

UNECTPI*

Lettre adressée à :

Monsieur le Premier Ministre Dominique de VILLEPIN

Monsieur le Ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement Jean Louis BORLOO

Monsieur le Ministre de l'Intérieur et de l'aménagement du territoire Nicolas SARKOZY

Andernos les Bains, décembre 2006

OBJET :

Recours gracieux contre :

- *arrêté du 16 octobre concernant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant les DPE*
- *arrêté du 30 octobre concernant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant les états relatifs à la présence des termites dans le bâtiment.*

Demande de sursis pour application de la certification

Propositions de création d'un ordre des Experts-Diagnostiqueurs

Demande de rendez-vous

Monsieur le Ministre,

Depuis la promulgation des premiers diagnostics techniques immobiliers (dix ans), tendant à l'exonération des vices cachés, à préserver la santé des occupants de logement, à sauvegarder notre patrimoine et sa mise en valeur, notre profession demandait aux pouvoirs publics des textes complémentaires d'une part pour garantir le même niveau de qualité adaptée des compétences des opérateurs, et d'autre part, des règles d'indépendance nécessaires à l'impartialité des résultats. Ces dernières ne sont qu'en cours d'étude à la Commission Nationale de la Consommation et encore la majorité des associations professionnelles que nous représentons sont exclues des réunions.

Toutefois, nous ne pouvons qu'approuver en particulier l'art . L 276-1 de l'Ordonnance du 8 juin 2005 précisant enfin clairement l'esprit qui devrait présider à tous les autres textes pour la garantie de l'indépendance des diagnostiqueurs.

En revanche, les dernières dispositions relatives aux garanties de compétences ne nous conviennent pas du tout, et ce, pour plusieurs raisons :



UNION NATIONALE DES EXPERTS CERTIFIES ET TECHNICIENS EN PARASITOLOGIE IMMOBILIERE *

*** et autres diagnostics techniques**

Secrétariat National : 16 avenue de Bordeaux - BP 73 - 33510 Andernos Les Bains Tel : 05 56 26 25 25 Mail : contact@unctpi.com

I - REFERENCE A LA NORME ISO/17024 :

- Les deux premiers arrêtés font référence à la norme ISO 17024 contre laquelle nous nous étions opposés régulièrement au cours des différentes réunions préparatoires des textes techniques. Elle n'était pas clairement visée dans les premières propositions. Nous regrettons qu'elle le soit désormais.

Nous souhaitons toujours que soient réellement imposées à notre profession des règles de garanties de compétences mais nous n'avons pas eu le choix pour des propositions alternatives.

- Au premier novembre 2007 ces deux arrêtés imposeront des contraintes nouvelles à des diagnostics déjà applicables depuis un an pour le DPE et depuis sept ans pour les termites.

► Pour le DPE :

Le décret d'application N° 2006 1147 du 14 septembre 2006, applicable au premier novembre 2006 (selon son art.2), ne fait pas du tout référence à une **obligation de certification de compétences, selon la norme ISO 17024, au premier novembre 2007.**

Il prévoit simplement par son art. R.134-4 que pour réaliser un DPE, il faut répondre aux conditions de l'art. L.271-6 et de ses textes d'application. Or cette Ordonnance du 8 juin 2005 ne prescrivait que des « **garanties de compétences** ».

Seul le premier décret N°2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif au D.T.I., dans son art. R.271-1 prescrivait : « **pour l'application de l'art. L 271-6 il est recouru à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction** »

C'est le premier texte qui, effectivement, a fait référence à cette notion de « certification de compétences ».

Mais il n'est dit nulle part, à notre connaissance, que toutes les certifications de personnes doivent satisfaire à la norme 17024 et à son processus d'obsolescence quinquennale.

Car cette norme internationale ISO/17024 ne concerne, en fait, que les critères imposés aux organismes de certification. Et non pas les qualités des personnes qui devraient respecter ce processus de surveillance périodique.

Il n'existe pas de loi ou de norme opposable à tous les professionnels prescrivant, selon certaines conditions de travail, selon certaines responsabilités ou formation de base, l'obligation de suivre le processus payant de reconnaissance précaire (renouvelable tous les cinq ans) de leur aptitude à pouvoir exercer leur profession.

Donc, à notre avis et c'est notre demande, les compétences d'une personne pourraient être certifiées une seule fois par un organisme accrédité à condition de ne pas faire référence à la norme 17024.

La remise en cause de cette aptitude à exercer ne peut s'appliquer qu'à des professions dont la technologie et les textes d'encadrement sont très évolutifs.

Or, les textes sur au moins le plomb, l'amiante et les termites ont suffisamment d'années de mise en pratique pour ne pas évoluer dans le fond et très peu dans la forme.

► Pour « l'Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment » :

C'est l'art. R.133-7 du décret 2006 1114 du 5/09/06 qui prévoit que ce diagnostic « doit être établi par une personne répondant aux conditions de l'art. L 271-6 de l'Ordonnance ».

Disposition confirmée mais modifiée dans son principe, comme pour le DPE, par l'art. R.271-1 du même décret concernant les obligations de « **certification de compétences** » pour établir les différents diagnostics obligatoires. Et non plus de « **garantie de compétences** » comme l'envisageait l'Ordonnance.

Le changement de mot a évidemment toute son importance tant au point de vue financier que dans la précarité de l'exercice professionnel.

Seulement, ce diagnostic concerne un exercice professionnel en activité depuis bientôt sept ans. Certains professionnels réalisent des états parasitaires depuis bien plus longtemps encore.

Le décret 2006-1114 n'a changé que des termes de la loi et ses textes d'application.

Il n'y a donc pas de complexité supplémentaire pour exercer. Au contraire, les garanties offertes à l'acquéreur sont amoindries par le champ d'investigation réduit...

Pourquoi alors subitement imposer la contrainte de la norme ISO/17024 aux professionnels déjà en activité depuis plusieurs années ?

II - EFFETS RETROACTIFS INADMISSIBLES DES ARRETES :

L'art. 2 du Code Civil prescrit depuis 1803 :

« *La loi ne dispose que pour l'avenir, elle n'a point d'effet rétroactif.* »

Comment se ferait-il désormais que deux arrêtés, pour le moment, imposent des obligations à des professionnels déjà en activité pour l'application des mêmes textes ?

Certes, l'art.3 du décret du 15/09/06 a prévu que « jusqu'au 1^{er} novembre 2007 et par dérogation aux dispositions de l'art. R 134-4, le DPE peut être réalisé par un technicien qualifié ».

Pourquoi cette aptitude ne serait plus reconnue un an plus tard, en connaissant surtout le nombre de diagnostics réalisés par jour en France ??

Des bureaux, des cabinets, des entreprises ont investi tant en personnel qu'en matériel pour appliquer les lois établies par l'Etat.

Subitement celui-ci invalide leurs compétences au 1^{er} novembre 2007, les remet en question par l'imposition de la norme ISO/17024 dès ce jour précis. Pourquoi ?

Alors qu'une concertation spécifique aurait pu avoir lieu pour voir émerger des alternatives plus logiques et appropriées.

Des professionnels dépassant la cinquantaine, nettement moins rodés aux examens que les nouvelles générations mais aussi plus chargés en investissement de personnel et de matériel, vont devoir tout remettre en question et repasser des contrôles de connaissances ? Et ce par des textes à effet rétroactif sur des mesures déjà en vigueur ?

Où retrouve-t-on la notion de pérennité nécessaire à toute entreprise ? Quel organisme financier acceptera de financer des investissements lourds (analyseurs à fluorescence X, appareils de mesures, matériel et logiciels informatiques etc.) pour ces entreprises et cabinets sans avoir la garantie de pérennité de l'emprunteur ?

Tout ceci n'est pas normal et nous vous demandons de revoir tout ce dispositif et restons à votre écoute pour en examiner les alternatives.

III - PROPOSITIONS :

► 1-RECONNAISSANCE DES COMPETENCES DES PROFESSIONNELS EN ACTIVITE :

Toute la profession est unanime pour reconnaître la nécessité absolue de garantie de compétences homogène pour tous les Experts-Diagnostiqueurs.

Elle demande aussi, concomitamment, des obligations complémentaires et indissociables en matière de service et de déontologie.

Notre association, la plus ancienne en matière de diagnostic et intégrant des spécialistes reconnus nationalement, propose la reconnaissance des compétences de tous les professionnels en activité et assurés avant le 1^{er} novembre 2007 par :

- la production d'un dossier de candidature dont la teneur est à définir en concertation avec les pouvoirs publics (dont au moins la production de rapports et de tous autres documents en faveur du candidat)
- un seul examen de contrôle des acquis par un organisme accrédité,

► 2-OBLIGATION DE FORMATION CONTINUE :

- Nous proposons également pour assurer le suivi des compétences, des obligations de formation continue annuelle, sur le même modèles que certains Ordres, à gérer par les diverses associations regroupant les professionnels ou par les organismes de certification d'une façon payante pour ceux qui voudraient rester à l'écart des associations.

► 3- RESPECT DE L'INDEPENDANCE ET DE LA DEONTOLOGIE

- Nous demandons avec insistance, compte tenu du niveau de responsabilités et de compétences, que le métier d'Expert-Diagnostiqueur soit définitivement et juridiquement classé dans les professions libérales avec les contraintes qui s'y rattachent, en particulier celles relatives à l'interdiction de publicité et de démarchage commercial.

C'est à ce prix que l'indépendance sera garantie.

Sinon, malgré la certification, les structures très orientées vers le marketing, continueront de faire circuler sur les routes des commerciaux avec leurs flots de propositions de partenariat en échanges d'offres (très souvent déloyales) de toutes natures qui ne garantiront l'indépendance qu'en apparence.

C'est l'absence de définition légale de ce métier qui l'a gangréné.

Nous préconisons depuis longtemps des mesures afin que chacun soit traité avec équité face aux demandeurs, qui feront leurs choix sur des critères différents que le montant du commissionnement ou des cadeaux et autres gratifications offertes pour chaque mission. Par exemple, la gestion des listes de personnes habilitées à exercer, fournies par les organismes certificateurs, diffusées par notre Ordre professionnel (voir chapitre ci-après).

Aujourd'hui se sont les diagnostiqueurs intègres et réellement indépendants qui, en refusant ce système, paient le prix fort.

Nous sommes prêts à en discuter avec vos services, à condition que toutes les associations soient représentées et pas seulement certaines très proches de Paris.

La Confédération de la majorité des associations du diagnostic existe. Les pouvoirs publics en ont été informé depuis mai 2005, nous avons déjà participé à un certain nombre de réunion mais sommes exclus à ce jour de celles du collège des professionnels (??) et de la C.N.C.

Ce n'est pas aller dans le bon sens de l'équité ni de la démocratie.

► 4-CREATION A TERME D'UN ORDRE DES EXPERTS-DIAGNOSTIQUEURS :

- La gestion des 6000 à 8000 professionnels attendus dans le diagnostic immobilier nécessiterait dès aujourd'hui la création d'un **Ordre des Experts-Diagnostiqueurs**. Tant au niveau des conflits inévitables que des litiges avec les consommateurs.
- Nous demandons dès aujourd'hui aussi, que fasse partie dans l'autorisation de pouvoir exercer, **l'engagement sur l'honneur du candidat de respecter une charte qualité** à définir entre toutes les associations françaises du diagnostic immobilier.

Cet ensemble de propositions serait à titre transitoire et expérimental avant l'avènement de cet Ordre professionnel.

Enfin, nous considérons que la date du 1^{er} novembre 2007 est inapplicable tant au point de vue des organismes de certification qui ne sont pas aujourd'hui, à moins d'un an, encore prêts ni même reconnus par le COFRAC, qu'au point de vue assimilation des arrêtés de compétence juste publiés à ce jour. A la rentrée des vacances de Noël, il ne nous restera qu'à peine dix mois.

C'est insuffisant, nous vous demandons des délais.

Nous vous confirmons donc notre recours gracieux à l'encontre des deux arrêtés sus-cités et restons à votre entière disposition pour examiner, en concertation, les modalités alternatives en matière de garanties de compétences et celles complémentaires en matière de service et de déontologie.

Nous vous confirmons également dans l'urgence notre demande pour pouvoir participer officiellement à la Commission Nationale de la Consommation, commission spécifique du diagnostic immobilier.

D'ores et déjà, nous vous demandons officiellement un rendez-vous.

Vous remerciant de votre bienveillance, veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de nos salutations les plus respectueuses.

Joël CONFOULAN
Président de l'U.N.E.C.T.P.I



UNI**N**ATI**O**N**A**L**E** D**E**S **E**X**P**E**R**T**S** **C**E**R**T**I**F**I**E**S** E**T** **T**E**C**H**N**I**C**I**E**N**S** E**N** **P**A**R**A**S**I**T**O**L**O**G**I**E** **I**M**M**O**B**I**L**I**E**R**E** *

* et autres diagnostics techniques

Secrétariat National : 16 avenue de Bordeaux - BP 73 - 33510 Andernos Les Bains Tel : 05 56 26 25 25 Mail : contact@unectpi.com