

REACTION A L'ETUDE UFC QUE CHOISIR RELATIVE AUX DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Syndicat professionnel du diagnostic immobilier depuis 2003, la FNECI œuvre à l'organisation d'un jeune métier réglementé depuis 2006 par sa participation à l'élaboration de la réglementation et ses propositions au Groupe de travail Diagnostic du CNC [voir]. En tant que membre de l'ANIL et représentante des professionnels de sa branche dans le cadre du Chantier National du Logement, la Fédération a signé la Charte sur la qualité de l'information proposée par Mme Christine Boutin, Ministre du Logement et de la Ville.

Le 27 mai dernier, l'UFC Que Choisir diffusait les conclusions d'une enquête relative aux diagnostics immobiliers sous le titre: « *Diagnostics immobiliers, Qualité et indépendance: il est urgent de changer la donne* »

Des erreurs très regrettables

Les résultats de ces investigations ont montré un certain nombre de dysfonctionnements très regrettables dans l'exercice du métier de diagnostiqueur, notamment relevés dans les rapports de diagnostic portant sur l'amiante, les termites ou l'installation intérieure de gaz.

Certaines erreurs relèvent d'ailleurs de la suspension ou de la radiation du certificat de compétence du diagnostiqueur. Ne connaissant pas leurs noms, nous laissons à UFC Que Choisir le soin de prévenir les Organismes Certificateurs concernés.

Nous considérons que ces exemples de mauvaises pratiques, bien que peu nombreux, doivent nous interpeller et nous remercions UFC Que Choisir, qui a participé comme nous à l'élaboration de l'Avis du CNC de mars 2007 [voir], d'avoir pris l'initiative.

Le DPE, un chantier à terminer

Nous émettons néanmoins une réserve portant sur le diagnostic de performance énergétique :

Les différences relevées par l'étude d'UFC- Que Choisir sont probablement dues aux différents logiciels de calculs disponibles sur le marché. Le Ministère de l'environnement a d'ailleurs lancé un vaste processus de « labellisation » de ces logiciels, afin de s'assurer de leur conformité aux méthodes. La FNECI a réalisé en amont une pré-étude pour le Ministère afin de détecter, à partir d'exemples de terrain, les principaux problèmes rencontrés.

D'autre part, les mesures (notamment) de renforcement de la formation au DPE prises dans le cadre du Grenelle de l'environnement et les efforts entrepris par la profession du diagnostic pour se perfectionner devraient à court terme porter leurs fruits.

Cependant, bien que nous **partagions totalement les buts poursuivis par UFC- Que Choisir** : amélioration de l'information du consommateur, qualité des diagnostics et indépendance des professionnels, nous ne pouvons que constater que l'enquête a porté sur un très petit nombre de diagnostiqueurs (une quinzaine), ce qui ne préjuge pas de la qualité des rapports et de la compétence d'une profession qui en compte plus de 9 000.

La carte professionnelle

L'étude comporte également quelques erreurs portant sur la « carte professionnelle », proposée par la FNECI, qui n'a pas encore été mis en œuvre, malgré l'Avis du CNC de mars 2007.

L'UFC Que Choisir confond cette carte avec celle délivrée par certains organismes certificateurs exclusivement à leurs diagnostiqueurs certifiés et qui n'a rien à voir avec une carte professionnelle.

Nous interpellons d'ailleurs les Pouvoirs publics sur ce sujet, car les consommateurs ont le droit, non seulement de connaître les compétences du diagnostiqueur sur les diagnostics qu'il pratique, mais également s'il est assuré pour sa responsabilité en cas de faute.

La carte professionnelle du diagnostiqueur est une solution incontournable, si elle est mise à jour en temps réel.

L'indépendance et l'impartialité des diagnostiqueurs mise en doute

L'UFC Que Choisir, bien que n'ayant constaté aucun dysfonctionnement sur le sujet de l'indépendance ou de l'impartialité, s'appuie sur une enquête de la DGCCRF réalisée avant la mise place des obligations et avant l'Avis du CNC pour mettre en doute la probité de toute une profession.

La FNECI, comme d'autres organisations du diagnostic, n'est pas favorable au « mélange des genres ».

Le diagnostiqueur est un professionnel du bâtiment et de la construction, ce n'est pas un agent immobilier.

Nous ne souhaitons pas qu'une confusion puisse favoriser le doute dans l'esprit du consommateur. C'est pourquoi la récente création d'une chambre du diagnostic au sein d'une grande fédération de l'immobilier ne nous paraît pas opportune et nous semble de nature à « brouiller les cartes ».

Tarifs et Commissionnement

Le versement de commissions aux agents immobiliers pour services rendus (accompagnement de visite, apport de clientèle, etc.) n'est pas une pratique illégale si, comme l'a récemment rappelé la DGCCRF, ces commissions « d'intermédiation » sont bien déclarés au fisc.

Notre opinion, bien que nous ne soyons pas favorables à cette pratique, est que la somme versée doit rester dans des limites raisonnables pour rémunérer un service et ne pas dépasser 10 %.

Quant aux tarifs, chaque société est libre de les fixer et il n'existe pas de « barèmes » imposés.

Le tarif doit s'apprécier en fonction du temps passé pour réaliser le diagnostic et rendre le rapport :

20 minutes de visite pour 300 €, c'est exorbitant, 450 € pour 4 ou 5 heures, c'est un bon rapport temps/prix !

La FNECI réfléchit actuellement à la mise en place d'un Tarif conseillé, région par région.

La proposition de la FNECI

UFC Que Choisir, par les propositions développées, nous invite à poursuivre les réflexions sur l'avenir de la profession du diagnostic et à mettre en œuvre ensemble les équilibres nécessaires au bon exercice du métier de diagnostiqueur, à la qualité de l'information délivrée et aux légitimes attentes des consommateurs.

Nous invitons donc UFC QUE CHOISIR, dans les plus brefs délais, à se joindre à nous dans le cadre d'un groupe de travail constitué des Pouvoirs publics, des Associations de consommateurs et des Organisations syndicales représentatives du diagnostic afin de :

- **Bâtir ensemble le diagnostic de demain,**
- **Mieux expliquer notre métier,**
- **Fixer les règles clairement.**

Contact presse : Hélène Quénéhervé, Déléguée générale

01 76 60 09 98

helene@fneci.org

Fneci – Délégation Générale

Tel : 0820 480 491

Mail : infos@fneci.org

102 avenue de la République – 92400 Courbevoie