négligeable.



Confédération Française du Diagnostic Immobilier

Secrétariat de la présidence : 16 avenue de Bordeaux - B.P. 73 - 33510 ANDERNOS LES BAINS

Mail : joel.confoulan@wanadoo.fr – Tel : 05 56 26 25 25 - Fax : 05 56 82 50 40

Au nom de la CFDI, je me permets de vous rappeler nos inquiétudes et nos demandes :

1. La garantie des compétences est un critère attendu à la fois par toute la profession, les consommateurs et les intervenants dans la vente. Toutefois, l'option choisie de placer ces certifications sous l'égide de la norme 17 024 ne va pas forcément assurer la qualité attendue.
 - Tout d'abord, elles ne seront pas **homogènes** ni dans leur forme et ni dans leur contenu, car délivrées par de multiples organismes seulement accrédités par les contraintes techniques ou administratives contenues dans cette norme 17 024. Ils ne sont pas contraints par un **référentiel national relatif aux connaissances et services minimum** à satisfaire, ayant fait l'objet d'une concertation avec la profession. De ce fait, les questions, donc les items seront différents d'un organisme à l'autre. Mais pire encore, pour une même question les réponses peuvent être différentes, et ce en absence de consensus parmi les professionnels.
 - Ensuite, elles seront délivrées par des organismes qui, pour certains ont des **intérêts économiques** (salariés) **directs** – les mêmes, ou **indirects** : par société détachée, exerçant dans le même secteur du diagnostic immobilier.
 - Enfin, le principe même de cette certification **précaire** est assez pernicieux. Il garantit certes aux consommateurs un contrôle régulier et indirect par l'Etat, du niveau professionnel minimal pour exercer. Mais il leur permet aussi, hélas, de douter sur la réelle fiabilité de ces compétences dont on doit renouveler intégralement la valeur tous les cinq ans...L'expérience étant totalement remise en cause à chaque échéance. A noter que les prescripteurs professionnels de nos missions, dont les agents immobiliers, ne sont absolument pas contraints par une quelconque qualité autre que celle de textes applicables à la majorité des autres professions.
 - Quant à la présence de l'Etat lors des phases d'accréditation des organismes de certification, nous regrettons que les services chargés de cette garantie s'en soient retirés depuis plusieurs mois. En effet, vu le nombre de demande de la part des organismes de certification existants ou créés pour cette occasion (près d'une vingtaine), la DGUHC en charge de ce dossier, aurait ordonné aux chargés de mission de ne plus siéger dans les comités de certification. Et ce pour une durée au moins de six mois. Ce qui entraîne donc une vacance de l'Etat jusqu'à l'entrée en vigueur de la certification obligatoire au 1^{er} novembre 2007.

Le COFRAC est effectivement chargé d'assurer le contrôle du réel cloisonnement des interférences évidentes d'intérêts croisés. Mais seul l'art L 271-6 de l'Ordonnance du 8 mai 2005 fixe des règles minimales d'indépendance, sans qu'à ce jour aucune circulaire ne détaille les cas particuliers.

A ce sujet là, nous souhaitons vous informer des faits suivants :

Aucune des associations composant la CFDI, pourtant existantes depuis plusieurs années, n'ont jamais été conviées à la Commission Nationale de la Consommation de la DGCCRF qui s'est chargé en 2006 de ce dossier.

Preuve en est le récent rapport de cette CNC sur son activité de 2006 au sujet de l'indépendance. Seulement deux associations, la FIDI et la FNECI créées fin 2004, et ne représentant absolument pas la majorité des professionnels, sont citées dans ce rapport.

Alors même que la CFDI, et certaines associations fondatrices avaient fait d'importantes propositions écrites à ce service, voire précédemment lors de missions d'informations de l'assemblée nationale ou du Sénat, ainsi que devant le Conseil Général des Ponts et Chaussée chargé par deux fois de se prononcer sur l'évolution de notre profession.

Il n'est pas acceptable que ces associations, pour la plupart bien plus anciennes que la FIDI ou la FNECI ne soient pas invitées à cette commission. Même si les statuts de la CFDi (confédération réunissant ces associations) n'ont été déposés qu'en cours du fonctionnement de cette commission, la CFDi existait réellement en tant que regroupement officiel. Nous l'avons largement signalé aux Services.

2. Nous avons demandé que soient considérés différemment, à titre de mesure transitoire et sociale, les diagnostiqueurs satisfaisant à un certain nombre de critères dont l'expérience professionnelle, comme cela a

Confédération Française du Diagnostic Immobilier

Secrétariat de la présidence : 16 avenue de Bordeaux - B.P. 73 - 33510 ANDERNOS LES BAINS

Mail : joel.confoulan@wanadoo.fr – Tel : 05 56 26 25 25 - Fax : 05 56 82 50 40

été le cas dans de nombreuses autres professions à l'occasion de la création de leurs ordres respectifs. Un dispositif de Valorisation des Acquis de l'Expérience professionnelle nous semble plus judicieux et motivant que la confrontation à une situation de type scolaire.

3. En considération des inévitables litiges et conflits qui occupent en grande partie, les différents Ordres professionnels, notre activité fait, et va faire de plus en plus, l'objet de mêmes travers. Nous vous demandons une urgente concertation pour la création d'un **Conseil Supérieur du Diagnostic Immobilier**. Ses attributions principales seraient principalement :

- de définir une **Charte Qualité Nationale** tant au niveau des règles déontologiques (éthique, indépendance, services - par un **Code de Déontologie**) que de la désignation de prestations minimales officielles à respecter,
- d'en assurer la publication, l'opposabilité, les mesures d'application et de respect,
- d'assurer la gestion et la communication des listes des professionnels qualifiés en compétences reconnues et adaptées aux différents diagnostics,
- d'instaurer des structures régionales d'arbitrage paritaire pour les conflits entre professionnels et les litiges avec la clientèle,
- d'intégrer une commission spécifique de la « garantie des compétences » dont feraient partie la DGCCRF, les organismes de certification, ceux de formation, les professions de l'intermédiation et les consommateurs.

Cette entité, où siègeraient bien sûr les autres fédérations, préfigurerait la **nécessaire structure nationale de type ordinal** à l'instar d'autres professions libérales.

A ce sujet, nous nous inquiétons d'ores et déjà de la création du **collège de diagnostiqueurs initié par la FNAIM**. Nous sommes convaincus que cette association et l'activité qu'elle génèrera, ne peut être que préjudiciable à la crédibilité de notre profession. Comment les consommateurs vont-ils nous considérer ? Etablir l'expertise de l'état d'un bien dont un intermédiaire de la vente à la charge ? Que va devenir l'impartialité dans la majorité des cas ? Même si des règles sont imposées, le doute, en Droit, suffit. Mais en pratique, l'impartialité du diagnostiqueur dépendant d'une association créée spécifiquement par la FNAIM, sera certainement influencée par la régularité des commandes espérées. La preuve : pourquoi créer une association spécifique alors que d'autres existent et que l'ensemble de la profession va être contraint par les mêmes règles.

Seulement, les règles de la loyauté de la concurrence doivent être opposables à tout le monde et nous devons faire en sorte que certains monopoles ne déjouent pas celles de l'équité.

4. Enfin, nous vous renouvelons notre demande de **différer l'entrée en vigueur de l'obligation de certification prévue au premier novembre 2007**. Et ce, pour plusieurs raisons :

- A moins de cinq mois de cette échéance, le choix des organismes de certification n'est pas suffisant. Seuls cinq organismes sont accrédités COFRAC à ce jour, sur une vingtaine de candidatures. Les prix variant du simple au double permettent de douter sur l'homogénéité du processus, donc leur équité devant le consommateur et la réelle indépendance de ces organismes fort occupés à proposer des stages intensifs de bachotage aux candidats désorientés.
- Il n'est pas prouvé que ces mesures de certification soient imposables aux professionnels déjà en activité.
- Certains arrêtés faisant partie du train de ces mesures ne sont pas encore publiés. Par contre, des "coquilles" repérées dans certains textes réglementaires ne sont toujours pas corrigées; des notions fondamentales invoquées dans les questionnaires d'évaluation prêtent à débat sans que les services de l'Etat n'aient pu départager les positions.

- Il existe, de part la nature même des domaines d'intervention, des différences notables entre les connaissances réclamées aux diagnostiqueurs de Métropole et celles exigées aux professionnels des DOM et TOM. Certains textes d'application n'étant pas paru pour ces territoires, il est difficile à nos confrères et collègues concernés de se choisir l'une ou l'autre des offres commerciales qui tiennent peu compte des conditions liées à l'éloignement des candidats du centre d'examen.
- **87% des réponses de diagnostiqueurs en exercice, sur 2500 personnes consultées, sont défavorables à la certification par la norme 17024, comme cela a été officiellement exposé à l'occasion de notre Salon National du Diagnostic Immobilier les 23 et 24 mars derniers, au Futuroscope de Poitiers.**

En conclusion, permettez moi d'insister sur l'urgence de cette situation concernant plusieurs milliers de professionnels, diagnostiqueurs, intermédiaires de la cession immobilière (plus de 500 000 immeubles concernés chaque année).

Pour en débattre sereinement pendant qu'il est encore temps, nous souhaiterions que votre gouvernement puisse permettre, voire susciter, une nouvelle concertation entre les professionnels et les services de l'état chargé de ces questions avant la période estivale.

L'organisation rapide d'un séminaire avant fin juin permettrait l'émergence d'un consensus salubre avant la période estivale.

Le cas échéant, des mesures législatives pourraient être prises par la nouvelle assemblée, sous l'impulsion de textes proposés par le nouveau gouvernement.

A défaut, un simple décret reportant une échéance envisagée il y a plus de quatre ans mais déjà repoussée par deux fois, permettrait aux acteurs de ce secteur de retrouver une sérénité indispensable à leurs missions.

En considération des échéances, nous sollicitons de votre part une audience, en présence de notre Ministre de tutelle.

Dans cette attente, veuillez agréer, Monsieur le Président de la République, l'expression de nos salutations les plus respectueuses.

Pour la CFDI,

Joël CONFOULAN
Président

Les associations membres :

AADENA, ADIA, CNEI, CSEIF, FNEIB, RéSO A+ ; UNEDTBI, UNECTPI