

Syndicats affiliés

SNCDL
SNEA
SYNCRA
SYFFA
SYNABA
APLICA

COMPTE RENDU

COMMISSION HYGIENE IMMOBILIERE

Mercredi 21 novembre 2012 – Paris

<u>Président de séance</u>	Guy EVEILLEAU, Vice-président en charge de l'Hygiène Immobilière au sein du SNEA
<u>Secrétaires de séance</u>	Abdénour Garèche et Florence LIEVYN, FNSA
<u>Participants et excusés</u>	Liste jointe en annexe 1
<u>Nombre de pages :</u>	7 pages (+3 annexe)
<u>Destinataires :</u>	Membres de la Commission Membres du CODIR de la FNSA

Ordre du jour :

- 1- Données contextuelles et marché de l'hygiène immobilière
- 2- Retour sur les résultats du questionnaire
- 3- Définition des axes de travail de la commission
- 4- Cadrage des groupes de travail : prestations, sécurité, matériels, procédures, formation...
- 5- Echanges et questions diverses

G. Eveilleau ouvre la séance à 10h et remercie les participants de leur présence. Un point est fait sur le contexte général ainsi que sur la démarche menée par la FNSA.

Aujourd'hui, la FNSA rassemble 5 syndicats et une association professionnelle. 3 syndicats de métiers représentent l'activité majoritaire à savoir :

- Le SNEA avec deux familles de métiers :
 - o L'assainissement (collectif et ANC)
 - o L'hygiène immobilière
- Le SMI2D avec deux familles de métiers :
 - o La maintenance industrielle
 - o La collecte et le transport de déchets industriels

- Le SYNCRA pour les métiers du contrôle de réseaux et de l'inspection télévisée.

A la demande de ses adhérents et représentants, la FNSA a proposé de mener une réflexion approfondie sur les métiers de l'Hygiène Immobilière (HI). A ce jour, les entreprises de la branche semblent encore trop peu présentes sur ce marché alors qu'il présente un potentiel non négligeable de développement et de diversification des prestations (*contexte général de développement du milieu urbain qui pourrait compenser le recul du marché industriel*).

Ce constat a conduit à création de la Commission Hygiène Immobilière dont l'un des objectifs est d'élaborer une base de données à destination des entreprises adhérentes et qui comprendrait des informations relatives, par exemple, aux points suivants :

- La connaissance et le périmètre du marché
- Les différentes prestations usuelles/à développer et pour chacune d'elles :
 - o Les aspects réglementaires.
 - o Les informations relatives à la formation et à la sécurité.
 - o Les modes opératoires.
- Un travail sur la communication et le marketing.

Après avoir rappelé le contexte et avant d'aborder l'ordre du jour, G. Eveilleau propose de procéder à un tour de table afin que chaque participant puisse exprimer ses motivations et attentes dans le cadre de la commission.

Une synthèse de ces retours met en exergue les points suivants :

L'activité « Hygiène Immobilière » est souvent présente dans l'entreprise depuis de nombreuses années et représente aujourd'hui entre 5% et 50% du chiffre d'affaires. Les participants reconnaissent le potentiel de développement des métiers de l'hygiène immobilière et désirent :

- Faire connaître et reconnaître des prestations de qualité en immobilier auprès des donneurs d'ordre,
- Avoir des informations sur le secteur, le marché et ses évolutions (réglementaires,...),
- Echanger sur les prestations, les techniques d'intervention et les bonnes pratiques,
- Identifier les métiers émergents,
- Professionnaliser les métiers (ex : formation, sécurité,...) et éviter la banalisation du secteur,
- Suivre les innovations (ex : traitement de colonnes, nouveaux matériels,...),
- Améliorer les propositions de prestations.

De plus, ces derniers proposent plusieurs pistes de développement :

- Développer des partenariats avec les syndicats de l'immobilier (ex : FNAIM,...)
- Créer des passerelles avec des professions proches (ex : CS3D,...)
- Réfléchir à des prestations nouvelles, des prestations complémentaires et/ou à développer

- Elaborer des outils de communication/marketing à diffuser auprès de plusieurs publics (ex : clients, syndics de copropriété, bailleurs, gestionnaires de copropriété,...)
- Se développer sur le marché avant les concurrents d'autres secteurs (ex : plombiers,...)
- Réfléchir sur les modèles d'organisation des entreprises pour avoir une offre de service forte et efficace (ex : prestations internalisées ou externalisées avec mise en place d'un réseau de partenaires ?,...).

Après ce tour de table qui a permis d'identifier les attentes et propositions des participants, G. Eveilleau présente les points à aborder lors de la première réunion de la Commission qui sont :

1. Présentation des données contextuelles et du marché.
2. Echanges autour de l'enquête FNSA (Questionnaire Septembre 2012).
3. Définition des axes de travail des prochaines commissions.

G. Eveilleau rappelle que la première réunion de la commission a également pour but de définir le périmètre de l'hygiène immobilière.

1^{ère} PARTIE : DONNEES CONTEXTUELLES

Le marché de l'hygiène immobilière est relativement large et ne se cantonne pas à l'habitat social. L'habitat privé regroupé, communément désigné Immeubles, mais aussi le tertiaire à savoir l'immobilier de bureau ainsi que le patrimoine des collectivités et de l'Etat (entre autre les casernes, hôpitaux, prisons...) doivent être considérés comme faisant partie du marché.

Il est rappelé que le logement français est, suivant les chiffres de l'INSEE 2009 extrapolés en 2012, constitué de plus de 34 millions de logements. Ceux-ci se répartissent en 66% de maisons individuelles et 34% de logements collectifs. Sur ces 12 millions de logements collectifs, 10 millions sont des résidences principales. Ces logements collectifs sont également répartis entre le parc privé et le parc social (respectivement 51% contre 49%).

La grande majorité des logements est raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Le nombre d'habitations non desservie est estimé à plus de 4 millions. L'assainissement non collectif est exclu des travaux de cette commission.

Concernant l'immobilier de bureau, peu de données sont disponibles. Le parc est cependant estimé à près de 200 millions de m² utiles de bureaux dont le quart se situe en Ile de France. Aucun chiffre n'a pu être approché pour l'immobilier des collectivités et de l'Etat.

L'Union sociale pour l'habitat nous donne quelques précisions complémentaires sur le logement social. Nous retiendrons notamment que 72% des logements du parc Hlm sont des maisons ou sont situés dans de petits ou moyens immeubles. La taille moyenne des immeubles est de 20 logements et 80% du parc Hlm se situe dans les pôles urbains. Seuls 10% des habitations Hlm se trouvent en milieu périurbain et 5% en milieu rural isolé.

Le marché étant large et les interlocuteurs diversifiés dans leurs fonctions et leurs attentes, les membres de la commission souhaitent la mise en place de communications spécialisées pour chaque secteur du marché. Ces communications devront être claires et efficaces sur un secteur qui est très concurrentiel (ex : Facility Manager, plombiers,...).

2ème PARTIE : ECHANGES AUTOUR DE L'ENQUETE FNSA

Pour rappel, un courrier a été envoyé début septembre à tous les adhérents de la Fédération pour expliquer la démarche de mise en place de la commission et le résultat attendu. Un questionnaire accompagnait ce courrier afin de cerner les pratiques actuelles de nos entreprises sur le sujet, de définir le champ de l'Hygiène Immobilière et de connaître les attentes des adhérents.

233 questionnaires ont ainsi été envoyés début septembre. 35 réponses ont été obtenues au 28 septembre, soit un taux de retour de 15%.

La première question portait sur les prestations comme considérées faisant partie de l'hygiène immobilière. 20 prestations étaient proposées dont la 3D : dératisation, désinfection, désinsectisation. Les tableaux d'analyse sont joints en annexe 2.

G. Eveilleau en profite pour faire un aparté sur la rencontre qui a eu lieu avec le Président de la CS3D, Marc Esculier, lors du salon PARASITEC. L'activité 3D était jusqu'à lors soumise à agrément du Ministère de l'Agriculture. La réglementation évoluant, on se dirige vers la mise en œuvre de 2 agréments :

- L'un pour les phytosanitaires, rattaché au Ministère de l'Agriculture.
- L'autre pour les biocides, rattaché au Ministère de l'Environnement.

Le Président Esculier a fait part de la volonté de la CS3D de se rapprocher de la FNSA. Aussi, a été proposée la création, entre les deux branches, d'une commission mixte sur les sujets d'intérêt commun (ex : technique, sécurité, formation, lobbying,... à l'exception des aspects sociaux et conventionnels).

La mise en place d'une commission mixte a été validée par la FNSA lors du Conseil d'Administration du 15/11/2012 et devrait être validé lors du Conseil d'Administration de la CS3D le 6/12/2012.

La présentation de l'enquête appelle plusieurs remarques de la part des membres de la commission :

- Précisions sur le contexte économique : Les marges sont moins intéressantes que dans l'assainissement (surtout dans les gros marchés), il y a certes beaucoup de constructions mais de moins en moins de moyens pour faire intervenir des professionnels.
- Le parc immobilier augmente mais se développe de plus en plus en petits collectifs.
- Le turn-over est important dans ce secteur, notamment lié au faible niveau de rémunération, aux horaires décalés, aux astreintes,...
- Il y a une montée en puissance de concurrents d'autres secteurs (ex : plombiers,...)
- Il y a nécessité de revoir l'organisation spécifique pour les entreprises (ex : mise en place d'un service astreinte obligatoire) et de proposer, parfois, une offre multi

services (ex : maintenance, plomberie, maçonnerie, gardiennage, nettoyage, enlèvement d'encombrants dans les caves pour parties communes,...).

- Il faut opérer une distinction entre le marché en milieu urbain et celui en milieu rural.
- Doit-on parler d'hygiène immobilière ou de services à l'immobilier ?

Après de nombreux échanges, sont considérées comme faisant partie de l'Hygiène Immobilière les prestations suivantes :

- Nettoyage et désinfection VO
- Curage des colonnes horizontales
- Détartrage (hydraulique, mécanique et biologique)
- 3D.
- Dégorgement d'urgence.
- Pompages.
- Entretien des pompes de relevage.
- Inspection télévisée réseaux intérieurs/reconnaissance des réseaux intérieurs
- Pompage et entretien des séparateurs.
- Diagnostic conformité des branchements.

G. Eveilleau rappelle que l'objectif de la commission est d'avoir une « réflexion profession » et non pas « entreprise ». Aussi propose t'il de rester dans le registre de « l'hygiène et de l'assainissement » mais cela n'empêche aucunement les entreprises communiquer plus largement sur les « services à l'immobilier » et d'intégrer à leurs offres le démoussage des toitures, le nettoyage des VMC, l'entretien des parkings...

3ème PARTIE : DEFINITION DES AXES DE TRAVAIL

Sur l'ensemble de ces prestations identifiées, l'idée est, à terme, de mettre en place une base de données qui hébergera pour les adhérents les informations utiles dans les domaines suivants :

- Réglementation (métier, environnement, agrément, marchés publics,...).
- Données économiques (marché, CA, valeur ajoutée,...).
- Formation (formations obligatoires, recommandées,...).
- Sécurité (règles, recommandations,...)
- Communication (image et valeur professionnelles, engagements,... à communiquer auprès des clients ou autres publics).
- Règles de l'art : description des modes opératoires, informations sur les produits/matériels, informations techniques.

Les membres de la commission hygiène immobilière valident la proposition de créer 4 sous-groupes de travail.

Il est décidé que les membres de la commission se répartissent entre ces différents groupes et définissent leurs axes de travail.

1. Communication/Marketing

✓ Participants :

SAD	COURCIERAS	Pierre-Yves
SANE SERC	LEROUX	Stéphane
SARP NORMANDIE	FRABOULET	Laurent
SARP SUD OUEST	LEBECQ	Bruno

✓ Axes de travail :

- Identifier les cibles et les chiffrer
- Faire une enquête sur les attentes des différentes cibles
- Rédiger, en collaboration avec les autres groupes, un livre blanc des compétences des professionnels de l'assainissement dans l'hygiène immobilière et s'en servir comme support de communication
- Mettre en place un lobbying fédéral auprès des pouvoirs publics mais aussi des professionnels décisionnaires (FNAIM, SNPI et autres syndicats)
- Réaliser un outil pour accompagner les adhérents dans leurs communications envers leurs cibles en spécifiant les supports a priori les plus adaptés, les messages à employer...

2. Sécurité

✓ Participants :

CTS FNSA	BERTHE	Daniel
CTS FNSA	LE BOULANGER	Charles
FCA	PEREIRA	Alvaro
SANITRA FOURRIER	DURANDEAU Loïc	CHAUSSY Christophe
SARP IDF	DEBEER Hélène	ROUX Elodie

✓ Axes de travail :

- Analyser, prestation par prestation, les risques encourus (à l'image de ce qui se fait dans le Document Unique des Risques)
- Emettre des préconisations/recommandations par prestation
- Proposer qu'un membre de la commission hygiène immobilière suive les travaux de la commission technique et sécurité

3. Modes opératoires « usuels » ou « classiques »

✓ Participants :

BORDY	CASTA	Philippe
FCA	CONDAMINE	Robert
HUWER HYDROVIDE ILE DE FRANCE	LOUVET	Fabrice
SME	DELGARDE	Stéphanie
SMA ENVIRONNEMENT	RAPEZZI	Philippe

✓ Axes de travail :

- Travailler par famille de prestations : 3D, curage/assainissement, pompes de relevage/séparateurs et ITV
- Pour chaque famille développer les modes opératoires, la formation, la réglementation et intégrer les données du groupe Sécurité

4. Modes opératoires « à développer »

✓ Participants :

ALTEA	BARRIERE	Philippe
AQUAPROVENCE	DROUALLIERE	Philippe
RIVARD	MOREAU	Claude
SITA	RIETH	Florent
SARP OUEST	MARC Laurent	BENVENUTI Xavier

✓ Axes de travail :

- Travailler sur certaines prestations usuelles, notamment le détartrage, qui pourraient être améliorées (techniques, matériels...)
- Repenser certains outils tels que les têtes coupe racine ou encore celles pour les laitances
- Développer le décapage de sol

Les personnes n'ayant pu participer à la 1^{ère} réunion mais souhaitant s'investir dans ces travaux sont invités à transmettre à F.Lievyn le groupe qu'ils souhaiteraient rejoindre.

Ces groupes de travail échangeront de façon privilégiée par courriel et pourront bien évidemment se réunir physiquement ou en conférence téléphonique si besoin et en présence d'un représentant de la FNSA. Ces points d'avancement réguliers pourront amener à créer des passerelles entre les groupes ainsi qu'avec les autres commissions fédérales et éventuellement d'autres syndicats professionnels. Les permanents de la fédération accompagneront l'ensemble des groupes de travail. La question de la fréquence des réunions reste ouverte. Un premier résultat des travaux pourrait être livré avant la fin du premier semestre 2013. Il serait pertinent de pouvoir présenter ces travaux lors du prochain congrès de la FNSA dont la date n'est pas encore définie.

G. Eveilleau remercie l'ensemble des présents pour leur participation active et informe de la prochaine réunion le **JEUDI 31 JANVIER 2013 de 10h à 16h** dans les locaux de la Fédération. La matinée sera consacrée au travail en sous-groupe et l'après-midi à la restitution de l'avancée des travaux. Les sous-groupes sont donc invités à commencer leurs échanges sans attendre !

ANNEXE 1

Feuille de présence et excusés



FÉDÉRATION NATIONALE DES SYNDICATS DE L'ASSAINISSEMENT ET DE LA MAINTENANCE INDUSTRIELLE

Feuille de présence

Réunion de la Commission HYGIENE IMMOBILIERE

Paris, le 21 novembre 2012

Excusés

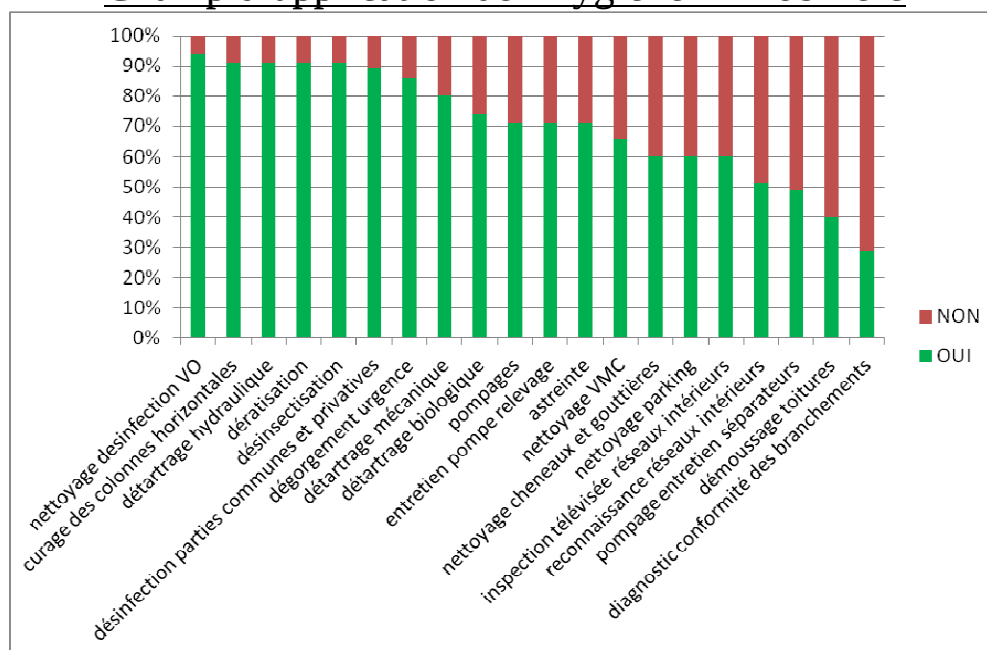
Nom	Société	Mail pour envoi du compte-rendu	Emargement
DEUXALLIERE	AQUA PROTECTOR	contact @ aquaprotector.fr	
COURCIERAS	S. A. D	courcieras-sad @ orange.fr	
RAPEZZI	SMA Environnement	info @ sma-environnement.fr	
BARRIERE	ALTEA Environnement & Proximité	barrerie.philippe @ altea.fr	
LEBOUX S	Sane Sarc	stephane.feroux @ sane-sarc.fr	
Benveniste X	SARP Ouest	xavier.benveniste @ sarp-ouest.fr	
PEREIRA A	FCA	alvaro.pereira @ fc-m.fr	
P. CASTA	BORDY	philippe.casta @ bordy.fr	
GRASOULET LAURENT	SARP Sud de France	hygieneimmobiliere @ nadeau-sa.com	
PELLETIER Odélie	FNSA		
Guillaume JM	SARP		
Nevyn Florent	FNSA	florent.nevyn @ info-vaud.org	

- Daniel Flamme, Président du SNEA
- Eric Beroldy, Tredest
- Fabrice Erval, CIG
- Bernard Nucci, Malézieux
- Daniel Berthe, Président de la Commission Technique de la FNSA
- Gilbert Chollet, EVTV

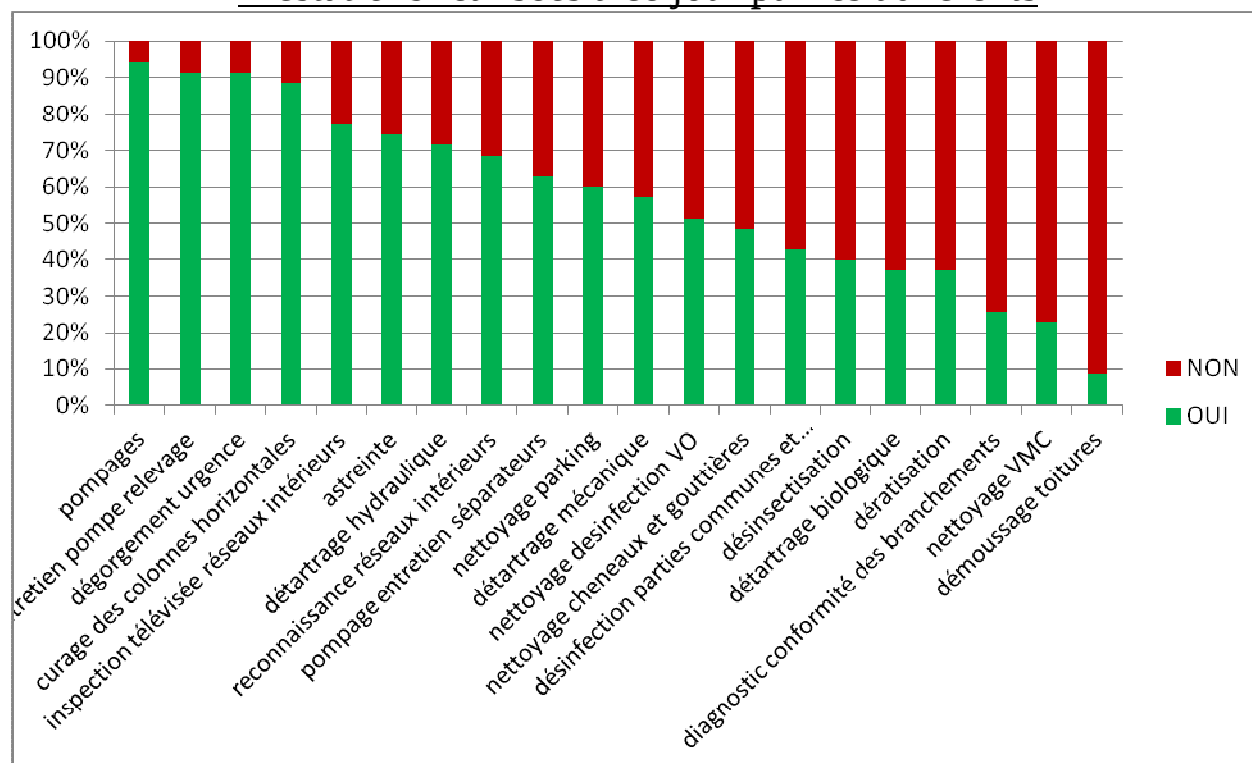
ANNEXE 2

Analyse des retours des questionnaires des adhérents

Champ d'application de l'hygiène immobilière



Prestations réalisées à ce jour par les adhérents



Comparaison entre les prestations réalisées et celles relevant de l'HI

