



# ONEDI

Organisation Nationale d'Ethique du Diagnostic Immobilier

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### Réunion du 19 Mars 2025 avec Madame Valérie LETARD Ministre du logement :

Il convient tout d'abord de remercier Madame la Ministre Valérie LETARD de cette initiative.

L'annonce par la presse des points d'amélioration de la fiabilité du DPE fait grincer quelques dents. Pour autant, il n'est pas nouveau qu'il y a forcément un décalage entre annonce presse et réalité vécue.

Si ces 10 points ont bien été évoqués et listés par Valérie LETARD, ce ne sont pas des mesures définitivement entérinées mais des propositions mises en discussion. La nuance est d'importance. Nous aurons notre mot à dire sur ces 10 mesures et aussi à formuler des propositions alternatives qui, pour certaines ont déjà été présentées mais à ce stade ne figurent pas dans ce plan.

Même si on ne parle que de 1,7% des DPE et si ce chiffre dérisoire est très loin des 25% de tolérance de la norme européenne sur le sujet, c'est un fait : Le DPE fait vendre du papier, cristallise l'attention et crispe les esprits parce qu'il a un impact direct et transversal sur le marché de l'immobilier qui est l'un des premiers marchés nationaux.

C'est donc devenu un sujet de premier ordre qui intéresse l'ensemble de notre société, en allant du magnat de l'immobilier au plus modeste des locataires.

Pourtant : Parler uniquement de ces 10 points occulte sans raison le fond de l'action entreprise par notre ministre.

**L'objectif est clair : Retrouver la confiance du public face aux campagnes de DPE-bashing.  
Et pour cela, la seule clé valable est que le DPE doit être irréfutable.**

Madame Valérie LETARD s'est donc attelée à une tâche colossale et paraît déterminée à mener à bien cette mission en s'entourant de l'ensemble des acteurs en ayant fixé un calendrier, un cadre de discussions et des objectifs.

Le sens profond de ce plan est donc de rendre sa dignité à notre profession largement décriée et de retrouver la confiance du public en éradiquant les diagnostiqueurs indécents, incompetents ou malhonnêtes.

Tenter de nier l'existence de ces individus serait irresponsable.

De notre côté **le cœur de notre action reposant sur l'éthique, la qualité et l'intérêt général**, il paraîtrait inconcevable de vouloir venir en soutien de cette minorité qui plombe notre image et le marché du diagnostic immobilier.

**Logiquement : Nous la soutiendrons donc dans cette démarche.**

Sur les 10 points évoqués, et puisque qu'il n'est pas question de faire l'économie d'en parler, voici notre position :

1- [La détection des DPE suspects](#) par analyse statistique des données Ademe :

**Si un outil d'analyse statistique permet une telle détection, nous y sommes favorables.**

Il conviendra d'y adjoindre un examen humain des potentielles erreurs liées à l'analyse en grand nombre.

Seule une organisation connaissant les tenants et aboutissants du métier pourra être habilitée pour cet examen humain.

Un Ordre National du Diagnostic Immobilier est parfaitement adapté pour cela.

Pour autant : S'agissant de DPE suspects, **il convient aussi de parler de DPE « illégaux »**. Ce dispositif ne prend pas en compte une réalité prégnante hélas déjà vécue et encore courante de nos jours : **L'usurpation de certification.**

A ce jour, n'importe qui ayant accès aux identifiants Ademe du certifié peut publier des DPE ... y compris lorsque le certifié est « en vacances », ou modifier des données pour rééditer un DPE existant.

Cette pratique est largement utilisée dans les entreprises qui ne considèrent leurs opérateurs que comme des cocheurs de cases.

Le certifié n'a jamais eu le propriétaire en ligne, n'a pas préparé la mission et ne procédera pas lui-même à la rédaction et au contrôle du document final qui, lui, sera fait par un personnel non qualifié.

Ce type de pratique hélas rependue est la négation de notre métier.

Statistiquement, et sans avoir besoin de faire une grande école ou de faire appel à l'IA, un opérateur qui réalise 6 à 8 missions complètes par jour sans jamais mettre la main à la préparation et à la finalisation de la mission produira 6 à 8 fois plus de rapports entachés d'erreurs qu'un opérateur qui réalise une seule mission jour en ayant préparé sa mission avec le propriétaire, pris le temps nécessaire pour le relevé sur site et finalisé et contrôlé ses données et le contenu de ses rapports avant envoi.

**C'est à n'en pas douter dans ces pratiques dévoyées d'abattage que l'on va trouver le plus de DPE erronés.**

**Chercher les DPE suspects devra donc commencer par la détection du nombre de DPE produits par certifié.**

*(Attention toute fois à ne pas y inclure les DPE neufs et autres DPE sur rénovation globale en nombre sur des collectifs qui nécessitent des semaines voire des mois de travail en amont pour une publication en grand volume en fin de mission et sur une seule journée)*

**Proposition :**

Il est impératif que les entreprises ne puissent pas interférer avec les opérations réalisées par le certifié.

A- **La double authentification** : Aussi simple que lorsque l'on se connecte à sa banque, l'envoi à l'Ademe déclenche la demande d'authentification par empreinte ou code sur le smartphone du certifié.

Le certifié et lui seul peut ainsi autoriser la transmission.

Il sera ainsi alerté d'une tentative d'usurpation de ses accès et pourra empêcher cette fraude et la signaler à l'Ordre : Il faudra donc bien créer cet Ordre Professionnel.

**B- L'obligation de réalisation par le certifié de la mission « complète » :** ce qui est l'essence même de la profession et de la mission confiée par le législateur.

La mission du certifié **commence** lors de l'appel du donneur d'ordre par sa préparation et l'exercice du devoir de conseil et va jusqu'à sa finalisation et l'envoi des documents.

*Voir §5 : proposition d'un document de synthèse de mission couplée à l'interdiction des plateformes de vente de rendez-vous.*

## 2- Le doublement des contrôles :

- La mise en œuvre des dispositions actuelles est déjà un casse tête pour les diagnostiqueurs et les certificateurs.

En doubler le nombre paraît suicidaire sans réforme profonde du système actuel qui va d'abord nécessiter la chasse aux CSO fantômes, aux CSO de complaisance, aux notifications d'écarts et suspensions injustifiées.

Certains certificateurs sont loin d'être irréprochables.

- Le coût exorbitant pour les indépendants signerait la fin d'une majorité d'entre eux et laisserait le champ libre aux grosses structures qui envoient des cocheurs de cases passer quelques minutes sur site (*ou pas du tout*) et qui, eux, sont à l'origine de l'immense majorité des DPE suspects voire frauduleux.

De plus : il serait inéquitable de faire supporter le surcoût de cette mesure à l'immense majorité de ceux qui travaillent bien pour quelques rares opérateurs indécents et autres marchands de papier.

**En clair : Cet outil ne pénalise que les bons. Il est contraire à l'objectif recherché.**

*Une proposition bien plus réaliste :*

Si un renforcement du contrôle doit être opéré, il ne doit pas mettre la profession en danger.

*Par voie de conséquence, il mettra aussi en danger le marché de l'immobilier qui subirait à la fois :*

- *Le manque flagrant de diagnostiqueurs qualifiés dont il a besoin.*
- *Et, bien pire, favorisera la main mise de structures faisant appel à des opérateurs agissant sous contrainte avec des rythmes de production incompatibles avec le sérieux recherché.*

Au contraire, ce renforcement doit servir la cause de la fiabilisation par un processus concret de montée en compétence et de sanctions graduées qui n'est actuellement pas à l'œuvre.

**Il sera sans doute plus efficace de confier ces missions à une organisation dédiée :  
Un Ordre National du Diagnostic Immobilier est parfaitement adapté pour cela.**

## 3- Sanctions, tolérance zéro et liste noire :

L'intention est louable et rejoint notre objectif « zéro sinistre ».

En effet : il n'est pas question de laisser un tricheur continuer à exercer.

Pour autant, les dispositions actuelles ne laissent aucune place à l'erreur de bonne foi (*erreur de saisie, flou réglementaire, etc.*) qui peuvent, en un clin d'œil, et nous en avons eu la preuve, faire passer un diagnostiqueur honnête et scrupuleux au rang de dangereux criminel mis au banc de la société.

Là aussi une refonte des annexes I et IV de l'arrêté du 20 juillet 2023 s'impose.

Quant à la liste noire, il est évident qu'elle doit être publique.

#### 4- Surveillance accrue et contrôle des OF et OC :

Nous y sommes entièrement favorables, au détail près que, comme nous l'a réaffirmé le responsable COFRAC : ils peuvent effectuer autant de contrôles que possible, ils n'ont aucun pouvoir de sanction.

**Il sera sans doute plus efficace de confier ces missions à une organisation dédiée et en connaissance des tenants et aboutissants de la profession :**

**Un Ordre National du Diagnostic Immobilier est parfaitement adapté pour cela.**

#### 5- Géolocalisation et horodatage : Il n'y a pas ici d'opposition de principe.

En effet : Les diagnostiqueurs (*les vrais*) se rendent sur place, consacrent du temps à leurs mesures, leurs relevés, leurs vérifications. **Ils n'ont aucune raison de s'en cacher.**

***Les questions qui se posent sont toutes autres :***

- La preuve par photographie géolocalisée et horodatée est elle la seule piste à explorer ?
- Doit-on imposer à l'immense majorité une intrusion dans leur vie professionnelle et privée pour tenter de coincer de rares tricheurs ?
- Cette disposition est-elle conforme au droit du travail, au droit privé ?
- Quelles seront les entités (*privées ou publiques*) chargées du recueil et du contrôle de ces données privées avec de potentielles dérives mercantiles et conflits d'intérêts ?
- Etc.

**En réalité, les problèmes que cela pose (*légalité, mise en œuvre, moyens matériels et coût phénoménal prévisible*) dépassent de loin le bénéfice escompté.**

Il faut bien se le dire : Ceux qui veulent tricher en trouveront toujours le moyen.  
(*Exemple : La modification en quelques secondes des métadonnées d'un cliché numérique est à la portée de n'importe quel quidam avec une application gratuite sans qu'il soit possible de détecter la modification : ce phénomène est une plaie bien connue dans le monde de la photographie professionnelle*)

Cette possibilité de preuve de présence sur site par photographie « peut » être proposée au diagnostiqueur s'il le souhaite, sans pour autant qu'elle puisse lui être imposée.

*Et dans ce cas, il sera suspecté d'avoir modifié ses clichés comme nous venons de le voir.*  
C'est un cycle sans fin de suspicion insupportable.

De plus, et cela nous semble suffisamment fondamental pour insister dessus :

**Réduire le travail du diagnostiqueur simplement et uniquement au temps de présence sur site, c'est le ramener au statut de simple « cocheur de cases » en occultant volontairement ce qui fait l'essentiel de son travail** encore réaffirmé récemment par nos juridictions :

Préparation de l'intervention, recueil de documents, devoir de conseil, vérifications, explications, rédaction, relecture, etc.

En réalité, le « temps sur site » ne représente au mieux que 10 à 15 % du temps total d'une « mission » de diagnostic correctement réalisée de bout en bout.

**Il apparaît manifeste que cette proposition est inspirée à notre ministre par quelqu'un qui ne connaît pas les réalités de notre profession et/ou qui a quelque chose à vendre.**

Une proposition bien plus réaliste :

Pour le propriétaire, le DPE est le plus souvent un simple bout de papier (*qui ne doit surtout pas faire obstacle à ses projets*).

Il occulte que ce dont on parle c'est d'un bien d'une valeur de plusieurs centaines de milliers d'euros et au-delà, des conditions de vie et de l'avenir d'une famille.

**Il faut que le propriétaire soit plus impliqué dans le processus de vente ou de location.**

**Cette disposition est attendue par les diagnostiqueurs :**

**Rendre « obligatoire » la présence sur site du propriétaire (ou de toute personne pouvant le représenter) afin d'attester de la présence sur site.**

Le propriétaire ou son représentant devront assister à la visite, fournir les accès, et à l'issue de la visite, signer un document de type « **document de synthèse de mission** » mentionnant a minima :

- Le nom du propriétaire et/ou de son représentant.
- Le recueil préalable des informations sur le bien et le propriétaire et les manques (*liste*).
- Les échanges de documents préalables à la venue sur site et les manques (*liste*).
- Les accès fournis et les restrictions (*liste*).
- Le temps sur site en adéquation avec le référentiel métier.

Ce formulaire peut avantageusement être intégré au dispositif informatique.

Il est grand temps que le propriétaire prenne conscience de ses responsabilités et les assume.

Chacun engageant sa responsabilité, aucun ne pourra invoquer un déficit imputable à l'autre et devra en conséquence exercer sa propre responsabilité.

Ce document doit être normalisé et adossé à un référentiel incluant un quantum horaire.

**ET**

**Cette proposition doit être couplée à la proposition que nous avons déjà faite sur l'interdiction d'accès des marchands de rendez-vous et autres plateformes de mise en relation au marché du diagnostic immobilier afin de garantir que la mission puisse être exercée de bout en bout par du personnel certifié.**

**6- L'affichage différé du résultat :**

L'idée de ne pas permettre au propriétaire de connaître sa note sur site et donc de pouvoir influencer le diagnostiqueur semble bonne ... *pour quelqu'un qui ne pratique pas le DPE ou qui ne connaît pas les divers cas de figures rencontrés.*

Si elle « semble » bonne, en réalité elle sera juste un frein aux pratiques des « bons » diagnostiqueurs qui privilégient leur relevé sur papier et font la saisie au bureau dans la sérénité indispensable à la rédaction d'un rapport de mission et de leur engagement de responsabilité.

Explications : Voyons ce qui se passe dans la vie réelle.

Qu'il soit présent ou absent sur site, et que la connaissance du résultat soit connu ou pas, le propriétaire pourra toujours « contester » le résultat lorsqu'il recevra son DPE :

« *Si vous ne me remontez pas en D, je ne vous paie pas !* »

Aïe .... Résultat sur site ou pas, si le diagnostiqueur « *doit se laisser influencer* », la note différée n'aura aucun impact.

De plus :

En entreprise, dont la vocation prédominante est forcément financière, nul doute qu'à la pression du propriétaire sur le salarié, s'ajoutera celle du dirigeant (*qui veut être payé*) ... le salarié a-t-il « vraiment » le choix ?

Quid du patron qui a un accès direct au PC du certifié et n'aura aucun scrupule à modifier les données d'entrée pour satisfaire son client payeur ...

Quid des salariés « cocheurs de cases » qui ne rédigent rien, font 6 à 8 missions complètes par jour et se contentent de décharger leurs saisies tablette sur l'ordinateur de la secrétaire qui, elle, va « finaliser » le DPE et les autres rapports de mission ....

Quid de l'agent immobilier qui menace l'opérateur ...

Quid des petits cabinets qui, ayant jusque là de bonnes pratiques du métier et qui, pour s'adapter à ce temps de latence, vont inmanquablement modifier leur pratique pour confier les opérations finales de rédaction et de contrôle à un personnel non qualifié ....

Quid du diagnostiqueur consciencieux qui va s'apercevoir d'une erreur de saisie, d'un oubli ... mais devra attendre le lendemain pour corriger cette erreur ... au risque de le décourager de faire cette correction et donc de se retrouver avec un DPE erroné malgré lui à cause de ce temps de latence.

Etc.

**Ici encore :**

**Intention louable mais outil inadapté risquant d'aboutir à l'inverse de l'effet attendu.**

*Une vision bien plus réaliste :*

N'oublions jamais que concernant le DPE, qui est un document « officiel », il s'agit d'un engagement de responsabilité dont les répercussions économiques, sociales et fiscales futures n'échappent à personne.

S'agissant ici d'une composante psychologique (*malléabilité potentielle du diagnostiqueur*), et sachant que pour qu'il y ait un corrompu, **il faut qu'il y ait un corrupteur.**

**Il nous semble ainsi préférable de porter l'action sur le corrupteur :**

- Réaffirmer et augmenter la responsabilité des propriétaires, agents immobiliers et autres donneurs d'ordres par un dispositif législatif dans ce sens (*sanction pénale pour corruption*).
- Pour le cas du salarié, son donneur d'ordre « réel » est son supérieur hiérarchique ou le responsable légal de la structure.  
Outre le propriétaire du bien qui doit figurer en tant que tel, c'est bien ce supérieur ou responsable qui doit figurer comme « donneur d'ordre » sur le rapport.

Sur ce sujet, **l'existence même d'un Conseil de l'Ordre du Diagnostic Immobilier et la possibilité d'y faire appel devant le propriétaire ou supérieur indélicat** devrait suffire à calmer ses velléités de tentative de corruption de l'opérateur.

## 7- L'Ordre Professionnel du Diagnostic Immobilier :

### **Attendu par toute la profession depuis sa création.**

Appuyé sur un Comité d'éthique, une Charte qualité et un Guide de bonnes pratiques, et **composé exclusivement de professionnels certifiés**, il pourra :

- Assoir enfin la notion de profession réglementée,
- Réaffirmer la mission d'intérêt général de santé publique et environnementale, sans oublier la fonction sociale sur le marché locatif et celui des primo accédants,
- Assurer l'information du grand public (*indispensable*).
- Offrir au public un primo-interlocuteur inexistant à ce jour et, le cas échéant, fournir un réel éclairage aux juridictions sur les éventuels litiges,
- Protéger les intérêts des consommateurs face aux mauvaises pratiques isolées,
- Garantir l'indépendance et l'impartialité des opérateurs,
- Participer activement à la création de la formation universitaire diplômante et à sa régulation,
- Renforcer les compétences et suivre les évolutions réglementaires par une formation continue adaptée,
- Assurer les contrôles nécessaires par délégation de l'État,
- Sanctionner les mauvaises pratiques et imposer ces sanctions par un système gradué adapté,
- Etre l'interlocuteur privilégié des pouvoirs publics et collaborer intimement à l'élaboration des évolutions législatives et normatives,
- Etre l'interlocuteur privilégié des syndicats et fédérations.
- Etre l'interlocuteur privilégié des assurances.
- Etre l'interlocuteur privilégié des éditeurs de logiciels et autres fournisseurs de la profession.

**Nous collaborerons pleinement avec la Commission d'enquête parlementaire afin d'apporter l'éclairage nécessaire à nos élus.**

## 8- Formation initiale Universitaire :

### **Attendu par toute la profession depuis sa création.**

A l'instar de nombreuses autres professions réglementées, le diagnostic immobilier doit bénéficier d'une formation diplômante post-bac afin de garantir un niveau de compétence élevé. Nous préconiserons un diplôme niveau 7 (*Bac+5*).

**C'est un gage de crédibilité et de sérieux en droite ligne avec la volonté affirmée de Madame Valérie LETARD de rendre sa dignité à notre profession et de retrouver la confiance du public.**

**Nous participerons bien évidemment activement à cette mission dirigée par Monsieur Henry Buzy-Cazaux.**

## 9- L'outil de vérification des certifications :

Une carte professionnelle dotée d'un QR code et d'une photo permettra effectivement la vérification sur site par le propriétaire :

- S'il est présent (*ce qui est rarement le cas*) : Voir notre proposition d'obligation de présence.
- Si le QR code renvoie effectivement vers le site officiel (*et pas vers un site miroir avantageux pour le porteur*)

L'existence de cette carte ne résout pas le problème de l'opérateur suspendu ou radié qui sait très bien que la vérification du QR code ne sera que sporadique et que sa simple présentation suffira dans la plupart des cas.

**Quoi qu'il en soit, cette carte professionnelle doit exister.**

**Elle devra être délivrée par l'Ordre Professionnel.**

## 10- Authentification des DPE par QR code :

A ce jour, et en toute logique, la plupart des éditeurs de logiciels ont d'ores et déjà intégré ce QR code dans les DPE. **Le rendre obligatoire est une excellente initiative.**

**La présence de ce QR code sur les annonces devra lui aussi être rendu obligatoire.**

N'oublions pas cependant que les diagnostics immobiliers ne se limitent pas au DPE.

### **Proposition :**

Dans le but de fiabiliser l'ensemble des documents produits, et afin d'éviter la modification par un tiers ou la transmission de documents frauduleux, nous proposons que :

- **L'enregistrement de « tous » nos actes** (*DPE, amiante, gaz, électricité, plomb, termite*) soient enregistrés avec indentation unique sur un serveur basé sur le modèle de l'Ademe.
- **Obligation pour les professionnels de l'immobilier** (notaires, agents, etc) d'utiliser exclusivement ces références numériques.

**Ces documents pourront être stockés dans le CIL** (*ce qui sera l'occasion de le réactiver utilement*) **avec de nombreux avantages :**

- Un code unique (*référence numérique et QR code*) sera attribué au CIL concerné.
- Ce QR code unique devra figurer sur les annonces ventes mais aussi sur les annonces location, ce qui permettra :
  - au candidat acquéreur d'avoir accès sans délai aux informations qui l'intéresse,
  - au candidat locataire de visualiser les documents sans avoir les demander (*cette demande aboutissant systématiquement à l'exclusion du dossier du candidat jugé d'emblée comme « trop exigeant »*).

**En résumé**, nous pouvons dire que, si certains points méritent d'être discutés et améliorés, l'initiative de la Ministre du Logement Valérie LETARD va dans le sens attendu par la profession et le grand public et que nous apporterons tout notre concours à la réussite de son plan visant au retour de la confiance du public.

Pour l'ONEDI  
Patrick GOMBAUD  
Président

