

« **DISPOSITIF SCCELLIER** »

**DES COMPETENCES RELEVANT DE L'ACTIVITE DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER**

Les particuliers qui souhaitent acquérir un logement économe et ne répondant pas aux normes de décence et d'habitabilité en vue de réhabilitation, peuvent bénéficier, sous certaines conditions, du dispositif de réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif dit « **dispositif Scellier** »\*<sup>1</sup>.

**Notre syndicat s'est félicité de l'attention portée à la décence**, au-delà de la performance énergétique, pour les biens éligibles dans le cadre d'une réhabilitation, dans le cadre de ce dispositif.

Non seulement ce critère permet de cibler des logements dont la réhabilitation thermique est nécessaire, mais elle prend en compte les caractéristiques de décence et de sécurité essentielles à une jouissance paisible du bien par ses occupants et en accord avec les politiques de sécurité et de santé publiques.

**Dans ce cas précis d'acquisition en vue de réhabilitation**, ces propriétaires devront faire appel à un « technicien de la construction » afin de faire établir un « **Etat descriptif du logement avant et après travaux** ». Le premier constat a pour but de vérifier l'éligibilité du bien au dispositif, en fonction de critères respectés ou non. Le second état doit permettre de garantir à l'Etat et au propriétaire que les travaux ont bien permis d'éradiquer les critères de non décence ».

Cependant, à la lecture de la **notice 5 B-17-09 publiée au Bulletin Officiel des Impôts le 5 mai dernier**<sup>2</sup>, la définition du « contrôleur technique ou technicien de la construction » (« *la fonction de technicien de la construction est notamment assurée par les architectes et agrées en architecture, les bureaux d'études thermiques, les ingénieurs conseils dans le domaine de la construction, les géomètres-experts et les économistes de la construction* »), professionnel habilité à la réalisation du constat avant et après travaux intervenant dans le cadre de la réhabilitation d'un nous paraît incomplète et semble omettre des préalables réglementaires nécessaires pour certaines parties de la mission confiée.

En effet, il est indiqué d'une part que ce professionnel doit être « indépendant des personnes physiques ou morales susceptibles de réaliser les travaux de réhabilitation et couvert par une assurance pour cette activité » et, d'autre part, qu'il doit être compétent pour les repérages de présence d'amiante ou de plomb dans les peintures, pour la réalisation d'un état des installations gaz et électriques au regard de la sécurité ainsi que pour le constat de normes de surface, d'habitabilité et de décence ; tous ces caractéristiques étant présentes dans l'Etat descriptif du logement présenté en annexe 8 de ladite notice.

En effet, la réalisation des missions suivantes nécessite réglementairement que le professionnel ait validé une certification de compétences de personnes physiques pour chacun des diagnostics, à savoir :

- Repérage des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante
- Constat de risque d'exposition au plomb
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Etat de l'installation intérieure d'électricité

Sans certification, le professionnel ne peut exercer et ne peut être assuré.

<sup>1</sup> Article 31 de la loi de finance rectificative n°2008-1143 du 30 décembre 2008

<sup>2</sup> Notice 5 B-17-09 parue au BOI n°52 du 15 mai 2009 portant explication du dispositif de réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif (« Scellier »)

De plus, le principe d'indépendance du professionnel qui est mis en avant doit pouvoir être garanti aux consommateurs afin que ce dispositif puisse se déployer en toute confiance auprès de ces derniers.

**La Fneci, syndicat national du diagnostic technique immobilier, souhaite donc que la définition donnée aux termes « contrôleur technique ou technicien de la construction » soit à minima complétée au vue des contraintes réglementaires que soulèvent les activités concernées et fasse référence à l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.**

*« Article L 271-6 du code de la Construction et de l'Habitation*

*Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.*

*Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions.*

*Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.»*

**Nous souhaiterions aussi que la profession de diagnostiqueur technique immobilier soit incluse en priorité dans la liste des professions habilitées à exercer cet état descriptif puisqu'elle est, par voie réglementaire, soumise aux obligations citées ci-dessus.**

**La Fneci a donc fait part de ses propositions aux Ministère concernés afin que les compétences des professionnels du diagnostic technique immobilier soient reconnues comme nécessaires à la réalisation de ces Etats descriptifs, assurant ainsi à l'Etat et aux consommateurs les garanties essentielles d'impartialité, d'indépendance et de compétence requises pour l'exercice d'une telle mission.**

Jean Pierre MOLIA  
Président

**Fneci – Délégation Générale**

Contact Presse: Hélène Quénéhervé

Tel : 0820 480 491

Mail : [infos@fneci.org](mailto:infos@fneci.org)

102 avenue de la République – 92400 Courbevoie