

SOMMAIRE

- Edito du Président
-
- Rapport de l'Afsset
Fibres courtes et fibres fines d'amiante
-
- Certification
Maison Rénovée
-
- Réforme du droit
des entreprises en
difficulté
-

EDITO

Promouvoir l'union de la profession



L'Immobilier concentre ses forces : l'union des trois syndicats CSAB, CNAB et UNIT en est la preuve.

Pour peser sur l'avenir d'une profession, accompagner réellement ses évolutions, il est nécessaire de faire sonner les

trompettes de la concorde plutôt que les sirènes de la discorde. Ces organisations l'ont bien compris et ont pris acte des grands objectifs communs qui leur permettraient d'engager une nouvelle histoire.

Désormais, ils ne sont plus que trois grands syndicats à représenter les professions de l'Immobilier. Leurs actions, leurs propositions quant à l'évolution des métiers n'en seront que plus écoutées car moins dispersées, plus claires et exemptes de toute polémique de clans.

Cette concentration a bien entendu nécessité de longues négociations mais toujours avec l'objectif de mieux représenter. Sur des branches matures comme celles-ci, les organisations syndicales ont conscience de leur rôle et de la dimension de leurs actions qui ne sont pas liées, pour la plupart, à l'immédiat, au court terme, mais engagées par une réflexion sur l'évolution de la profession, sur l'impact de

toute modification sur le présent mais aussi dans l'avenir.

Le diagnostic immobilier se doit de poursuivre les mêmes objectifs : une représentation forte, la clarté des discours et des actions qui puissent peser sur l'évolution de la profession.

La structuration d'une profession ne peut se faire uniquement par voie réglementaire au risque de s'aliéner totalement toute liberté d'exercice. **Le dialogue social doit jouer pleinement son rôle.**

Aujourd'hui, le diagnostic connaît un éclatement des forces en présence qui s'avère néfaste à sa structuration et à sa représentation auprès des Pouvoirs Publics, des intermédiaires de l'immobilier et des consommateurs.

Les organisations doivent s'abstenir des polémiques stériles qui agitent la profession et ne font qu'en discréditer la voix auprès des Pouvoirs Publics. Elles doivent se retrouver autour de leurs objectifs communs que sont notamment :

- **Le service de la profession**
- **L'information des consommateurs**
- **Le dialogue et la concertation en vue d'améliorer l'avenir**

Jean Pierre MOLIA
Président de la Fneci

CERTIFICATION: L'ASN rappelle les conditions d'utilisation de la « machine plomb » lors des examens.

Les questions relatives à l'utilisation de machines plomb lors des examens avaient été posées au Ministère dès le début du processus.

L'ASN apporte aujourd'hui son interprétation:

Le certificateur est garant des conditions d'examen.

- Il doit veiller à ne pas surexposer les candidats, examinateurs et autres personnels, au risque et vérifier que les limites de dose pour ces catégories ne soient pas franchies.

- Il doit disposer d'une autorisation d'utilisation des appareils qu'il en détient ou non et désigner un PCR.

La personne détentrice de la machine utilisée lors de l'examen doit posséder une autorisation mentionnant l'utilisation à des fins de formation.

POUR UNE SIMPLIFICATION DU PAYSAGE SYNDICAL

RAPPROCHEMENT DES SYNDICATS PROFESSIONNELS DANS L'IMMOBILIER

Les trois organisations professionnelles, **CSAB, CNAB et Unit**, se sont regroupées pour créer un nouveau syndicat professionnel: **UNIS, l'Union des Syndicats de l'Immobilier.**

Ce nouveau syndicat représente 40 à 50% du marché de l'Administration et 30% de la transaction. Il est le seul à ouvrir ses portes aux marchands de biens, issus de l'UNIT.

L'objectif est d'offrir un syndicat représentatif de tous les métiers et une compétence territoriale plus large. Aujourd'hui le paysage syndical de l'Immobilier s'articule autour de trois acteurs: FNAIM, SNPI et UNIS.

Amiante: une évolution à venir

Le rapport de l'Afsset, diffusé le 17 février, prône un durcissement de la réglementation

Saisie en février 2005 par les ministères chargés de l'écologie, du travail et de la santé sur les risques pour la santé des fibres courtes et des fibres fines d'amiante, l'Afsset vient de rendre son rapport et son Avis avec à la clé la préconisation d'un durcissement de la réglementation.

En effet, jusqu'à présent les FCA et FFA ne sont pas prises en compte par la réglementation. Seules les fibres longues répondant à des critères dimensionnels précis sont recherchées et comptabilisées.

Cependant, les recherches et les expertises de l'Afsset sur le sujet l'ont conduit à mettre en exergue les propriétés cancérogènes des fibres fines. Si les données actuelles ne permettent pas d'être aussi catégorique pour les fibres courtes, rien ne permet d'écarter leur potentiel de risque cancérogène. Leur prédominance dans les sites où les matériaux amiantés se dégradent, nécessite de faire appliquer le principe de précaution.

Ces conclusions ont permis à l'Afsset de préconiser en tout premier lieu une révision de la réglementation pour renforcer la protection des travailleurs et de la population en générale et de développer un certain nombre de recommandations:

- Pour mieux protéger les professionnels, l'Afsset recommande d'abaisser le seuil réglementaire (valeur limite d'exposition professionnelle) et d'ajouter les fibres fines au comptage des poussières d'amiante. Les mesures devront être effectuées en microscopie électronique.
- Elle recommande d'abaisser la valeur réglementaire actuelle de 5 fibre par litre (niveau résiduel autorisé à l'intérieur des bâtiments), valeur seuil qui sert au déclenchement des travaux de désamiantage et qui n'a pas été actualisée depuis les années 70.
- L'Afsset propose de créer un nouveau seuil réglementaire spécifique pour les FCA, applicable dans les environnements intérieurs (ERP,...).

Fibres courtes (FCA) et fibres fines (FFA) d'amiante...

Les caractéristiques des fibres prises en compte dans la réglementation actuelle sont celles définies par l'OMS: La fibre, allongée à bord parallèles, possède un diamètre de 3 µm, une longueur > 5 µm et un rapport longueur/diamètre > 3.

Le groupe de travail de l'Afsset proposent les définitions suivantes:

- **FCA:** une longueur > 5 µm, un diamètre < 3 µm, un rapport longueur/diamètre > 3.
Les FCA ne sont pas comptées lors des mesures réglementaires actuelles réalisées en hygiène du travail et en environnement général

Cette évolution s'appliquera aux situations de dégradation importante de matériaux amiantés (dalles vinyle amiantées,...) qui ne génère pratiquement que des FCA en quantité parfois importantes et qui ne sont pas prises en compte dans la réglementation actuelle.

- Une révision et une adaptation des méthodes d'analyse permettant la prise en compte des FCA.
Les résultats d'analyse distinguent les quantités de fibres en fonction de leur longueur et ainsi en permettent une gestion différenciée.



L'Afsset confirme ici l'intérêt d'une réglementation fondée sur l'état de dégradation des matériaux et prenant en compte toutes les typologies de fibres.

Toujours dans cette volonté de maintenir les niveaux d'exposition les plus bas possibles, notamment dans le cadre des risques professionnels, l'Afsset entend:

- réévaluer les équipements de protection collective et individuelle face au risque des FFA et des FCA
- améliorer la formation des personnels chargés des prélèvements notamment pour la stratégie d'échantillonnage et de prélèvement des fibres d'amiante.

Les Ministères de l'Ecologie, du Travail, de la Santé et du Logement ont diffusé un communiqué annonçant la mise en places de mesures reprenant les propositions de l'Afsset. Ils chargent le groupe de travail national amiante et fibres créé en 2008 de coordonner les actions de ce plan qui sera inscrit dans le deuxième plan national santé environnement.

Le durcissement de la réglementation et son élargissement à la prise en compte des FFA et des FCA augure d'une évolution vers la gestion du risque existant ou potentiel par principe de précaution.

Dans le cadre des repérages amiante, les catégories de matériaux recherchés seraient donc susceptibles d'évoluer afin d'englober la totalité des MPCA. De même, les méthodologies d'échantillonnage, et donc de prélèvements, seraient amenées à évoluer afin de gérer le risque dans une logique d'action sur l'exposition et traitant en priorité les situations de plus forte exposition.

- **FFA:** une longueur > 5 µm, un diamètre < 0,2 µm, un rapport longueur/diamètre > 3.
Les FFA ne sont prises en compte que lors des mesures réglementaires en environnement général.

Les FFA et la majorité des FCA sont invisibles avec la méthode de référence employée en hygiène du travail (MOCP). Mais, la microscopie électronique à transmission analytique (META), utilisée en environnement général permet de visualiser ces deux types de fibres.

L'Afsset préconise donc de conserver cette dernière méthode en la faisant évoluer pour répondre aux besoins de quantification et de qualification qu'elle préconise.

Certification Maison Rénovée

Cequami et ses partenaires, dont la Fneci, lance la certification Maison Rénovée: une approche globale de la performance

Face aux ambitions du Grenelle de l'Environnement et aux engagements de la France depuis le Protocole de Kyoto en terme de réduction d'émission de gaz à effet de serre et de maîtrise des énergies, le secteur du bâtiment par ses caractéristiques est au cœur des préoccupations environnementales et gouvernementales.

Les objectifs ambitieux qui sont fixés doivent être portés tant par les mesures de l'Etat que par les initiatives des professionnels.

Dans ce contexte, fort d'une analyse d'un marché de la rénovation prioritaire et dont les performances peuvent encore être optimisées, Cequami, avec un groupe de travail réunissant tous les acteurs du secteur, a élaboré et lance aujourd'hui en phase d'expérimentation la certification «Maison Rénovée».



Ce label a pour ambition:

- Une démarche qualité «officielle» adaptée aux nouveaux enjeux et aux attentes des particuliers
- Une approche globale de la rénovation avec la coordination des interventions des différents corps de métier pour atteindre un objectif commun de performance.
- L'encouragement de l'émergence de professionnels du bâtiment moteurs sur le marché de la rénovation globale de qualité

Cette certification permettra de faire évoluer en qualité le marché de la rénovation des maisons individuelles

Cet objectif de rénovation globale, basée sur un référen-

tiel qualité précis, permettra au professionnel «coordinateur du chantier», après une évaluation initiale de la maison existante, de hiérarchiser les priorités et d'élaborer le projet de rénovation avec le particulier.

Dans cette vision globale de la rénovation, sept thèmes principaux sont pris en compte pour atteindre les objectifs fixés et développer une rénovation qualitative tant en terme énergétique qu'environnemental:

- Sécurité des occupants
- Efficacité énergétique
- Confort
- Réduction des risques sanitaires
- Gestion de l'eau
- Matériaux et équipements
- Réduction des impacts du chantier

Dans cette certification, les diagnostics réglementaires font partie des préalables à la mise en oeuvre du projet (sécurité, risque sanitaire, qualité du bâti) et le DPE se positionne en tant que «censeur» de la performance énergétique finale.

Les diagnostiqueurs s'inscrivent donc dans ce processus qualitatif de rénovation en tant que corps de métier partie prenante, mais peuvent également devenir eux-mêmes «améliorateur de l'habitat».

Par leurs compétences en terme de performance énergétique, les diagnostiqueurs sont au cœur des mesures du Grenelle.

Se montrer pro-actif sur ces sujets, c'est engager notre profession dans son avenir d'améliorateur de l'habitat et de contrôleur de la qualité du bâti.

Notre branche doit s'engager de plein pied dans cette dynamique en se montrant acteur de la certification «Maison Rénovée» qui répond notamment à ces objectifs.

*Jean Pierre Molia
Président de la FNECI*

Expérimentation de la certification CEQUAMI



APPEL A CANDIDATURE

Cequami lance la phase d'expérimentation de cette certification.

Pour s'assurer de la pertinence du Référentiel de la certification «Maison Rénovée», une phase expérimentation sur des chantiers pilotes a été programmée.

Plusieurs opérations ont d'ores et déjà été sélectionnées et d'autres chantiers sont recherchés.

La phase d'expérimentation est une étape cruciale pour proposer une certification en phase avec:

- les pratiques courantes,
- la faisabilité technique,

- les prix du marché,
- les possibilités et les attentes des consommateurs.

Pour bénéficier d'un maximum de retours d'expériences et mener à bien cette expérimentation, Cequami appelle les professionnels à se porter volontaires pour participer à cette phase préparatoire au lancement du Référentiel définitif.

Pour participer à l'expérimentation, rendez-vous sur:

www.maisonrenovee.fr

Entreprise en difficulté

Réforme du droit des entreprises en difficulté

L'ordonnance n°2008-1345 du 18/12/2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté, a apporté au dispositif des améliorations pour mieux accompagner les entreprises qui éprouvent des difficultés et protéger l'emploi. Son décret d'application n°2009-160 du 12/02/2009 vient d'être publié au JO.

La réforme est entrée en vigueur dès le 15/02/2009 et rend plus accessible et plus attractive la procédure de sauvegarde.

Ainsi:

- les conditions de son ouverture sont assouplies,
- les modalités de réorganisations de l'entreprise et la situation des dirigeants sont améliorées,
- le recours à la procédure de conciliation est favorisé
- le déroulement de la liquidation judiciaire, si elle est nécessaire, se trouve mieux encadré.

Une procédure de sauvegarde plus en amont

Elle peut désormais être ouverte sur demande du chef d'entreprise dès lors que, sans être en cessation de paiement, il justifie de difficultés qu'il n'est pas en mesure de surmonter.

Il n'a plus à démontrer que ces difficultés peuvent le conduire à la cessation de paiement, ce qui donnent plus de chance à l'entreprise de rebondir.

Ses prérogatives se trouvent renforcées:

- il peut proposer au tribunal l'administrateur judiciaire de son choix
 - il peut procéder lui-même à l'inventaire de son patrimoine (validé par expert-comptable)
- Son rôle dans le projet de réorganisation de l'entreprise est aussi renforcé:

- il prépare, avec l'administrateur judiciaire, le projet de plan de sauvegarde et le propose aux créanciers.

Enfin, le dirigeant est assuré de rester à la tête de son entreprise si un plan de sauvegarde est arrêté après la période d'observation et il ne risque plus une perte d'influence en tant qu'associé ou actionnaire. Le tribunal n'a, en effet, plus le droit de subordonner l'adoption du plan à l'éviction du dirigeant ou d'ordonner la cession de ses titres.

Une réorganisation facilitée de l'entreprise

La réforme aménage les effets de certaines sûretés et favorise une réorganisation pérenne de l'entreprise après l'arrêté du plan de sauvegarde.

Elle permet au tribunal, sur demande du chef d'entreprise, de convertir la procédure de sauvegarde en redressement judiciaire si celui-ci s'avère nécessaire.

En cas de cessation des paiements, la liquidation judiciaire n'est plus obligatoire: le tribunal pourra ouvrir un redressement judiciaire si cela est possible et une phase de négociation avec les créanciers débutera.

Le chef d'entreprise peut plus facilement obtenir du juge des délais ou un report de paiement, en cas de poursuite exercée par un créancier pendant la conciliation, mais aussi pour une simple mise en demeure de payer.

La procédure de liquidation judiciaire simplifiée

Enfin, si elle s'avère nécessaire, cette procédure est simplifiée.

La Fédération Bancaire Française s'adresse aux PME et TPE.

Via son site, la FBF s'adresse maintenant aux entreprises, (professions libérales, créateur d'entreprise, commerçants, artisans...)

Les professionnels peuvent y trouver un «**banquier neutre qui n'a rien à vendre**», rôle que se donne la FBF.

Choisir sa forme juridique, comprendre l'affacturage, réagir à un chèque sans provision, dresser un compte d'exploitation ou suivre une trésorerie: autant d'informations et d'outils pour maîtriser la dimension financière de son activité.

En bonus des mini-guides téléchargeables, des modèles de lettre et tableaux...et une réponse personnalisée pour chaque demande postée dans la rubrique «contact».

[www.](http://www.lesclesdelabanque.com)

[lesclesdelabanque](http://www.lesclesdelabanque.com)

[.com](http://www.lesclesdelabanque.com)

Theme Diagnostic

Journal gratuit d'information de la Fneci.

Diffusion par email.

Directrice de publication:

Hélène Quénéhervé

FNECI - Association loi 1901

- infos@fneci.org

102, avenue de la République 92400 Courbevoie

www.fneci.org - [fneci](http://fneci.org)



**Promouvoir
Défendre
Accompagner**

**RETROUVEZ TOUTES LES INFORMATIONS
ET**

L'ACTUALITÉ DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER SUR WWW.FNECI.ORG

POUR TOUT RENSEIGNEMENT, CONTACTEZ-NOUS AU 0820 480 491