



Paris, le 11 janvier 2023,

Cher Denis,  
Cher François,  
Chères consœurs et confrères de l'EEFIC, de la CEIF et de la CNEI,

Je me permets de vous adresser ce courrier à la suite de la réunion du 10 janvier courant du Comité d'Application de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière (CACEEI).

A titre liminaire, je tiens à féliciter et à remercier Denis PELOUSE pour son engagement comme Président du CACEEI et pour sa noble et ambitieuse feuille de route. Je soutiens en tout point son programme qui non seulement est juste, mais est nécessaire à la bonne organisation, protection et évolution de notre profession.

Je tiens également à féliciter François SEINCE pour son engagement comme secrétaire du CACEEI. C'est un rôle clef, noble et essentiel pour le bon fonctionnement de cette institution.

Pour rappel, les principaux points de l'ordre de jour du 10 janvier étaient les suivants :

- Position du CACEEI sur les AVM ;
- Position du CACEEI sur la définition de la valeur verte ;
- Étude et intérêt d'établir la création d'une liste nationale des praticiens évaluateurs immobiliers respectant l'application de la Charte.

Comme vous le savez, la force du CACEEI est de regrouper 17 associations et Ordres qui traitent à la pratique de la profession d'expert en évaluation immobilières.

Parallélisme des formes oblige, cette force constitue également la principale faiblesse de cette organisation : face à des velléités de meilleure organisation, représentativité et structuration de la profession, il est difficile de trouver des points de convergences entre les différents membres.

Par exemple :

- Comment règlementer l'usage des AVM alors que nombreuses – grandes – sociétés d'expertise les utilisent déjà au quotidien ?
- Comment proposer une définition de la valeur verte commune, alors même que certaines organisations ont d'ores et déjà communiqué dessus afin d'assouvir leurs besoins de communication ?
- Comment offrir une meilleure visibilité et mettre en avant la qualité professionnelle et le niveau de compétence des experts respectant effectivement le contenu de la Charte, quand les Ordres et les titres protégés bénéficient déjà d'une telle reconnaissance ?

Ces questions sont autant de points d'achoppement qui ne concourent pas à forger une communauté d'intérêts au sein du CACEEI. Dont acte.

Ne nous y trompons pas, les enjeux qui se présentent à notre profession (AVM et l'évolution de la réglementation bancaire notamment) excèdent très largement le pouvoir d'influence et la portée de l'une ou autre compagnie membre du CACEEI. Pour pérenniser notre environnement professionnel la mise au diapason des 17 organisations du CACEEI sera tout juste suffisant.

Pour ma part, j'ai pris le secrétariat de la CNEI en 2018, puis la présidence fin 2021. Dès ma prise de fonction, j'ai eu la charge du dossier du rapprochement de la CNEI avec deux Compagnies :

- La Fédération Nationale des Experts et Experts de justice Évaluateurs, Fonciers, Immobiliers et Commerciaux (EEFIC ~ 100 membres) ;
- La Chambre des Experts Immobiliers de France (CEIF ~ 600 membres).



Avec le recul et l'expérience acquise, j'ai commis une erreur : reprendre le dossier dans les termes qui m'avaient été présentés, à savoir, une fusion avec l'une ou l'autre, sans jamais évoquer - publiquement - la possibilité de fusionner avec les deux compagnies.

**Par le présent courrier, je tiens à mettre à terme à cette erreur.**

**Je soutiens que nous devons envisager la fusion de nos trois compagnies EEFIC / CEIF / CNEI.**

**Je vais même aller plus loin : l'évolution de notre environnement professionnel nous IMPOSE cette fusion à trois.**

Pourquoi ?

- Tout simplement parce que nos trois compagnies sont à ce jour les seules à représenter largement les experts en évaluations immobilières INDEPENDANTS et qui VIVENT de cette activité (nonobstant les fonciers, agricoles et forestiers via le CNEFAF) ;
- Tout simplement parce que JAMAIS notre environnement professionnel n'a connu de telles mutations frontales, rapides et systémiques ;
- Tout simplement parce que notre absence d'unité constitue la meilleure arme de nos adversaires : pour faire simple, tout ce que nous, nous, interdisons de faire, au nom de l'éthique, de notre professionnalisme et de l'honnêteté, nos adversaires le font (imaginez-vous les AVM s'encombrer du respect du contenu de la Charte) ;
- Tout simplement, parce que Denis, François et moi-même faisons tout notre possible pour améliorer notre environnement professionnel et nous investissons sans compter. Si notre investissement doit être reconnu et salué, ne nous y trompons pas, pour qu'il ne soit pas vain, l'évolution de notre environnement professionnel nous impose de changer d'ordre de grandeur (chacun de nos contradicteurs pèsent plus du million d'euros).
- Tout simplement parce que quand il faut faire face à plusieurs fronts, la seule force c'est l'union.

En appelant de tous mes vœux et de toute ma force ce projet de fusion de nos trois compagnies, j'ai la certitude, la conviction d'être dans le vrai et dans le juste pour TOUS nos membres.

Pour qu'une fusion ait un sens, elle se doit d'atteindre un seuil de criticité humain, matériel et financier. Seule la fusion de l'EEFIC / CEIF / CNEI permet d'atteindre ce seuil.

Enfin, je tiens à rappeler un point essentiel : toutes les compagnies se valent au titre qu'elles ont toutes l'ambition de représenter, former et dans une certaine mesure de protéger, des femmes et des hommes qui désirent exercer le métier d'expert en évaluation immobilière.

A nous, représentants de compagnies, d'être à la hauteur de cette ambition.

Pour 2023, je vous présente à toutes et tous mes meilleurs vœux.

Pour ma part, j'appelle de tous mes vœux à cette fusion et croyez-moi, même à trois compagnies fusionnées, nous ne serons pas de trop.

Chaleureuses et confraternelles salutations.

Le Président de la CNEI  
Bertrand CARTERON