

## Principes de collaboration entre la filière du diagnostic immobilier et les donneurs d'ordre pour accélérer la reprise d'activité et pérenniser le premier maillon de l'activité de transaction et de gestion locative, rénovation, travaux.

La FIDi (FÉDÉRATION INTERPROFESSIONNELLE DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER), 1<sup>ère</sup> fédération indépendante de France, et les fédérations ou syndicats représentatifs des principaux donneurs d'ordre publics et privés des activités de gestion immobilière, locative et de copropriétés ont pris l'initiative d'ouvrir un espace de concertation et de recherche de solutions commun face aux conséquences pratiques et économiques de la COVID-19.

La FIDI remercie chaleureusement les représentants de l'ARC (ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ), de l'UNIS (UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER) et du SNDGCT (SYNDICAT NATIONAL DES DIRECTEURS GÉNÉRAUX DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES) pour leurs contributions précieuses et leur volonté de partage de vision et de dispositions concrètes visant à :

### Accélérer et soutenir la reprise effective des activités de diagnostic immobilier

- **et repérages de polluants** qui constituent les interventions préalables à de multiples opérations telles que : transaction immobilière, location ou re-location de logements, rénovations ou travaux, mises en conformité / mises en sécurité de bâtiments et ouvrages, aménagements divers,

### Favoriser la pérennité économique des entreprises du diagnostic immobilier,

- TPE ou PME dont l'activité a été stoppée le 17 mars 2020 pour éviter la propagation du Coronavirus19 et dont la reprise d'activité est marquée par un net ralentissement des prises de décisions et d'importantes pertes de productivité,

### Participer à la réalisation des diagnostics et repérages en toute sécurité,

- **conformité et exigences** propres aux attentes de fiabilité et de qualité de rendu des donneurs d'ordre.

Le présent document synthétise leurs constats, positions et préconisations techniques & opérationnelles partagés, sur lesquels les organisations contributrices s'engagent :

A communiquer auprès de leurs adhérents et réseaux respectifs,

- A recommander le respect des principes retenus,
- A faciliter la mise en œuvre des solutions décrites,
- A mener leurs évaluations et leurs décisions en tenant le plus grand compte des principes exposés.

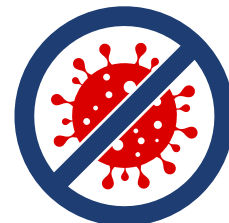
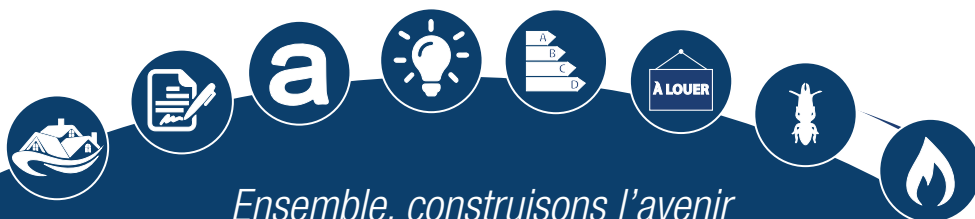
## 1. PRINCIPES PARTAGÉS

Les organisations contributrices inscrivent la réflexion, les engagements réciproques et les solutions décrites dans un état d'esprit et une attitude partagés :

- 1. Transparence :** la fourniture et l'échange de chiffres, données, informations fidèles à la réalité et sans biais sont essentiels pour fonder toute discussion, renégociation, préparation de contrats ou d'avenants.
- 2. Objectivité et agilité réciproque :** la situation exceptionnelle du printemps 2020 ne doit pas entraîner de dispositions nouvelles ou négociations sans limitation dans le temps et sans clauses de révision lorsque les critères de leur mise en place ne sont plus réunis. Les organisations contributrices s'engagent à un phasage dans le temps des dispositifs préconisés et à l'organisation de bilans périodiques pour les faire évoluer, si nécessaire, en fonction du contexte sanitaire et économique.
- 3. Sécurisation et réassurance de toutes les parties prenantes :** intervenants et prestataires, donneurs d'ordre, occupants des sites, population. Les accords ou dispositifs seront conçus en s'assurant que toutes les parties prenantes gagnent en garantie de bonne fin, en sécurité et en sérénité.
- 4. Co-responsabilité :** le principe de solidarité et de partage des contraintes guide la réflexion et la recherche de solutions car les organisations contributrices affirment leur besoin les uns des autres pour surmonter la crise.
- 5. Fluidité des échanges et de la relation :** à l'image du travail mené pour élaborer ce document, les acteurs concernés préféreront l'échange d'informations et la rénovation de leur relation à des décisions arbitraires ou unilatérales.

## 2. CONSTATS PARTAGÉS

- 1. La Crise de la COVID-19 a créé une situation exceptionnelle en France ;** les dispositions pour en sortir doivent être exceptionnelles.
- 2. Des pans entiers d'activité des organisations contributrices** ont été stoppés le 17 mars 2020, très ralenti de mi-avril au 11 mai 2020 et reprend par palier depuis le 11 mai. Au 2 juin 2020, début de la phase 2 du déconfinement, elle reste inférieure à très inférieure à ce qu'elle était avant le 17 mars, entre 30% et 70% du volume antérieur.
- 3. Le diagnostic immobilier et le repérage de polluants sont des activités qui déterminent la possibilité de mener à bien de nombreuses activités des organisations contributrices** car ils constituent un maillon important pour de nombreuses décisions immobilières, patrimoniales ou de gestion des bâtiments et ouvrages et souvent le point de départ incontournable de nombreuxancements d'opérations. Sans la garantie de conformité/de sécurité juridique et sanitaire que procure ce maillon, les donneurs d'ordre ne peuvent pas déclencher la demande de diagnostics.
- 4. Les organisations représentatives du diagnostic et du repérage et celles qui fédèrent les donneurs d'ordre** travaillent généralement en « silos » ou en « séquence », ce qui diminue la fluidité des échanges.
- 5. La COVID-19 ne doit pas constituer le prétexte à des abus :** ni sanitaires par l'absence de précautions, ni économiques par la recherche d'opportunité sur les marges au moment de la reprise, ni juridiques par l'absence de prise en compte du fait majeur que représente l'épidémie dans les contrats, ni relationnels par tout comportement de chantage ou de pression inapproprié.



### 3. ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Les signataires s'engagent, chacun pour ce qui lui revient et réciproquement, à respecter les dispositifs conçus ensemble :

#### 3.1. VOLET ÉCONOMIQUE

L'ensemble des parties prenantes s'accordent sur le fait que **la situation exceptionnelle exige une concertation préalable entre tous les acteurs concernés sur chaque mission ou ensemble de missions impactées par la crise** (dont la forme doit être adaptée à chaque contexte et dans le respect des prescriptions sanitaires pour les parties prenantes).

**Il est convenu que cette concertation doit être réalisée dans le respect des principes partagés énoncés en 2.** Transparence et objectivité sur les conséquences de la situation sanitaire pour chaque partie, notamment sur la faisabilité des missions et les conditions d'intervention, sur les composantes des coûts impactés par les contraintes supplémentaires sanitaires et d'organisation, sur le calendrier et sur les nécessités de communication et d'information réciproques.

**A l'issue de cette phase de concertation, les organisations contributrices s'accordent pour quantifier les coûts induits par l'ensemble des décisions prises en commun, et pour convenir d'une répartition solidaire des charges supplémentaires entre les parties.**

En dehors d'autres dispositions équitables qui pourraient être prises entre les parties au cas par cas, les organisations contributrices conviennent du principe d'ajout d'une ligne « Surcoût COVID-19 » forfaitaire et ajustée sur les missions de diagnostic et repérage :

**Pour les missions de moins d'une journée**, selon un principe de partage à 50%-50% du surcoût réel pour le diagnostiqueur.

**Pour les missions de plus d'une journée**, selon un principe de partage équitable du pourcentage réel de surcoût pour le diagnostiqueur, un minimum indicatif de 9% du prix de la mission étant admis comme une juste référence pour ce supplément.

A titre d'illustration, les exemples suivants sont fournis : **ils sont fondés sur le retour d'expérience des entreprises du diagnostic et du repérage depuis le 11 mai et constituent une référence de travail :**

**Missions de moins d'une journée (moins de 500 eur HT) :**

**Mission de plus d'une journée (plus de 500 eur HT) :**

SURCÔUT MOYEN BRUT CALCULÉ SUR UN ENSEMBLE SIGNIFICATIF D'OPÉRATIONS :

**6€ 3%** **Surcoût lié à la préparation de l'intervention :** prise de connaissance des conditions d'intervention, fourniture d'un plan de prévention, contacts supplémentaires pour organisation rdv en sécurité.

**10€ 4,5%** **Surcoût lié à la réalisation de l'intervention :** respect du protocole sanitaire d'intervention, pas de coactivité, nettoyage des locaux et des équipements après intervention.

**20€ 8,5%** **Surcoût lié aux remises en cause du donneur d'ordre :** annulation de rendez-vous, suspension ou annulation d'intervention, impossibilité d'accéder aux locaux.

**4€ 2%** **Surcoût matériels et consommables supplémentaires** pour prévention de la propagation, hygiène, désinfection, gestion des déchets.

**Soit 40 euros en moyenne**

**Ici : 20 euros de forfait Covid-19 (50%)**

**Soit 18% en moyenne.**

**Ici : 9% de ligne sup. Covid-19**

**En conséquence de ce qui précède, dans le contexte exceptionnel et pour la période visée, ces surcoûts doivent assurer le donneur d'ordre d'un résultat et d'une efficacité opérationnels adaptés et ne pas obliger le donneur d'ordre à engager des moyens et dépenses supplémentaires.**

#### 3.2. PRINCIPE DE PHASAGE DANS LE TEMPS

Ces conventions particulières sur les tarifs sont valables **pour 3 mois**, jusqu'au 15 septembre 2020.

Au-delà, les organisations contributrices s'engagent à réévaluer la situation et à convenir de nouvelles dispositions, lesquelles tiendront compte :

- Des dispositifs publics ou aides supplémentaires qui interviendraient pour faciliter la reprise d'activité et la pérennité des entreprises.
- De la situation sanitaire et de la réalité (ou non) du maintien des surcoûts indiqués.
- De tout élément que l'un ou l'autre des organisations contributrices ferait connaître aux autres avant le 15 septembre sur la situation économique et financière de sa filière.

**Ce principe de révision périodique des conditions exceptionnelles de collaboration imposées par la COVID-19, même au-delà des 3 premiers mois, est également affirmé par les organisations contributrices, qui le partagent.**

#### 3.3. PRINCIPE DE RÉGULATION DES ABUS OU ANOMALIES CONSTATÉS

Les lignes de « surcoût COVID-19 » ne peuvent pas :

- Être imposées unilatéralement et sans transparence sur leur contenu au donneur d'ordre,
- Être refusées unilatéralement et sans négociation ou adaptation du calcul par les donneurs d'ordre,
- Constituer une augmentation pérenne des prix unitaires des intervenants ou prestataires,
- Constituer une raison de diminution du prix unitaire par décision unilatérale du donneur d'ordre,
- Être conçues par les diagnostiqueurs comme source de nouvelles marges, s'agissant d'un partage de perte moyenne,
- Être utilisées par les donneurs d'ordre comme source de renégociation d'accords antérieurs.

### 3.4. VOLET INFORMATION-COMMUNICATION

Les organisations contributrices ont élaboré ensemble 2 documents et procédures qu'ils conviennent de diffuser largement et de préconiser :

#### **A** DOCUMENT D'INFORMATION ET SIGNALEMENT PAR L'OCCUPANT D'UNE IMPOSSIBILITÉ À RESPECTER LES CONDITIONS D'INTERVENTION DU DIAGNOSTIQUEUR AU PROTOCOLE SANITAIRE COVID-19 DE LA PROFESSION ET AUX PROCÉDURES FIDI :

**Ce document n'est pas destiné à collecter des données personnelles, mais uniquement des données objectives en considération de l'organisation matérielle du diagnostic. Il est présenté en annexe. Il contient :**

**UN RAPPEL DES CONDITIONS D'INTERVENTION DU DIAGNOSTIQUEUR** ET UN ENGAGEMENT DE L'OCCUPANT À SIGNALER SI LEUR MISE EN ŒUVRE EST IMPOSSIBLE DANS SON LOGEMENT.

#### **CES CONDITIONS SONT, POUR MÉMOIRE :**

- Présence d'une personne ou d'un dispositif permettant l'accès du diagnostiqueur aux parties communes ;
- Dans les pièces / locaux / logements faisant l'objet de l'intervention ; absence de malades avérés COVID-19, de personnes présentant des symptômes ou testées positives moins de 14 jours auparavant et de personnes côtoyant des malades.
- Possibilité de déplacement des occupants d'une pièce à l'autre pendant que le diagnostiqueur intervient, de sorte qu'il ne soit jamais en présence et à moins de 2m d'un occupant ;
- Port du masque par les occupants pendant l'intervention si la distance de 2m ne peut être respectée ;
- Equipement adapté du diagnostiqueur aux abords du logement et pendant l'intervention.

**UNE MODALITÉ DE SIGNALEMENT DES CAS D'IMPOSSIBILITÉ,** CONVENUE PAR LES PARTIES CONTRACTANTES,

**UN DOCUMENT DE RAPPEL DES « GESTES BARRIÈRES »** ET DES SITUATIONS À RISQUE « COVID-19 ».

#### **LES REPRÉSENTANTS DE DONNEURS D'ORDRE S'ENGAGENT :**

**A préconiser et faciliter la diffusion du formulaire d'information** et signalement et de permettre au diagnostiqueur de connaître les signalements avant son intervention ● **A respecter la décision de non-intervention du diagnostiqueur** sans pénalité si un signalement révèle que toutes les conditions d'intervention ne sont pas remplies ● **A informer le diagnostiqueur de toute situation nouvelle sur le site** de nature à ce que les conditions ne soient pas réunies ● **A informer préalablement ou permettre l'information préalable de la chaîne complète** des intervenants (gardien, syndic, copropriété...) pour que le document d'information et de signalement soit connu et diffusé et que les signalements puissent parvenir au diagnostiqueur :

#### **LES DIAGNOSTIQUEURS S'ENGAGENT :**

**A respecter l'ensemble des dispositions sanitaires contenues par le Protocole** d'intervention en risque COVID-19 de la filière, ainsi que les procédures spécifiques de la FIDI ; notamment en milieu occupé ● **A soumettre au donneur d'ordre un « plan de prévention » particulier** et à s'assurer de son acceptation préalable ● **A prendre les contacts utiles et à faciliter l'information** et sa circulation entre tous les acteurs ● **A conserver la confidentialité des informations communiquées** par l'occupant, quelle qu'en soit la forme ● **A participer à la mise en place d'éventuelles procédures spécifiques** à l'intervention demandées par le donneur d'ordre ou les occupants ● **A ré-intervenir sur une mission annulée** parce que les conditions n'étaient pas réunies sans frais de déplacement supplémentaire.

#### **B** DOCUMENT D'INFORMATION POUR LES INTERVENTIONS EN PARTIES COMMUNES D'IMMEUBLES COLLECTIFS

**Ce document est présenté en annexe. Il contient :**

**UNE INFORMATION GÉNÉRALE SUR LES CONDITIONS D'INTERVENTION** DES DIAGNOSTIQUEURS DANS LES PARTIES COMMUNES D'IMMEUBLES COLLECTIFS,

**UN RAPPEL DES GESTES BARRIÈRE** ET PRÉCAUTIONS À RESPECTER, NOTAMMENT :

- Port de masque ou de visière si les parties communes ne permettent pas de respecter une distance de 2 m en cas de croisement de personnes dans les parties communes,
- Limitation des contacts et désinfection des surfaces ou objets lors de la remise des clés.

**UNE INFORMATION SUR L'IMPORTANCE POUR LE DIAGNOSTIQUEUR D'ÊTRE INFORMÉ AU PRÉALABLE** DES MODALITÉS D'ACCÈS AUX PARTIES COMMUNES (CODE, GARDIEN, CONTACT AVEC L'UN DES COPROPRIÉTAIRES OU PERSONNE EN CHARGE DE L'IMMEUBLE).

#### **LES REPRÉSENTANTS DE DONNEURS D'ORDRE S'ENGAGENT :**

**A préconiser et faciliter la diffusion de cette information** aux gestionnaires d'immeubles collectifs de leurs réseaux ● **A demander aux gestionnaires de communiquer clairement les modalités d'accès aux parties communes** aux diagnostiqueurs et à préciser toute disposition particulière COVID-19 adoptée par la copropriété ● **A recommander que le diagnostiqueur soit informé de toute situation nouvelle sur le site** qui serait de nature à ne pas permettre l'accès du diagnostiqueur aux parties communes ● **A inviter leurs réseaux à mettre en œuvre les circuits appropriés** (gardien, copropriétaire, occupant...) pour que cette information soit disponible sur l'immeuble concerné au moment voulu.

#### **LES DIAGNOSTIQUEURS S'ENGAGENT :**

**A respecter l'ensemble des dispositions sanitaires contenues par le Protocole d'intervention** en risque COVID-19 de la filière, ainsi que les procédures spécifiques de la FIDI ; notamment en milieu occupé ● **A soumettre au donneur d'ordre un « plan de prévention » particulier** et à s'assurer de son acceptation préalable ● **A prendre les contacts utiles et à faciliter l'information** et sa circulation entre tous les acteurs ● **A conserver la confidentialité des informations communiquées** par les gestionnaires d'immeubles collectifs, quelle qu'en soit la forme ● **A participer à la mise en place d'éventuelles procédures spécifiques** à l'intervention demandées par le donneur d'ordre ou les occupants ● **A ré-intervenir sur une mission annulée** parce que les conditions n'étaient pas réunies sans frais de déplacement supplémentaire.

#### **C** VERSION NUMÉRIQUE PERSONNALISABLE DES DOCUMENTS DÉCRITS EN A) ET B)

**LA FIDI S'ENGAGE À FOURNIR UNE VERSION NUMÉRIQUE PERSONNALISABLE** (FORMAT FORMULAIRE PDF) DES DOCUMENTS ÉVOQUÉS EN A) ET B).

**LES FÉDÉRATIONS ET SYNDICATS DE DONNEURS D'ORDRE CONTRIBUTEURS S'ENGAGENT À DIFFUSER CETTE VERSION NUMÉRIQUE** SUR LEURS SITES WEB/EXTRANET/ AUTRES MOYENS DE DIFFUSION NUMÉRIQUE, DE SORTE QUE LEURS ADHÉRENTS DISPOSENT DES MOYENS DE LES TÉLÉCHARGER ET DE LES UTILISER APRÈS LES AVOIR PERSONNALISÉS.

