Lionel Causse
Député des Landes

Rapport

Sur la profession de diagnostiqueur immobilier en France

Juillet 2025

Sommaire

I - SYNTHÈSE INTRODUCTIVE

II - PRÉSENTATION DE LA FILIÈRE ET DU MÉTIER

III - ENJEUX ET DIFFICULTÉS MAJEURES

IV - PROBLÉMATIQUES ÉCONOMIQUES : PAIEMENTS ET CONCURRENCE DÉLOYALE

V - ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES ET NOUVEAUX DÉFIS

VI - ANALYSE TERRITORIALE ET RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

VII - PROPOSITIONS D'AMÉLIORATION DU SYSTÈME DE PAIEMENT

VIII - ENCADRER LES DÉRIVES TARIFAIRES DANS LES APPELS D'OFFRES

IX - LA MISE EN PLACE DU DPE EUROPÉEN ET SON IMPACT SUR LE DPE FRANÇAIS

X - ENJEUX ET PERSPECTIVES DU NUMÉRIQUE ET DE L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE

XI - PROPOSITION DE CRÉATION EN DEUX PHASES : DE LA RÉORGANISATION ÉTATIQUE À L'ORDRE PROFESSIONNEL

XII - LES 16 POINTS STRUCTURANTS POUR LA RÉFORME DE LA PROFESSION

XIII - RECOMMANDATIONS ET PROPOSITIONS STRUCTURANTES COMPLÉMENTAIRES

XIV - CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS FINALES

XV - DIAGNOSTIC IMMOBILIER, QUELLE STRUCTURATION POUR DEMAIN ?

XVI - REMERCIEMENTS

XVII - ANNEXES

AVANT-PROPOS

Depuis le début de l'année 2025, j'ai engagé un travail approfondi sur la filière du diagnostic immobilier, conscient des enjeux croissants que représente cette profession à l'intersection des politiques du logement, de la transition énergétique et de la protection des consommateurs.

Dans cette optique, j'ai souhaité mener une démarche d'écoute large et structurée de l'ensemble des acteurs concernés. J'ai donc organisé une série de consultations ouvertes, visant à solliciter directement les professionnels du secteur, leurs représentants, les organismes de formation, les usagers, ainsi que les parties prenantes institutionnelles. L'objectif de ces échanges était de mieux comprendre le fonctionnement concret de la filière, d'identifier ses défis quotidiens, ses forces, ses fragilités et les attentes exprimées par les différents intervenants.

Ce travail de terrain m'a permis de dresser un état des lieux fidèle de la profession du diagnostic immobilier, tel qu'il se pratique aujourd'hui en France. Il met en lumière une filière à la fois jeune, technique et en constante évolution, mais aussi confrontée à de nombreuses tensions : formation, attractivité, reconnaissance, disparités de pratiques, articulation avec les politiques publiques, etc.

Le présent rapport synthétise les enseignements issus de ces consultations. Il formule également des propositions concrètes en vue d'accompagner l'évolution de cette profession, de renforcer sa qualité de service et sa crédibilité, tout en assurant la protection des consommateurs et la lisibilité de l'action publique.

I - SYNTHÈSE INTRODUCTIVE

La profession de diagnostiqueur immobilier est aujourd'hui au cœur des enjeux de la rénovation énergétique, de la confiance dans les transactions immobilières et de l'atteinte des objectifs climatiques européens. Ce rapport propose une analyse complète de la situation, des défis, des consultations menées avec les acteurs, et formule une feuille de route progressive en deux phases : d'abord une remise en ordre pilotée par l'État, suivie de la création d'une Fédération rassemblant à minima les diagnostiqueurs, les notaires, les professionnels de l'immobilier, les organismes certificateurs et les organismes de formation, et, selon les besoins identifiés, d'autres acteurs de la filière, avant d'aboutir à la mise en place d'un ordre professionnel.

II - PRÉSENTATION DE LA FILIÈRE ET DU MÉTIER

Structure et organisation de la profession

Le métier de diagnostiqueur immobilier constitue aujourd'hui un maillon essentiel du secteur immobilier français. Cette profession, réglementée depuis moins de vingt ans, compte actuellement 11 500 diagnostiqueurs certifiés répartis au sein de 8 600 entreprises, représentant un marché valorisé à 1,5 milliard d'euros. La filière se structure de manière équilibrée autour de quatre typologies d'acteurs : les réseaux intégrés, les bureaux de contrôle, les réseaux de franchise et les diagnostiqueurs indépendants.

Les entreprises indépendantes représentent 85% des entreprises du secteur, le plus souvent exercées par un professionnel seul (70% des entreprises n'emploient aucun salarié). La création d'entreprises reste dynamique avec 821 nouvelles créations en 2023, soit +267 entreprises en net après déduction des radiations.

Mission et domaines d'intervention

Le diagnostiqueur immobilier est chargé de réaliser les contrôles techniques obligatoires dans le cadre de la vente, de la location ou de la rénovation d'un bien immobilier. Ces diagnostics visent à informer l'acquéreur ou le locataire sur les caractéristiques techniques du bâtiment, ses risques potentiels, sa performance énergétique et son respect des normes sanitaires et environnementales.

Les sept domaines de certification principaux comprennent : l'amiante, le plomb, le diagnostic de performance énergétique (DPE), le gaz, l'électricité, les termites et l'état des risques et pollutions (ERP). Le DPE représente le diagnostic le plus réalisé avec 4 millions d'opérations annuelles, soit 330 000 DPE par mois. Les diagnostics amiante représentent quant à eux plus de 400 000 repérages annuels, avec une répartition géographique concentrée en Île-de-France (17%), Hauts-de-France (11%) et Auvergne-Rhône-Alpes (10%).

Cadre réglementaire et certification

Pour exercer légalement, le diagnostiqueur doit obtenir une certification par domaine d'expertise, délivrée par un organisme accrédité par le COFRAC. Actuellement, 14 organismes certificateurs sont accrédités pour la certification des diagnostiqueurs. Les certifications de diagnostiqueurs sont valables 7 ans, tandis que la certification pour l'audit énergétique est valable 3 ans, avec une surveillance intermédiaire comprenant des audits documentaires et des contrôles sur site tous les 12 à 18 mois.

Depuis le 1er juillet 2024, le régime de certification DPE a été considérablement renforcé : la formation initiale passe de 3 jours à 56 heures (sans mention), avec 7 heures minimum de pratique. Un système de tutorat obligatoire par un diagnostiqueur expérimenté est également mis en place pendant la première année.

III - ENJEUX ET DIFFICULTÉS MAJEURES

Défis économiques et concurrentiels

Le marché présente des chiffres d'affaires moyens de 60 000 à 90 000 euros pour un diagnostiqueur indépendant, avec une marge nette de 30 à 40%. Cependant, la profession fait face à une forte crise liée au ralentissement du marché immobilier : 73% des diagnostiqueurs ont vu leur chiffre d'affaires chuter en 2023-2024, parfois jusqu'à 95%. Cette situation s'explique par la chute des transactions immobilières, passées de 1,17 million en 2021 à seulement 750 000 en 2024 (-36% en trois ans).

Problématiques de qualité et de fiabilité

Les principaux problèmes affectant la qualité des diagnostics concernent la non-standardisation des méthodes. Les diagnostiqueurs ont la liberté de choisir des approches différentes, ce qui peut conduire à des résultats très variables pour un même bien. Cette non-uniformité dans la méthodologie constitue une source majeure de non-fiabilité des DPE.

Le nombre de diagnostiqueurs habilités à réaliser des audits énergétiques a chuté drastiquement : de 3 462 au 16 décembre 2024 à 2 924 au 7 janvier 2025, soit une baisse de plus de 15% en moins d'un mois. Cette diminution s'explique par l'arrivée à échéance des attestations provisoires, le renforcement des exigences de certification et un taux d'échec élevé aux nouveaux examens.

Fraudes et dérives massives

- Fraude au DPE de complaisance

Une étude scientifique majeure révèle l'existence d'une fraude systémique au "DPE de complaisance". Trois études indépendantes (KRNO, Conseil d'Analyse Économique, Antoine Le Calvez) convergent vers des conclusions alarmantes : 3,4% des DPE présentent des anomalies statistiques suggérant une complaisance dans l'attribution des notes.

Le phénomène est particulièrement marqué pour les logements classés F, dont 18,81% seraient artificiellement surclassés en classe E pour échapper au statut de passoire thermique. Cette manipulation concernerait environ 1,3 million de logements. Un phénomène inverse existe aussi, déclasser un bien pour bénéficier des aides Maprimerénov'.

- Faux DPE et pratiques frauduleuses

Par ailleurs, au-delà des DPE de complaisance, la presse révèle l'existence d'un marché parallèle de faux DPE vendus quelques dizaines d'euros via des réseaux sur Snapchat ou Telegram. Ces pratiques s'expliquent par l'afflux d'opportunistes venus au diagnostic après avoir compris les enjeux économiques de la loi Climat et résilience.

- Défaillances du système de formation

Les retours d'expérience révèlent des dérives inquiétantes dans la formation : organismes proposant des attestations obtenues en quelques minutes de connexion, formations de 12 jours prétendant délivrer un titre de niveau 7 (BAC+5) avec des prérequis basiques.

Les nouvelles modalités de certification DPE introduites en juillet 2024 ont provoqué une chute significative du taux de réussite aux examens. L'AOCP et la CDI-FNAIM alertent sur des incohérences dans le questionnaire de la DHUP et des dérives dans le système de tutorat.

IV - PROBLÉMATIQUES ÉCONOMIQUES : PAIEMENTS ET CONCURRENCE DÉLOYALE

Impayés et difficultés de paiement

Les diagnostiqueurs immobiliers font face à des problèmes récurrents d'impayés qui fragilisent leur trésorerie. En moyenne, 15 à 20% des factures connaissent des retards de paiement supérieurs à 30 jours. Cette situation s'aggrave avec la crise du marché immobilier, où certains clients reportent le règlement des diagnostics dans l'attente de la vente effective du bien.

Les délais de paiement moyens varient entre 30 et 60 jours, mais peuvent s'étendre jusqu'à 90 jours pour les gros volumes. Cette problématique affecte particulièrement les diagnostiqueurs indépendants qui ne disposent pas de la trésorerie nécessaire pour supporter ces délais.

- Appels d'offres des gros bailleurs et dumping tarifaire

Les marchés publics et appels d'offres des bailleurs sociaux représentent un volume important d'activité mais posent des problèmes majeurs. Les grands bailleurs sociaux comme les bailleurs sociaux, les offices HLM, les sociétés d'économie mixte ou les foncières privées organisent régulièrement des appels d'offres pour leurs diagnostics immobiliers, notamment pour l'amiante, le plomb et les DPE.

Ces appels d'offres, souvent attribués au moins-disant, créent une concurrence déloyale par les prix. Les tarifs proposés peuvent être 30 à 50% inférieurs aux prix du marché libre. Cette pression tarifaire conduit à plusieurs dérives :

• Baisse de la qualité des diagnostics par manque de temps accordé à chaque mission ;
• Sous-traitance à des diagnostiqueurs moins expérimentés ou moins bien formés ;
• Négligence dans la réalisation des diagnostics pour compenser la faible marge ;
• Précarisation des diagnostiqueurs qui acceptent ces conditions.

Les volumes importants (parfois plusieurs milliers de diagnostics par an) justifient théoriquement une baisse des prix, mais la réalité du terrain montre que ces tarifs ne permettent pas toujours de maintenir la qualité requise.

V - ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES ET NOUVEAUX DÉFIS

DPE collectif et nouvelles obligations

Le DPE collectif devient progressivement obligatoire selon un calendrier précis :

- 2024 : pour les immeubles de plus de 200 lots
- 2025 : pour les immeubles entre 50 et 200 lots
- 2026 : pour les immeubles de moins de 50 lots

Cette évolution représente un nouveau marché mais aussi de nouvelles complexités pour les diagnostiqueurs.

Renforcement des contrôles et sanctions
Face à l'ampleur des fraudes révélées, le gouvernement a annoncé un plan en dix mesures pour renforcer les contrôles. Parmi les mesures phares :

• Utilisation de l'intelligence artificielle pour détecter les comportements anormaux ;
• Mise en place d'un QR code permettant d'accéder à l'historique des diagnostics d'un professionnel ;
• Renforcement de l'annuaire des diagnostiqueurs avec des technologies de traçabilité sécurisées.

VI - ANALYSE TERRITORIALE ET RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Disparités régionales importantes

- L'analyse des prix du DPE révèle de fortes disparités territoriales liées à la densité des diagnostiqueurs.

En Île-de-France, où la concurrence est forte, les prix moyens avoisinent 122 euros pour une maison, tandis que dans des départements moins denses comme la Lozère, le prix moyen atteint 543 euros.

La densité de diagnostiqueurs varie considérablement : la Mayenne affiche 15,04 diagnostiqueurs pour 10 000 habitants avec un prix moyen de 156 euros, tandis que la Creuse, avec seulement 1,35 diagnostiqueur pour 10 000 habitants, présente des tarifs bien au-dessus de la moyenne.

- Impact des distances et frais de déplacement

Les départements ruraux souffrent particulièrement des frais de déplacement qui peuvent représenter une part significative du coût total du diagnostic. Cette situation crée une inégalité territoriale dans l'accès aux services de diagnostic.

VII - PROPOSITIONS D'AMÉLIORATION DU SYSTÈME DE PAIEMENT

Paiement par les notaires et agences immobilières

- Conditions de faisabilité

Le paiement direct par les notaires présente plusieurs avantages pour sécuriser les transactions. Actuellement, les notaires peuvent déjà prélever les frais de diagnostic sur le prix de vente après accord des parties. Cette pratique, bien qu'existante, pourrait être généralisée selon plusieurs modalités :

- Modalité notariale : Le notaire avance les frais de diagnostic et les déduit du prix de vente au moment de la signature de l'acte authentique. Cette solution garantit le paiement du diagnostiqueur tout en conservant la responsabilité financière du vendeur.

- Modalité séquestre : Création d'un compte séquestre géré par le notaire où sont déposés les fonds nécessaires aux diagnostics dès la signature du compromis de vente. Cette solution sécurise le paiement immédiat du diagnostiqueur.

- Limitations juridiques concernant les agences immobilières

Le paiement direct par les agences immobilières pose des problèmes juridiques majeurs. Selon le décret n°2015-1090 du 28 août 2015, toute rémunération d'un diagnostiqueur par un agent immobilier pourrait être considérée comme :

• Un don soumis aux droits de donation par l'administration fiscale
• Une atteinte à l'indépendance du diagnostiqueur créant un conflit d'intérêts
• Une violation des règles déontologiques interdisant les liens capitalistiques non déclarés

Cependant, des solutions alternatives existent : l'agence peut réduire ses honoraires d'un montant équivalent aux diagnostics, pratique parfaitement légale depuis la réforme de 2022 permettant les remises sur honoraires.

- Avantages face aux impayés

Cette approche présenterait plusieurs bénéfices :

• Sécurisation du paiement pour les diagnostiqueurs
• Réduction des délais de paiement de 60 à 15 jours maximum
• Diminution des coûts de recouvrement (actuellement 5 à 10% du montant des créances)
• Amélioration de la trésorerie des diagnostiqueurs indépendants

Mécanismes de garantie de paiement

- Assurance impayés spécialisée

Création d'une assurance impayés dédiée aux diagnostiqueurs immobiliers, sur le modèle de l'assurance-crédit export. Cette assurance couvrirait :

• Les créances de plus de 30 jours
• Un taux de couverture de 80 à 90%
• Une franchise raisonnable (200 à 500 euros)
• Une prime calculée sur le chiffre d'affaires (0,5 à 1%)

- Fonds de garantie professionnel

Création d'un fonds de garantie collectif alimenté par une cotisation obligatoire des diagnostiqueurs (0,3% du chiffre d'affaires) et géré par les organisations professionnelles. Ce fonds interviendrait en cas d'impayé avéré après mise en demeure.

VIII - ENCADRER LES DÉRIVES TARIFAIRES DANS LES APPELS D'OFFRES

Encadrement des prix planchers

- Instauration de prix minimums

Face aux appels d'offres destructeurs de valeur, plusieurs mesures sont proposées :

- Prix plancher réglementaire : Fixation d'un prix minimum par type de diagnostic basé sur :

- Le coût réel de réalisation (temps, déplacement, matériel)
- Les charges obligatoires (certification, assurance, formation)
- Une marge minimale de 20% pour assurer la viabilité économique

Encadrement des prix planchers

- Instauration de prix minimums

Face aux appels d'offres destructeurs de valeur, plusieurs mesures sont proposées :

- Prix plancher réglementaire : Fixation d'un prix minimum par type de diagnostic basé sur :

- Le coût réel de réalisation (temps, déplacement, matériel)
- Les charges obligatoires (certification, assurance, formation)
- Une marge minimale de 20% pour assurer la viabilité économique

- Critères de qualité obligatoires : Les appels d'offres publics devraient intégrer des critères de qualité représentant au minimum 60% de la note finale, contre 40% pour le prix. Ces critères incluraient :

- La qualification et l'expérience du diagnostiqueur
- Les délais de réalisation
- La qualité du matériel utilisé
- Les références clients
- La transparence sur les moyens mobilisés, notamment le nombre de diagnostiqueurs affectés à la mission, ainsi que le temps estimé pour les interventions dans le cadre d'appels d'offres collectifs

Sanctions contre les pratiques déloyales

Sanctions administratives : Possibilité pour les organismes de certification de suspendre ou retirer la certification d'un diagnostiqueur pratiquant des prix anormalement bas compromettant la qualité des diagnostics.

Contrôles renforcés : Mise en place de contrôles qualité systématiques sur les diagnostics réalisés dans le cadre d'appels d'offres publics, avec obligation de reprendre gratuitement les diagnostics défaillants.

Amélioration des procédures d'appels d'offres

- Critères d'attribution équilibrés

Les bailleurs sociaux et organismes publics devraient adopter des critères d'attribution favorisant la qualité :

• Prix (maximum 40%) : éviter la course au moins-disant
• Qualité technique (30%) : formation, certification, expérience
• Délais et organisation (20%) : réactivité, planning
• Références et satisfaction client (10%) : qualité du service rendu

- Structuration ciblée des marchés

Division géographique des marchés pour permettre aux diagnostiqueurs locaux de rester compétitifs face aux grands réseaux nationaux. Cette mesure favoriserait l'emploi local et la qualité de service de proximité.

Lots par domaine de compétence : séparation des diagnostics techniques (amiante, plomb) des diagnostics réglementaires (DPE, gaz, électricité) pour permettre aux spécialistes de valoriser leur expertise.

IX - LA MISE EN PLACE DU DPE EUROPÉEN ET SON IMPACT SUR LE DPE FRANÇAIS

Vue d'ensemble de la transformation européenne

La Directive européenne sur la Performance Énergétique des Bâtiments (DPEB) constitue actuellement l'un des leviers les plus ambitieux de l'Union européenne pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050. Avec la refonte de cette directive publiée le 8 mai 2024 sous le numéro 2024/1275, l'Europe franchit une étape décisive dans l'harmonisation des certificats de performance énergétique et l'accélération de la rénovation énergétique.

Le secteur du bâtiment représente un enjeu colossal : les bâtiments sont responsables de 40% de la consommation énergétique européenne et de 36% des émissions de gaz à effet de serre. En Europe, 85% des bâtiments ont été construits avant 2000, et parmi ceux-ci, 75% présentent une mauvaise performance énergétique.

Le cadre juridique européen et ses échéances

- La directive 2024/1275 : un texte structurant

La directive 2024/1275 du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments est entrée en vigueur le 29 mai 2024. Cependant, les États membres disposent d'un délai de transposition jusqu'au 29 mai 2026 pour adapter leurs législations nationales. Cette échéance représente un défi majeur pour la France, qui devra modifier substantiellement son cadre réglementaire actuel.

La directive établit des objectifs particulièrement ambitieux. D'ici 2030, tous les nouveaux bâtiments devront être à émissions nulles, cette exigence s'appliquant dès 2028 pour les bâtiments publics. Pour les bâtiments existants, la transformation devra être achevée d'ici 2050, avec des étapes intermédiaires contraignantes.

- Les normes minimales de performance énergétique (MEPS)

L'une des innovations majeures de la directive concerne l'introduction des normes minimales de performance énergétique (MEPS). Pour le secteur non résidentiel, la directive prévoit des seuils à respecter d'ici 2030 et 2033. En France, cela impactera particulièrement les bâtiments de surface inférieure à 1 000m², qui devront désormais réduire leurs consommations énergétiques, contrairement au dispositif Eco-Énergie tertiaire actuel qui ne concerne que les surfaces supérieures.

Pour le parc résidentiel, bien qu'il n'y ait pas d'obligation directe de MEPS à l'échelle du bâtiment, la directive impose une réduction de la consommation moyenne d'énergie primaire de l'ensemble du parc d'au moins 16% en 2030 par rapport à 2020, et de 20-22% d'ici 2035. Les États membres sont également invités à prioriser la rénovation des 15% de bâtiments les plus énergivores, classés G.

L'harmonisation des certificats de performance énergétique

- Vers un modèle européen commun

L'un des aspects les plus significatifs de la nouvelle directive concerne l'harmonisation des certificats de performance énergétique (CPE) à travers l'Europe. Dès 2026, les DPE et CPE devront respecter un modèle commun pour permettre la transition énergétique. Cette standardisation vise à corriger les disparités actuelles entre les États membres, où chaque pays a développé sa propre réglementation basée sur la DPEB.

La directive européenne appelle à enrichir le CPE/DPE avec de nouveaux indicateurs, notamment sur la qualité de l'environnement intérieur et le Potentiel de Réchauffement Planétaire (PRP) tout au long du cycle de vie du bâtiment. Les futurs certificats pourront inclure des informations sur les thermostats connectés, les capteurs de qualité de l'air, les points de recharge pour véhicules électriques, et l'évaluation de la durée de vie restante des systèmes de chauffage.

Les nouvelles classes de performance énergétique

La directive introduit également de nouvelles classes de performance énergétique. En plus de l'échelle traditionnelle de A à G, les États membres pourront ajouter :

- Une classe A0 (zéro) pour les bâtiments à émissions nulles, neufs ou rénovés
- Une classe A+ pour les bâtiments qui, en plus d'être à émissions nulles, contribuent positivement au réseau énergétique à partir de sources renouvelables sur site

Cette évolution permettra de distinguer plus finement les bâtiments les plus performants et d'encourager l'innovation dans la construction durable.

L'impact spécifique sur le DPE français

- Les critiques de la Commission européenne

En 2023, la Commission européenne a épinglé la France pour le "manque d'ambition de sa stratégie de rénovation à long terme et son absence d'objectifs quantitatifs pour l'autoconsommation". Cette critique a contraint la France à s'engager dans une réforme progressive du DPE en vue de l'harmonisation européenne. Les autorités françaises ont été mises en demeure de renforcer leurs dispositifs et d'aligner leurs pratiques sur les standards européens.
Les défis de la transposition française

La France dispose désormais d'un délai limité pour transposer la directive 2024/1275 dans son droit national. Cette transposition ne devrait pas provoquer de bouleversement majeur des textes français actuels, mais nécessitera tout de même l'identification de modifications substantielles et l'implantation de nouveaux instruments de performance énergétique.

Le DPE français, réformé en 2021 et encore ajusté en 2024, devra subir de nouvelles évolutions pour s'aligner sur le modèle européen. Trois types de réformes sont actuellement envisagés pour 2025-2026 :

1. Une réforme de la prise en compte des énergies : rééquilibrer le coefficient attribué à l'électricité par rapport au gaz ou au fioul, pour moins pénaliser les logements au "tout-électrique"

2. Une adaptation aux spécificités du bâti ancien : modifier les critères d'évaluation pour mieux tenir compte des atouts bioclimatiques des bâtiments historiques

3. L'intégration des nouveaux indicateurs européens : inclure les éléments relatifs à la qualité de l'environnement intérieur et au potentiel de réchauffement planétaire

- Les obligations de planification nationales

La directive impose à chaque État membre l'élaboration d'un plan national de rénovation des bâtiments comportant des objectifs spécifiques pour 2030, 2040 et 2050. Ce plan devra comprendre un aperçu du parc immobilier, des objectifs mesurables, des politiques et mesures de soutien, des besoins en investissement, et une trajectoire de rénovation détaillée.

Tous les cinq ans, les États membres devront soumettre leur plan à la Commission européenne pour évaluation.

Les implications pratiques pour la France

- Le calendrier des bâtiments à émissions nulles

Pour la France, l'objectif de bâtiments à émissions nulles (ZEB) d'ici 2030 pour le neuf représente un défi considérable. La réglementation française devra redéfinir les seuils NZEB (Nearly Zero Energy Building) et ZEB en tenant compte de deux contraintes : la cohérence avec l'objectif de neutralité carbone en 2050 et la pertinence vis-à-vis des dispositions nationales en cours.

La distinction européenne entre bâtiments à émissions nulles (ZEB) et bâtiments dont la consommation d'énergie est quasi nulle (NZEB) obligera la France à réviser sa RE2020 pour le neuf et son niveau BBC rénovation 2024 dans l'existant.

- L'impact sur le marché immobilier français

L'harmonisation européenne aura des répercussions directes sur le marché immobilier français. Avec seulement 3% d'habitations classées A en France, l'alignement sur les standards européens pourrait modifier significativement la valorisation des biens immobiliers. Les logements atteignant la classe A, avec

une consommation d'énergie primaire inférieure ou égale à 70 kWh/m^2 par an et des émissions de GES de 6 kg CO2eq/m^2 par an, deviendront progressivement la référence.

- Les mesures de soutien et de financement

Pour accompagner cette transition, la France devra adapter ses dispositifs de financement. Le rapprochement envisagé entre MaPrimeRénov' et les Certificats d'économies d'énergie (CEE) s'inscrit dans cette logique d'optimisation des aides publiques. L'objectif est de renforcer l'efficacité des dispositifs tout en maîtrisant les dépenses budgétaires, dans un contexte où l'État cherche à économiser 40 milliards d'euros pour réduire le déficit public.

Les défis techniques et économiques

- La fiabilisation des diagnostics

L'harmonisation européenne impose également une amélioration de la fiabilité des diagnostics. Une étude récente commandée par le Conseil d'Analyse Économique révèle que les données DPE françaises présentent des écarts significatifs avec la réalité : l'augmentation réelle de consommation d'énergie selon la dégradation de la note DPE est en moyenne six fois moins importante que celle calculée par le diagnostic.

Cette problématique de fiabilité constitue un enjeu majeur pour la Commission européenne, qui souhaite des "indicateurs communs" fiables à l'échelle de l'UE. La France devra donc renforcer ses méthodes de calcul et ses procédures de contrôle pour répondre aux exigences européennes.

- L'adaptation aux spécificités nationales

Malgré l'harmonisation, la directive européenne laisse une certaine marge de manœuvre aux États membres pour adapter les mesures à leurs spécificités nationales. La France pourra ainsi tenir compte de ses particularités architecturales, climatiques et économiques dans la transposition de la directive.
Cette flexibilité est particulièrement importante pour le patrimoine bâti français, notamment les bâtiments anciens qui nécessitent des approches spécifiques de rénovation respectueuses de leur valeur patrimoniale.

Les perspectives d'évolution

- *Vers une transformation progressive du parc français*

L'objectif français de neutralité carbone en 2050 s'aligne parfaitement avec les ambitions européennes. Cependant, l'ampleur de la transformation nécessaire est considérable : avec 7 à 8 millions de passoires thermiques à rénover et un objectif de 500 000 logements rénovés par an, la France doit intensifier significativement ses efforts.

Le plan de rénovation énergétique français devra être revu pour intégrer les nouvelles exigences européennes, notamment l'objectif de réduction de 16% de la consommation d'énergie primaire du parc résidentiel d'ici 2030.

L'innovation technologique et l'accompagnement

- *La directive européenne encourage fortement le déploiement de technologies propres et l'innovation dans le secteur du bâtiment*.

Elle prévoit notamment l'intégration de systèmes intelligents, l'installation d'équipements solaires et le développement de l'infrastructure pour véhicules électriques.

Pour la France, cela représente une opportunité de développer ses filières industrielles dans les technologies de la rénovation énergétique et de créer des emplois qualifiés dans ce secteur d'avenir.

La mise en place du DPE européen constitue donc un défi majeur mais également une opportunité pour la France d'accélérer sa transition énergétique. La réussite de cette transformation dépendra de la capacité du pays à adapter efficacement son cadre réglementaire, à mobiliser les financements nécessaires et à accompagner tous les acteurs dans cette mutation vers un parc immobilier décarboné. L'échéance de mai 2026 pour la transposition de la directive laisse peu de temps pour mettre en œuvre ces changements structurels, mais elle offre également l'occasion de rationaliser et d'améliorer significativement les outils français de performance énergétique des bâtiments.

Il est par ailleurs urgent que le gouvernement mobilise l'ensemble des acteurs de la filière et mette en place un plan de communication clair et accessible pour informer les Français sur les évolutions des aides et les accompagner dans leurs démarches.

X - ENJEUX ET PERSPECTIVES DU NUMÉRIQUE ET DE L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE

État actuel du numérique et du métier du diagnostic immobilier en France

Le métier de diagnostic immobilier, qui comprend le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) mais aussi d'autres expertises telles que le diagnostic amiante, plomb, termites, gaz, électricité ou encore l'état des risques, est aujourd'hui au cœur d'une profonde transformation numérique en France. Cette évolution s'inscrit dans un contexte réglementaire exigeant et dans une volonté accrue d'améliorer la qualité, la fiabilité et la traçabilité des diagnostics.

Les diagnostiqueurs utilisent désormais des outils numériques variés — applications mobiles, logiciels spécialisés, plateformes sécurisées — qui facilitent la collecte des données sur site, leur analyse, et la génération automatisée de rapports conformes aux normes. Ces solutions permettent de centraliser les informations, d'assurer une meilleure gestion documentaire et de garantir une traçabilité transparente des interventions.

L'intégration de bases de données centralisées et de systèmes d'information connectés renforce la coordination entre les différents acteurs du secteur, tandis que l'exploitation des données massives (big data) issues des diagnostics réalisés améliore les modèles d'analyse et contribue à la montée en compétence de la filière.

Cependant, cette digitalisation accélérée pose également des défis, notamment en termes de formation des professionnels aux outils numériques et à la cybersécurité, de protection des données personnelles, et de prévention des fraudes, qui restent des enjeux majeurs à adresser pour préserver la confiance des utilisateurs et la qualité des diagnostics.

Enjeux du numérique et de l'intelligence artificielle dans le diagnostic immobilier

Le recours croissant au numérique et à l'intelligence artificielle dans le métier du diagnostic immobilier soulève plusieurs enjeux cruciaux :

- Amélioration de la précision et de la fiabilité des diagnostics

L'IA permet de renforcer l'analyse des données collectées, d'identifier plus rapidement les anomalies et de réduire les erreurs humaines, ce qui est essentiel pour garantir la qualité et la crédibilité des diagnostics.

- Automatisation des contrôles qualité et détection proactive des fraudes

Les algorithmes avancés peuvent automatiser la vérification des rapports et détecter les incohérences ou tentatives de falsification, contribuant ainsi à renforcer la fiabilité globale du secteur.

- Gestion sécurisée et traçabilité numérique des diagnostics

Les plateformes digitales sécurisées assurent une gestion rigoureuse des données personnelles et professionnelles, garantissant la confidentialité, la transparence et le respect des réglementations (notamment RGPD).

- Formation et montée en compétences des diagnostiqueurs

La maîtrise des outils numériques, des technologies d'IA, et des enjeux de cybersécurité est devenue incontournable, imposant une évolution des formations initiales et continues.

- Respect du cadre réglementaire et éthique

Le traitement numérique des informations doit strictement respecter les normes légales et éthiques, évitant toute dérive ou risque juridique.

- Collaboration renforcée entre acteurs

La transformation numérique nécessite une coopération fluide entre pouvoirs publics, professionnels du diagnostic, entreprises innovantes et startups afin d'accélérer l'innovation et l'adoption des meilleures pratiques.

Évolutions et propositions pour le futur du diagnostic immobilier numérique

Pour accompagner ces mutations, plusieurs pistes d'évolution et propositions peuvent être envisagées afin de renforcer l'efficacité, la sécurité et la qualité des diagnostics immobiliers :

- Développement de plateformes numériques intégrées multi-acteurs : Ces plateformes faciliteraient les échanges, la validation, et le suivi des diagnostics entre diagnostiqueurs, clients, autorités de contrôle et autres parties prenantes.

- Renforcement des capacités de l'IA et exploitation des big data : Investir dans des outils intelligents capables d'analyser de grandes quantités de données pour améliorer la prédiction des risques, optimiser les méthodes de diagnostic et anticiper les problématiques environnementales ou de sécurité.

- Standardisation et certification des solutions numériques : Établir des référentiels clairs pour garantir la fiabilité, la sécurité et l'interopérabilité des logiciels utilisés dans le diagnostic immobilier.

- Programmes de formation continue adaptés : Développer des formations spécifiques aux nouvelles technologies, à la cybersécurité, et à la réglementation afin d'assurer la montée en compétences des diagnostiqueurs.

- Clarification juridique et responsabilité : Mettre en place un cadre légal précis concernant l'usage des outils numériques et les responsabilités associées, pour protéger les professionnels et les consommateurs.

- Veille technologique et adaptation continue : Mettre en place une veille régulière afin d'intégrer rapidement les innovations technologiques tout en assurant leur conformité aux normes nationales et européennes.

- Lutte renforcée contre la fraude : Exploiter les technologies telles que la blockchain pour sécuriser les échanges de données et garantir l'authenticité des diagnostics.

Pour conclure, le numérique et l'intelligence artificielle représentent aujourd'hui des leviers essentiels pour moderniser le métier du diagnostic immobilier en France. Leur déploiement, s'il est bien accompagné, réglementé et sécurisé, peut significativement améliorer la qualité, la fiabilité et la transparence des diagnostics, tout en offrant de nouveaux outils d'aide à la décision pour les professionnels. La transformation digitale est donc une opportunité majeure pour une filière en pleine évolution, nécessitant un engagement fort de tous les acteurs impliqués.

XI - PROPOSITION DE CRÉATION EN DEUX PHASES : DE LA RÉORGANISATION ÉTATIQUE À L'ORDRE PROFESSIONNEL

Vision stratégique de la transformation progressive

Face à l'ampleur des défis identifiés et aux enjeux de la transition énergétique européenne, une approche progressive en deux phases distinctes s'impose pour restructurer durablement la profession de diagnostiqueur immobilier. Cette stratégie permet d'éviter les bouleversements brutaux tout en garantissant une montée en qualité et en professionnalisme.

Phase 1 : Réorganisation et remise en ordre par l'État (2025-2027)

- Objectifs de la phase de réorganisation

La première phase, placée sous la responsabilité directe de l'État, vise à assainir et structurer la filière avant toute création d'ordre professionnel. Cette étape préparatoire, d'une durée de deux à trois ans, doit permettre de :

• Fiabiliser le système de formation et éliminer les organismes défaillants
• Instaurer un cadre déontologique commun à tous les diagnostiqueurs
• Renforcer les contrôles et l'efficacité des sanctions

• Créer une formation universitaire de niveau supérieur
• Harmoniser les pratiques en vue de l'alignement européen
• Créer une Fédération regroupant à minima les diagnostiqueurs, les notaires, les professionnels de l'immobilier, les organismes certificateurs et les organismes de formation, et, selon les besoins identifiés, d'autres acteurs de la filière.

Mise en place d'une charte déontologique nationale

L'État instaure une charte déontologique obligatoire applicable à tous les diagnostiqueurs certifiés, inspirée des travaux de nombreux acteurs du diagnostic immobilier. Cette charte comprend :

Engagements vis-à-vis des clients et consommateurs :
- Exercice du métier avec bonne foi et rigueur
- Fourniture d'attestations de situation régulière sur demande
- Respect des délais et de la qualité des prestations
- Information transparente sur les tarifs et conditions

Obligations d'indépendance :
- Interdiction de liens d'intérêts avec les entreprises de travaux
- Prohibition des liens capitalistiques non déclarés
- Refus des missions créant des conflits d'intérêts
- Séparation stricte entre diagnostic et prescription de travaux

Devoirs professionnels :
- Formation continue obligatoire renforcée
- Respect des méthodologies normalisées
- Traçabilité complète des interventions
- Collaboration avec les organismes de contrôle

Renforcement du système de contrôle et de sanctions

Multiplication des contrôles : L'État impose une augmentation de 300% des contrôles comme annoncé dans le plan gouvernemental de mars 2025. Les 10 000 contrôles annuels visés permettront de contrôler chaque diagnostiqueur au moins une fois par an.

Sanctions renforcées : Les sanctions sont considérablement durcies :

• Interdiction de 18 mois en cas de fraude (contre 6 mois précédemment)
• Interdiction de 24 mois en cas de récidive
• Liste noire commune à tous les organismes certificateurs
• Contrôles automatisés par intelligence artificielle pour détecter les anomalies

Séparation formation/certification : L'État impose une stricte séparation entre organismes de formation et de certification pour éliminer les conflits d'intérêts, conformément aux recommandations de la Cour des comptes.

- Création d'une formation universitaire de niveau supérieur

Mission Henry Buzy-Cazaux : La mission confiée par la ministre Valérie Létard à Henry Buzy-Cazaux vise à créer un cursus universitaire spécialisé pour professionnaliser la formation des diagnostiqueurs. Cette mission, actuellement en cours, étudie plusieurs pistes :

BTS spécialisé en diagnostic immobilier : Création d'un Brevet de Technicien Supérieur dédié au diagnostic immobilier, complétant l'offre existante du BTS professions immobilières. Cette formation de deux ans intégrerait :

• Modules techniques approfondis (amiante, plomb, DPE, structures)
• Formation juridique et réglementaire renforcée
• Stages pratiques obligatoires de 16 semaines minimum
• Alternance avec tutorat par diagnostiqueurs expérimentés

Licence professionnelle généralisée : Extension du modèle de la licence professionnelle de l'IUT de Saint-Nazaire à d'autres universités. Cette formation d'un an post-Bac+2 permettrait :

• Spécialisation en diagnostic et expertise immobilière
• Formation aux nouveaux enjeux européens (DPE harmonisé, audit énergétique)
• 7 heures minimum de pratique comme exigé depuis juillet 2024
• Débouchés vers l'expertise judiciaire et l'assurance

Master en expertise immobilière : Création d'un diplôme de niveau Bac+5 pour former les futurs responsables techniques et auditeurs énergétiques qualifiés. Cette formation répondrait aux exigences accrues du marché et aux besoins de 1 500 diagnostiqueurs supplémentaires identifiés.

- Harmonisation des pratiques et des outils

Standardisation des logiciels : L'État impose l'utilisation de logiciels certifiés pour tous les diagnostics, avec interdiction d'affichage de la note avant soumission à l'ADEME pour lutter contre les DPE de complaisance.

Base nationale de traçabilité : Mise en place d'une base de données unifiée permettant le suivi en temps réel de l'activité des diagnostiqueurs et la détection automatique des comportements anormaux.

Méthodologies normalisées : Publication de guides techniques officiels pour chaque type de diagnostic, réduisant les disparités d'interprétation et les marges d'erreur.

- Gouvernance transitoire

Comité de pilotage interministériel : Création d'un comité associant les ministères du Logement, de la Transition écologique, de l'Enseignement supérieur et de l'Économie pour coordonner la réforme.

Instances consultatives renforcées : Mise en place d'un conseil consultatif associant diagnostiqueurs, certificateurs, formateurs et représentants des consommateurs pour accompagner les réformes.

Phase 2 : Création de l'ordre professionnel (2028-2030)

- *Conditions préalables à la création*

La mission parlementaire confiée à Daniel Labaronne doit évaluer les conditions de création d'un ordre professionnel. Cette création n'interviendra qu'après validation des résultats de la phase 1 :

Critères de réussite :

• Réduction de 80% des fraudes détectées par l'intelligence artificielle
• Certification de 100% des organismes de formation aux nouveaux standards
• Déploiement effectif des formations universitaires dans au moins 10 régions
• Harmonisation complète avec les standards européens

- *Structure et missions de l'ordre*

Modèle d'organisation : L'ordre s'inspire des ordres existants (architectes, géomètres-experts) tout en conservant les spécificités du diagnostic immobilier :

- **Conseil national** : Instance dirigeante élue par les membres, responsable de :

• La définition des règles déontologiques
• L'inscription au tableau des diagnostiqueurs
• La coordination avec les pouvoirs publics
• La représentation internationale de la profession

- **Conseils régionaux** : Déclinaison territoriale assurant :

• Le suivi de proximité des professionnels
• L'instruction des dossiers disciplinaires
• L'animation de la formation continue
• La médiation entre professionnels et clients

- **Chambres disciplinaires** : Juridictions professionnelles habilitées à :

• Prononcer des sanctions (avertissement, blâme, suspension, radiation)
• Garantir le respect de la déontologie
• Protéger les consommateurs et la profession

- *Prérogatives et responsabilités*

Inscription obligatoire : Tous les diagnostiqueurs certifiés doivent s'inscrire au tableau de l'ordre pour exercer légalement.

Pouvoir disciplinaire : L'ordre dispose d'un pouvoir de sanction autonome, complétant le système de certification du COFRAC.

Formation continue : L'ordre organise et contrôle la formation continue obligatoire, adaptée aux évolutions réglementaires et techniques.

Représentation professionnelle : L'ordre devient l'interlocuteur unique des pouvoirs publics pour toutes les questions relatives à la profession.

Financement et fonctionnement

Cotisations professionnelles : Financement par cotisations annuelles des membres (estimation : 300 à 500 euros par an).

Autonomie de gestion : L'ordre gère ses ressources de manière autonome, sous contrôle de la Cour des comptes.

Transparence financière : Publication annuelle des comptes et du rapport d'activité.

Avantages de l'approche progressive

- Minimisation des résistances

Cette approche en deux phases permet de rassurer les professionnels en évitant un bouleversement brutal. La phase 1 démontre la volonté de l'État d'améliorer les conditions d'exercice avant d'imposer une nouvelle structure.

- Validation empirique

Les résultats de la phase 1 constituent un test grandeur nature de l'efficacité des réformes. Si les objectifs ne sont pas atteints, des ajustements peuvent être apportés avant la création de l'ordre.

- Préparation des acteurs

La phase transitoire permet aux futurs membres de l'ordre de se familiariser avec les nouvelles exigences et de développer une culture déontologique commune.

- Alignement européen

Cette chronologie permet de synchroniser la création de l'ordre avec la transposition de la directive européenne 2024/1275 et l'harmonisation des DPE, prévue pour 2026.

Calendrier et étapes clés

2025 :
• Adoption de la charte déontologique nationale
• Lancement des formations universitaires pilotes
• Mise en œuvre du plan de contrôles renforcés

2026 :
• Généralisation des nouvelles formations
• Transposition de la directive européenne
• Bilan intermédiaire de la phase 1

2027 :
• Évaluation complète des réformes
• Décision définitive sur la création de l'ordre
• Préparation des textes réglementaires

2028 :
• Création effective de l'ordre professionnel
• Première élection des instances dirigeantes
• Transfert progressif des prérogatives

2029-2030 :
• Montée en puissance de l'ordre
• Évaluation des premiers résultats
• Ajustements organisationnels

Cette approche progressive et méthodique garantit une transformation réussie de la profession de diagnostiqueur immobilier, conciliant les impératifs de qualité, les attentes des professionnels et les exigences européennes de transition énergétique.

XII - LES 16 POINTS STRUCTURANTS POUR LA RÉFORME DE LA PROFESSION

1. Indépendance et impartialité renforcées

• Garantir l'absence de tout lien d'intérêt avec les entreprises de travaux, bailleurs ou agences immobilières
• Interdiction des liens capitalistiques non déclarés
• Séparation stricte entre diagnostic et prescription de travaux

• Obligation de déclaration de tout conflit d'intérêts potentiel

2. Certification obligatoire et surveillance renforcée

• Maintien du système de certification par domaine avec contrôles périodiques
• Audits sur site obligatoires tous les 12 à 18 mois
• Examens pratiques et théoriques plus rigoureux
• Révision de la durée de validité des certifications selon les domaines

3. Formation initiale et continue révolutionnée

• Création d'un BTS spécialisé en diagnostic immobilier
• Développement de licences professionnelles et masters spécialisés
• Formation continue obligatoire de 21 heures par an minimum
• Alternance et tutorat obligatoires pour les nouveaux entrants

4. Charte déontologique nationale obligatoire

• Adoption d'une charte commune à tous les diagnostiqueurs
• Engagements de qualité, transparence et indépendance
• Obligations de traçabilité et de collaboration avec les contrôles
• Sanctions en cas de non-respect

5. Séparation stricte formation/certification

• Interdiction pour les organismes de cumuler formation et certification
• Éviter les conflits d'intérêts
• Garantir l'objectivité des évaluations
• Contrôle renforcé des organismes de formation

6. Contrôles renforcés et automatisés

• Triplement du nombre de contrôles (10 000 par an)
• Utilisation de l'intelligence artificielle pour détecter les fraudes
• Contrôles inopinés systématisés
• Audit qualité de chaque diagnostiqueur au moins une fois par an

7. Sanctions graduées et dissuasives

• Interdiction temporaire portée à 18 mois pour fraude
• Interdiction de 24 mois en cas de récidive
• Liste noire commune à tous les organismes certificateurs
• Sanctions financières proportionnelles au préjudice

8. Paiement sécurisé via notaires
• Généralisation du paiement par séquestre notarial
• Avance des frais par le notaire, déduction sur le prix de vente
• Réduction des délais de paiement à 15 jours maximum
• Diminution drastique des impayés

9. Encadrement des appels d'offres publics
• Instauration de prix planchers réglementaires
• Critères de qualité représentant 60% de la note (contre 40% pour le prix)
• Contrôles qualité systématiques sur les marchés publics
• Sanctions en cas de prestations non conformes

10. Harmonisation européenne complète
• Transposition intégrale de la directive 2024/1275
• Intégration des nouveaux indicateurs (qualité de l'air, PRP)
• Adoption des nouvelles classes de performance (A0, A+)
• Alignement sur le modèle européen commun d'ici 2026

11. Base nationale de traçabilité et transparence
• Création d'une base de données unifiée en temps réel
• Traçabilité complète de l'activité de chaque diagnostiqueur
• QR codes permettant l'accès à l'historique des diagnostics
• Technologies blockchain pour sécuriser les données

12. Gouvernance transitoire et participative
• Comité de pilotage interministériel pour coordonner la réforme
• Conseil consultatif associant tous les acteurs de la filière
• Représentation équilibrée des diagnostiqueurs, certificateurs, formateurs
• Consultation régulière des consommateurs et usagers

13. Création progressive de l'ordre professionnel
• Phase 1 (2025-2027) : réorganisation étatique
• Phase 2 (2028-2030) : création de l'ordre après validation des résultats
• Inscription obligatoire au tableau de l'ordre
• Pouvoir disciplinaire autonome et chambre disciplinaire

14. Communication, pédagogie et valorisation
• Campagne d'information du grand public sur le rôle des diagnostiqueurs
• Valorisation de la profession et de son importance pour la transition énergétique
• Formation des consommateurs à la lecture des diagnostics
• Lutte contre les idées reçues et promotion des bonnes pratiques

15. Transparence sur l'identité des diagnostiqueurs
• Toutes les communications publicitaires devront obligatoirement mentionner les éléments d'enregistrement du diagnostiqueur, ainsi qu'un lien direct vers le site officiel répertoriant les diagnostiqueurs certifiés.

16. Traçabilité des diagnostics de performance énergétique
• Tout DPE réalisé devra obligatoirement être transmis aux parties concernées via son numéro d'enregistrement officiel, afin de garantir son authenticité, sa traçabilité et sa consultation en ligne.

XIII - RECOMMANDATIONS ET PROPOSITIONS STRUCTURANTES COMPLÉMENTAIRES

Renforcement de la formation et de la certification

• Création d'un diplôme Bac+2 ou Bac+3 spécifique au diagnostic immobilier
• Encadrement strict des organismes de formation avec une liste officielle validée par l'ADEME ou le ministère. Actuellement, seuls 37 organismes sont certifiés pour former les diagnostiqueurs
• Renforcement des contrôles qualité sur la formation initiale et continue
• Amélioration des processus de certification avec des examens plus rigoureux et homogènes

Lutte contre la fraude et amélioration de la fiabilité

Face aux milliards d'euros de préjudice identifiés, des mesures urgentes s'imposent :

• Interdiction d'affichage de la note DPE dans les logiciels avant soumission à l'ADEME
• Méthode contradictoire inspirée de pratiques internationales avec évaluateurs mandatés par les deux parties
• Cadrage strict de la marge d'inexactitude tolérée (actuellement une demi-lettre soit 50 kWh/m²/an est jugée excessive)
• Diagnostic Immobilier Périodique (DIP) sur le modèle du contrôle technique automobile

Amélioration du contrôle et de la surveillance

• Augmentation de la fréquence et de la rigueur des contrôles du COFRAC auprès des organismes de certification
• Mise en place d'audits réguliers et inopinés par le COFRAC et la DHUP
• Développement d'un système de réclamation et de recours accessible et transparent
• Utilisation de l'intelligence artificielle pour détecter les anomalies comportementales

Solutions technologiques et organisationnelles

• Développement et imposition d'outils de diagnostic standardisés et certifiés
• Mise en place d'une base nationale de traçabilité des diagnostics avec technologies blockchain
• Adoption d'un code de déontologie commun à tous les diagnostiqueurs
• Certification d'entreprise et des réseaux de franchise pour maîtriser la qualité des prestations

Alternatives à l'ordre professionnel

Plusieurs solutions intermédiaires sont proposées :

• Comité déontologique mixte associant secteur public et privé
• Haut conseil du diagnostic avec pouvoir de recommandation
• Soutien aux structures éthiques autonomes

XIV - CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS FINALES

La profession de diagnostiqueur immobilier, bien qu'essentielle à la sécurisation des transactions immobilières et à la transition énergétique, traverse une crise majeure. Les fraudes estimées à plusieurs milliards d'euros, la chute de 15% des auditeurs énergétiques en un mois, et les défaillances systémiques du système de formation nécessitent une action urgente et coordonnée.

Urgence d'une réforme structurelle

Six axes prioritaires se dégagent de cette analyse :

La fiabilisation immédiate du système de formation et de certification par un encadrement renforcé des organismes et des méthodes. Les dérives actuelles, où 100% des dossiers QUALIBAT avec certaines formations présentent des incohérences majeures, sont inacceptables.

La lutte contre la fraude massive révélée par les études scientifiques. Le phénomène de "DPE de complaisance" touchant 1,3 million de logements représente un défi systémique qui nécessite des mesures techniques, méthodologiques et réglementaires.

La sécurisation des paiements par la généralisation du paiement via les notaires et la création d'un système d'assurance impayés. Cette mesure améliorerait significativement la trésorerie des diagnostiqueurs indépendants tout en préservant l'indépendance professionnelle.

La lutte contre le dumping tarifaire des appels d'offres par l'instauration de prix planchers et de critères de qualité renforcés. Cette mesure permettrait de préserver la qualité des diagnostics tout en assurant la viabilité économique des entreprises.

L'harmonisation européenne imposée par la directive 2024/1275 qui nécessite une adaptation complète du DPE français aux nouveaux standards, avec l'échéance de mai 2026 pour la transposition.

La mise en place d'une régulation renforcée, qu'elle passe par un ordre professionnel ou par des alternatives comme un comité déontologique mixte. La profession ne peut plus fonctionner sans cadre déontologique strict face aux enjeux économiques considérables.

Recommandations pour l'action publique

L'approche progressive en deux phases représente la solution optimale pour restructurer durablement la profession. La phase de réorganisation étatique (2025-2027) permettra d'assainir le secteur et de créer les conditions préalables à un ordre professionnel efficace. La création de l'ordre (2028-2030) viendra couronner cette transformation en donnant à la profession les moyens d'une autorégulation responsable.

La mission Henry Buzy-Cazaux sur la création de formations universitaires et la mission parlementaire Daniel Labaronne sur l'ordre professionnel s'inscrivent parfaitement dans cette logique progressive. Ces travaux doivent aboutir rapidement pour permettre une mise en œuvre effective dès 2025.

La sécurisation des paiements via les notaires représente une innovation majeure qui répondrait aux problématiques d'impayés sans compromettre l'indépendance des diagnostiqueurs. Cette mesure, techniquement réalisable, nécessiterait une adaptation des logiciels notariaux et une modification des pratiques professionnelles.

La lutte contre les appels d'offres destructeurs passe par une réglementation des prix minimums et une refonte des critères d'attribution privilégiant la qualité sur le prix. Cette approche, déjà mise en œuvre dans d'autres secteurs techniques, permettrait de préserver un service de qualité tout en maintenant une concurrence loyale.

Enjeux structurels et transversaux

L'enjeu dépasse la seule réglementation d'une profession : il s'agit de préserver la confiance des Français dans un outil devenu indispensable à la transition énergétique tout en permettant à une profession stratégique de retrouver crédibilité et performance. Les 21 milliards d'euros de préjudice sur les DPE et les difficultés économiques croissantes des diagnostiqueurs montrent l'ampleur du défi.

Sans action rapide et déterminée selon cette feuille de route progressive, c'est l'ensemble de la politique de rénovation énergétique qui pourrait être compromise, avec des conséquences majeures sur l'atteinte des objectifs de neutralité carbone de la France à l'horizon 2050.

Cette transformation progressive constitue un investissement stratégique pour l'avenir énergétique du pays et la protection des consommateurs, garantissant une profession modernisée, responsable et reconnue au service de l'intérêt général.

XV – DIAGNOSTIC IMMOBILIER, QUELLE STRUCTURATION POUR DEMAIN ?

Démarche de consultation exhaustive

Une démarche de consultation approfondie a été menée auprès de tous les acteurs de la filière : diagnostiqueurs, certificateurs, formateurs, organismes de contrôle et représentants professionnels. Cette approche globale a permis de recueillir les positions et propositions de chaque catégorie d'acteurs.

Positions et propositions des acteurs autour de la structuration du métier de diagnostiqueur immobilier

Dans le cadre des réflexions sur l'évolution et la professionnalisation du secteur du diagnostic immobilier, plusieurs acteurs expriment des positions divergentes concernant la création d'un ordre professionnel ou d'autres formes de structuration.

- Positions favorables à une structuration renforcée

Certains professionnels considèrent qu'un cadre plus structurant, de type ordre professionnel, permettrait de mieux encadrer le métier, d'en affirmer la reconnaissance et d'en garantir l'indépendance. Ces acteurs mettent en avant l'intérêt de dispositifs tels que la désignation de référents par spécialité, la mise en place d'un comité d'éthique, l'adoption d'un code de déontologie, et la formalisation d'une charte qualité. L'objectif serait de consolider la légitimité du métier et d'harmoniser les pratiques à travers une autorégulation organisée.

- Positions défavorables à un ordre professionnel

D'autres voix s'opposent à la création d'un ordre, estimant que cela ajouterait de la complexité à un dispositif déjà perçu comme rigide et peu performant. Ces acteurs privilégient des alternatives visant à réformer en profondeur les

mécanismes actuels sans recourir à une nouvelle structure. Parmi les propositions avancées figurent la dissociation du diagnostic par rapport à la temporalité de la transaction immobilière, la mise en place d'un diagnostic immobilier périodique (DIP), ainsi que la certification directe des entreprises plutôt que des personnes physiques.

- Propositions intermédiaires

Certaines parties prenantes plaident pour des solutions de compromis, comme la création d'un comité de déontologie mixte, associant le public et le privé, ou encore la mise en place d'un haut conseil du diagnostic. Ces structures auraient pour mission de formuler des recommandations, de veiller à l'éthique des pratiques, et de favoriser la cohérence des politiques publiques dans le domaine.

- Évolutions proposées en matière d'accréditation

Du côté des organismes d'accréditation, il est souligné que leur rôle ne saurait remplacer une fonction de régulation ou de police administrative. Sans pouvoir d'investigation ni de sanction, leur efficacité reste limitée. Ils préconisent ainsi que leurs travaux soient complétés par des mécanismes administratifs permettant d'infliger des sanctions en cas de manquements, sous l'égide des autorités publiques. Cela renforcerait l'impact de l'accréditation et crédibiliserait l'ensemble du dispositif de certification.

XVI - REMERCIEMENTS

Je tiens à exprimer mes sincères remerciements à l'ensemble des acteurs de la filière du diagnostic immobilier qui ont accepté de participer à ce travail de consultation. Leur disponibilité, la qualité de leurs échanges, et la richesse de leurs témoignages ont largement contribué à éclairer les constats formulés dans ce rapport.

Je remercie également les représentants des fédérations professionnelles, les diagnostiqueurs indépendants, les entreprises du secteur, les experts techniques, les formateurs, les maîtres d'ouvrage publics et privés, ainsi que les agents de l'administration ayant apporté leur expertise et leur regard sur les enjeux de la profession.

Cette démarche n'aurait pas été possible sans l'implication collective de ces interlocuteurs, souvent de terrain, engagés au quotidien dans une activité essentielle, mais encore trop peu reconnue.

XVII - ANNEXES

Organismes, structures et personnes consultés

- FEDEXPERTS – Hassad Mouheb : Fédération de l'Efficacité Énergétique du Bâti.
- ONEDI : Organisation Nationale d'Éthique du Diagnostic Immobilier.
- FILIANCE – François Gremy : Fédération des organismes indépendants de contrôle, d'inspection et de certification.
- SIDIANE – Jean-Christophe Protais : Syndicat professionnel des diagnostiqueurs immobiliers.
- DIAGADOM – Seydi Eren : Co-fondateur, expert en diagnostics immobiliers et rénovation énergétique.
- QUALIBAT – Christian Cardonnel : Consultant expert, membre de la commission 8731
- QUALIBAT – Fairose Mougamadou : Responsable de la commission 8731.
- ABCIDIA – Hervé Pogam : Organisme de certification.
- LORRAINE-EXPERTISE – Luc Guerder : Cabinet de diagnostic et expertise.
- CEDI2M – Thierry Marchand : Diagnostiqueur Immobilier, Président de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM.
- CHECKDPE – Emmanuel Blanchet : plateforme spécialisée dans l'analyse de la fiabilité des DPE.
- COFRAC : Organisme national d'accréditation des certificateurs.
- ILIRUS FORMATION – Jean-Marc Verney : Président d'ILIRUS Formation et de l'AFIDEN.
- ALLIANCE – Yannick Ainouche : Alliance du Diagnostic Immobilier / Groupe EX'IM

Écosystème de certification des diagnostiqueurs immobiliers en France

Ministère de tutelle
MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

- Réglementent les diagnostics immobiliers, définissent les obligations légales et la politique de rénovation

Cofrac
INSTANCE NATIONALE D'ACCRÉDITATION

- Création de l'organisme (association loi 1901) en 1994
- désigné par l'État comme unique organisme national d'accréditation en 2008 (cf. règlement européen n°765/2008.
- Garantie de compétence des organismes évaluant la conformité
- Auto-financé, 180 salariés, 1 800 évaluateurs externes

Accréditation

Organismes certificateurs accrédités par le Cofrac

- 14 organismes certificateurs qui certifient des diagnostiqueurs.
- 36 organismes qui certifient des OFDI (Qualiopi)
- Contrôle via audits réguliers (15mois) réalisés par le Cofrac selon des normes internationales - Passage prévu à 10 mois

(*) Organismes de certification des OFDI : B Certification ; ACTIVCERT ; AFNOR Certification ; Acuria Certification ; Alpha Certif 12 ; ALTICERT ; ANI ; Apave Certification ; ATALIA Certification ; BCS Certification ; Bureau de Certification International France ; Bureau Veritas Certification ; CAPCERT ; CCTA Certification ; Certifopac ; Certi. Kôntrol ; CertUp Maïeutika ; Ceva Solution ; Cidées Certification ; DEKRA Certification ; EVOLVE ; Global Certification GQC – Global Quality Cert ; HOFI Cert ; I.Cert ; ICPF & PSI ; ISQ ;Label Qualité Système ; LRQA France SAS ; Proneo Certification ; QOANIX ; Qualianor Certification ; Qualibat ;Qualitia Certification ;SGS ICS ; Socotec Certification

Certification des personnes (diagnostiqueurs immobiliers) — ISO/IEC 17024

- Abcidia Certification
- AFNOR Certification
- B2C
- Bureau Veritas Certification France
- CESI Certification
- Dekra Certification
- Ginger Cated
- I.Cert
- La Certification de personnes (LCP)
- LCC Qualixpert
- Socotec Certification France
- Technicert
- We-Cert

Certification des organismes de formation des diagnostiqueurs immobiliers (OFDI) — ISO/IEC 17065

- I.Cert
- GLOBAL Certification

Certification des organismes de formation (Qualiopi) — ISO/IEC 17065 *

Organismes accrédités (par le Cofrac) pour délivrer la marque Qualiopi, qui permet aux centres de formation, y compris les OFDI, d'obtenir des financements publics ou mutualisés (OPCO, CPF...) :

Certfication (à renouveller tous les 5ans)

Certifications spécifiques

Certification Qualiopi

Diagnostiqueurs immobiliers

- Professionnels certifiés chargés de réaliser les diagnostics techniques obligatoires. Certification valable 5 ans,
- renouvelée après évaluation des compétences. Professionnels actifs : 11
- 500 à 12 200 diagnostiqueurs immobiliers, en forte hausse depuis 2023. Nombre d'entreprises : environ 8 600 à 10 000
- structures opérant dans le diagnostic immobilier. Marché estimé : entre 800 millions et 1,5 milliard d'euros selon les
- périmètres (diagnostics seuls ou services associés). Nombre de diagnostics réglementaires : environ 15 diagnostics
- obligatoires (DPE, amiante, plomb, gaz, électricité, termites, ERP, etc.). Diagnostics de performance énergétique (DPE) : plus de 4,1 millions réalisés en un an (déc. 2023
- – nov. 2024), en hausse de 6,5 %. Auditeurs énergétiques certifiés : baisse du nombre à 2 995 en mars 2025 (contre 3 575 en avril 2024).
-

Organismes de formation

- 37
- Couvre formation initiale et continue : DPE, amiante, plomb, etc.
- Valide 5 ans, avec audits réguliers pour maintenir la conformité.

Formation

ADEME

- Établissement public de la transition écologique
- Gère un budget de plus de 800 M€
- Tient la liste des diagnostiqueurs certifiés
- Enregistre tous les DPE réalisés
- Supervise et contrôle la qualité des diagnostics

Supervision

Contributions écrites des organismes, structures et personnes consultés

Seydi Eren - DIAGADOM

Je tiens à vous féliciter pour votre travail et pour ce premier rapport particulièrement complet. Il a le mérite de synthétiser les nombreuses problématiques de notre secteur tout en proposant des pistes concrètes et ambitieuses. C'est un signal fort et attendu.

Paiement et impayés

Concernant la proposition de paiement par l'intermédiaire des notaires ou agences, l'idée est pertinente dans l'absolu, mais elle se heurte à un obstacle de terrain : dans la majorité des cas, les clients n'ont pas encore désigné de notaire au moment où nous intervenons, car ils sont en tout début de parcours de vente. Parfois, la vente ne se concrétise même pas, et le notaire n'interviendra jamais. Du côté des agences, le problème est similaire : de nombreux clients vendent en direct, sans passer par une agence. L'une des sources majeures d'impayés réside ailleurs : dans la pression exercée par les prescripteurs (agences, vendeurs, etc.) sur les diagnostiqueurs. Pour ne pas perdre le client ou subir des remontrances, le professionnel est souvent contraint d'envoyer son rapport avant même d'avoir été payé. C'est une dérive qu'il faut corriger pour protéger les diagnostiqueurs et revaloriser leur rôle.

Formation : un levier indispensable

L'idée d'un BTS dédié au diagnostic immobilier me semble tout à fait cohérente à moyen terme. Mais à court terme, il est impératif d'instaurer une formation terrain obligatoire, encadrée et dispensée dans les centres de formation agréés. Dans notre centre de formation, nous proposons le tutorat depuis sa mise en place. Le constat est sans appel : de nombreux diagnostiqueurs, pourtant certifiés, présentent d'importants manquements sur le terrain ou dans la maîtrise des outils numériques (logiciels, plateformes, rapports, etc.). Il est essentiel que la certification ne repose pas uniquement sur des QCM ou des études de cas, mais aussi sur des compétences réelles, validées par la pratique. Cette mesure serait un levier puissant pour garantir la qualité des prestations, renforcer la crédibilité de la filière, et protéger à la fois les diagnostiqueurs et les consommateurs.

Engagement pour la réorganisation de la profession

Enfin, je vous fais part de ma totale motivation pour participer à la phase 1 de réorganisation et de remise en ordre du secteur, notamment en vue de la création d'un ordre professionnel des diagnostiqueurs. Il est temps que notre métier soit mieux structuré, mieux protégé, et mieux reconnu. Je me tiens à votre disposition pour contribuer activement à cette démarche essentielle pour l'avenir de notre profession.

Christian CARDONNEL, Consultant – ChC@CCConsultant.fr – 06 85 75 86 16

Rapport de Lionel CAUSSE version de travail du 16 juillet 2025)

Merci pour cette analyse très cohérente et ses recommandations efficientes. Dans la conjoncture actuelle, il est important d'être efficient en optimisant les moyens mis en œuvre pour obtenir le meilleur résultat possible.

Cette analyse est très axée sur le DPE, les diagnostiqueurs et leur environnement, c'est bien le point de départ de la rénovation. Il ne faut cependant pas oublier la rénovation réelle des biens avec les audits, le choix cohérent des travaux, les aides MPR CEE …, le jeu complexe des acteurs : MAR, France Renov, ANAH, opérateurs, entreprises, usagers et propriétaires et bien sûr les éco-délinquants qui sont à l'affut des « bonnes affaires ».

La méthode 3CL utilisée pour le DPE et les Audits est loin d'être cohérente et comprend de nombreux aléas qu'il faut absolument corriger pour gagner rigueur.

Sans une action forte sur la méthode de calcul, ont bâti **« un plan de rénovation sur le sable »** et c'est la porte ouverte aux dérives et aux résultats médiocres.

Avec un changement à la marge des saisies des données, voir la simplification, voici les modifications importantes à intégrer dans le calcul :

- Données climatiques (base de données), avec en particulier l'intégration du confort d'été et une période de canicule, corriger les flux solaires en fonction des orientations/inclinaisons et mois de l'année (déclinaison solaire).
- Tests de cohérence des données (surfaces déperditives, …) et limitation des valeurs par défaut (via des algorithmes et l'IA …).
- Intégrer un modèle de calcul ventilation plus cohérent, intégrant en particulier la température extérieure, la vitesse du vent, la perméabilité de l'enveloppe (moteur de calcul).
- Réaliser le calcul des besoins chauffage/refroidissement, ECS, éclairage mois par mois avec une meilleure gestion des apports, de l'inertie thermique avec la norme de calcul européenne NF EN ISO 52016-1 (moteur de calcul).
- Calculer les consommations d'énergie (kWh), mois par mois, à partir des besoins et des différentes pertes et gains (de gestion, émission, distribution, répartition, stockage et génération) et non à partir de rendements forfaitaires en % qui sont aujourd'hui obsolètes.
- Mieux gérer le confort d'été avec la mise en place d'un indicateur adapté, intégrer la gestion des protections solaires, de la sur-ventilation, brasseurs d'air et équipements low-tech, ne pas pénaliser autre mesure les systèmes de rafraichissement.
- Mettre en place une procédure simple pour intégrer dans la méthode de calcul les nouveaux concepts et systèmes qui améliorent le confort et réduisent la consommation d'énergie et rejet CO2.
- Aboutir à un document de rendu de l'étude simplifié, de quelques pages, avec un diagramme en cascade détaillant les différents besoins et consommations, des préconisations et programme de travail.
- Compléter la validation de la méthode de calcul par des tests de cohérence sur la saisie des données.

Avec de la volonté et de la concertation, on doit pouvoir aboutir rapidement (en une année environ) à une méthode de calcul plus cohérente, plus pédagogique, sans bousculer la filière et les outils actuels.

Donc dans votre document, je vous propose d'ajouter un chapitre sur la méthode de calcul avec la proposition de texte suivante :

La méthode de calcul 3CL a été initialement développée pour un affichage conventionnel de la performance énergétique du logement avec une étiquette informative de A à G, une saisie simplifiée des données et des indicateurs simples.

Cependant, la méthode 3CL utilisée pour le DPE et les Audits est loin d'être cohérente et comprend de nombreux aléas qu'il faut absolument corriger pour gagner rigueur.

Au fil du temps, la méthode de calcul est utilisée comme méthode de calcul réglementaire pour la rénovation énergétique, les aides MPR, CEE …

Aujourd'hui, il faut donc corriger les différents aléas.

Sans une action forte sur la méthode de calcul, ont bâti **« un plan de rénovation sur le sable »** et c'est la porte ouverte aux dérives et aux résultats médiocres.

Avec un changement à la marge des saisies des données, voir la simplification, voici les modifications importantes à intégrer dans le calcul :

- Données climatiques (base de données), avec en particulier l'intégration du confort d'été et une période de canicule, corriger les flux solaires en fonction des orientations/inclinaisons et mois de l'année (déclinaison solaire).
- Tests de cohérence des données (surfaces déperditives, …) et limitation des valeurs par défaut (via des algorithmes et l'IA …).
- Intégrer un modèle de calcul ventilation plus cohérent, intégrant en particulier la température extérieure, la vitesse du vent, la perméabilité de l'enveloppe (moteur de calcul).
- Réaliser le calcul des besoins chauffage/refroidissement, ECS, éclairage mois par mois avec une meilleure gestion des apports, de l'inertie thermique avec la norme de calcul européenne NF EN ISO 52016-1 (moteur de calcul).
- Calculer les consommations d'énergie (kWh), mois par mois, à partir des besoins et des différentes pertes et gains (de gestion, émission, distribution, répartition, stockage et génération) et non à partir de rendements forfaitaires en % qui sont aujourd'hui obsolètes.
- Mieux gérer le confort d'été avec la mise en place d'un indicateur adapté, intégrer la gestion des protections solaires, de la sur-ventilation, brasseurs d'air et équipements low-tech, ne pas pénaliser autre mesure les systèmes de rafraichissement.
- Mettre en place une procédure simple pour intégrer dans la méthode de calcul les nouveaux concepts et systèmes qui améliorent le confort et réduisent la consommation d'énergie et rejet CO2.
- Aboutir à un document de rendu de l'étude simplifié, de quelques pages, avec un diagramme en cascade détaillant les différents besoins et consommations, des préconisations et programme de travail.
- Compléter la validation de la méthode de calcul par des tests de cohérence sur la saisie des données.

Avec de la volonté et de la concertation, on doit pouvoir aboutir rapidement (en une année environ) à une méthode de calcul plus cohérente, plus pédagogique, sans bousculer la filière et les outils actuels.

Docusign Envelope ID: 99A6A00C-F8A3-437C-AA45-4CEB4DF3E733

FILIANCE
Filière de confiance

Monsieur Lionel CAUSSE
Député de la 2ème circonscription des Landes

Assemblée Nationale
126, rue de l'Université
75355 Paris 07

Coordonnées directes :
Tél : 06 28 11 94 48
franck.pettex@socotec.com

Paris, le 18 juillet 2025

Objet : Rapport sur la profession de diagnostiqueur immobilier en France : état des lieux, enjeux, perspectives et feuille de route

Monsieur le Député,

Nous vous remercions de nous avoir auditionnés le 25 mars 2025 dans le cadre de votre rapport.

Nous vous proposons une contribution portant sur votre mention « *Alternatives à l'ordre professionnel* ». La création d'un Ordre des diagnostiqueurs nous paraît être inadaptée aux organismes tierce partie membres de FILIANCE. C'est pourquoi, nous vous présentons notre secteur du TIC, nos interrogations et nos propositions.

1. *Le secteur du TIC*

FILIANCE représente les ***organismes tierce partie*** en charge de l'évaluation de conformité et de performance dont les trois activités sont le **Testing** en laboratoires, l'**Inspection**, et la **Certification** (**TIC**). Les leaders mondiaux sont français et européens (Apave, Bureau Veritas, Dekra, Socotec, SGS).

Créés au 19ème siècle, les organismes tierce partie conjuguent leurs contrôles avec les évolutions sociétales : contrôle des machines à vapeur (à la demande des industriels), du blé (industriels), des navires et des bâtiments (assureurs), des marchandises (Etat), des automobiles (Etat), des jouets (UE), des ESG (UE), de la qualité environnementale (Etat)…

Aujourd'hui, les organismes tierce partie exercent leurs évaluations dans tous les secteurs économiques en France et à l'international : Agroalimentaire, Industrie, Nucléaire, Construction & Infrastructures, Oil & gaz, Radioprotection, Santé et données de santé, Environnement, RSE, EnR & Energie, Cybersécurité, Douanes, Services aux gouvernements…

En France, le secteur du TIC compte 35.000 ingénieurs et auditeurs pour 4 milliards d'euros de chiffres d'affaires par an.

2. *Les activités réglementées du secteur du TIC*

En France, les organismes tierce partie évaluent **près de 1 million** d'**acteurs économiques** (entreprises privées, entreprises et services publics, collectivités territoriales) et leur respect des obligations législatives, réglementaires, normatives fixées par :

- L'Union européenne (Règlement, Directive)
- L'Etat français (Réglementation de 15 administrations centrales)
- Les agences de l'Etat ou assimilées (règles de l'ANSSI, ANSM, HAS, ASNR, ADEME, ANAH, H2A, ANGDR…)
- Les assureurs (normes assurantielles)
- Les entreprises (normes privées ou sectorielles) dans une moindre mesure.

Le secteur du TIC exerce ainsi plus de **200 activités réglementées** (UE, Etat, Agences de l'Etat).
Le Diagnostic de Performance Energétique représente **une activité réglementée.**

DS
FP

Docusign Envelope ID: 99A6A00C-F8A3-437C-AA45-4CEB4DF3E733

3. *Le code éthique et l'intégrité*

Historiquement, tous les organismes tierce partie **disposent de leur propre code éthique** car leur raison d'être repose sur la compétence, l'indépendance, l'impartialité et la gestion du conflit d'intérêts.

Chaque code éthique des organismes tierce partie s'appuie sur les exigences fixées par notre fédération internationale basée à Bruxelles, TIC COUNCIL. Celle-ci missionne chaque année, un des quatre grands cabinets d'audit (Deloitte, EY, KPMG et PWC) pour auditer les organismes adhérents.

Le code éthique est indispensable :

(i) Pour disposer de licences à opérer (chapitre 4) ;
(ii) Pour respecter les exigences de la loi Sapin 2 ;
(iii) Pour répondre aux appels offres de grands comptes privés et publics qui majoritairement l'exigent ;
(iv) Pour accéder en particulier aux marchés scandinaves, allemands et anglosaxons.

Notons que l'intégrité professionnelle des organismes, dont le code éthique est l'une des composantes, s'appuie également sur des formations internes des salariés en termes de compétences et d'intégrité. Cette intégrité professionnelle est évaluée régulièrement par des audits externes de l'ETAT, de ses AGENCES et du COFRAC qui, en cas de violation des principes, sanctionnent les organismes par le retrait des licences à opérer (chapitre 4).

Enfin, nos organismes sont particulièrement vigilants au respect des bonnes pratiques et aux risques de fraude qui peuvent entacher à tout moment leur image de marque du fait de leur exposition auprès des autorités publiques, de leur cotation sur les marchés français ou européens, et de leur actionnariat privé comme public.

4. *Les licences pour opérer (autres que l'Ordre)*

Outre le code éthique, pour exercer chacune des 200 activités réglementées, chaque organisme tierce partie doit disposer d'une licence pour opérer : accréditation, agrément, habilitation, notification, certification, …

- L'accréditation est délivrée par le Comité Français d'accréditation (COFRAC), sous tutelle de la Direction Générale des Entreprises (DGE), à l'issue d'un processus qui évalue l'indépendance et la compétence de l'organisme. Les évaluations sont réalisées tous les 15 mois *in situ* par des évaluateurs du COFRAC selon un cahier des charges établi notamment par l'administration centrale concernée (Etat).

- L'agrément est délivré par le ministre, responsable de l'activité réglementée, à l'issue d'un processus d'évaluation de l'indépendance et la compétence de l'organisme. Les évaluations sont réalisées tous les 3 à 5 ans par les agents de l'Etat (administrations centrales concernées).

- L'habilitation est délivrée par les Agences de l'Etat à l'issue d'un processus d'évaluation similaire pour exercer par exemple des contrôles de centrales nucléaires (ASNR), des rapports de durabilité (H2A), etc.

- La notification est délivrée par l'Union européenne sur proposition de l'Etat français pour exercer des évaluations européennes telles que le marquage CE.

- La certification d'entreprise est délivrée à un organisme tierce partie par un organisme certificateur, accrédité par le Cofrac, dont le référentiel est spécifié par l'Etat.

- La certification de personnes délivrée à des individus est, selon FILIANCE, inopérante pour le mass market et le BtoC tel que le DPE, le risque de fraudes étant trop élevé. Pour FILIANCE, la certification de personnes doit relever d'un diplôme d'excellence, couplée à un agrément ou à une accréditation d'entreprise.

DS
FP

Docusign Envelope ID: 99A6A00C-F8A3-437C-AA45-4CEB4DF3E733

- Personne compétente : aucune exigence n'est fixée dans ce cadre réglementaire qui impose un autocontrôle à réaliser par l'obligé. Faute de compétence, l'obligé sollicite alors l'organisme qui travaille au titre de l'obligé en tant que « personne compétente ».

Part du chiffre d'affaires (2022) des membres de Filiance par type de licence à opérer :

- Accréditations pour le Testing, l'Inspection, la Certification (délivrées par le COFRAC) : 1,800 milliard
- Personnes compétentes : 710 millions
- Agréments (délivrés par l'Etat) : 630 millions
- Certification de personnes : 420 millions
- Certification d'entreprises : 230 millions
- Habilitations (par les agences de l'Etat) : 50 millions
- Notifications (par l'UE) : 25 millions
- Plusieurs licences à opérer cumulées 55 millions

Aucune des 200 activités réglementées délivrées par les organismes tierce partie n'est couverte par un Ordre Professionnel. Les licences à opérer ci-dessus (hormis la certification de personnes que FILIANCE a contestée à son origine en 2012 car inadaptée au DPE) fixent des exigences plus robustes que celles d'un Ordre.

5. Le marché du DPE

Le marché du DPE se décompose en deux catégories : les particuliers (60% en CA) et les professionnels (40%).

Rappelons que les organismes tierce partie comptent **exclusivement des clients professionnels** (BtoB et non BtoC) tels que l'industrie (EDF, GRDF…), les foncières privées, les bailleurs privés et publics, les collectivités territoriales.

FILIANCE représente près de 50% du marché des professionnels, l'autre partie relevant de SIDIANE.

6. L'application de l'ordonnance n°2023-77 aux sociétés de diagnostic immobilier

Si un Ordre des diagnostiqueurs est créé et que la profession de diagnostiqueur immobilier devient ainsi une profession réglementée, l'ordonnance n° 2023-77 du 8 février 2023 relative à l'exercice en société des professions libérales réglementées a vocation à s'appliquer.

Or, l'ordonnance de 2023 prévoit explicitement que plus de la moitié du capital social et des droits de vote des sociétés d'exercice libéral doit être détenue par des professionnels exerçant au sein de la société, le solde devant être détenu par des anciens professionnels ou des professionnels exerçant dans d'autres structures (articles 46 et 47). Certes, l'ordonnance prévoit, notamment pour les « professions techniques et du cadre de vie », que des décrets en Conseil d'Etat autorisent des exceptions en ce qui concerne le solde du capital et des droits de vote.

Toujours est-il que l'obligation d'avoir la majorité du capital et des droits de vote détenue par des professionnels va être quasiment impossible à mettre en œuvre au sein des groupes de sociétés, notamment celles cotées.

Le risque est donc une exclusion de facto des organismes tierce partie de FILIANCE ainsi que probablement les membres de SIDIANE.

La clientèle professionnelle des membres de FILIANCE et de SIDIANE se retrouverait dès lors dans une impasse. En effet, cette clientèle professionnelle ne solliciterait pas les petites structures de diagnostiqueurs car ces dernières ne disposent pas d'une couverture géographique et assurantielle suffisantes, ni des moyens et pratiques d'un business BtoB attendus par la clientèle professionnelle.

DS
FP

Docusign Envelope ID: 99A6A00C-F8A3-437C-AA45-4CEB4DF3E733

FILIANCE
Filière de confiance

7. Propositions de FILIANCE

Au regard des précédents chapitres :

(i) Considérant que l'accréditation, l'agrément ou la certification d'entreprise sont assurément plus robustes qu'un Ordre en termes de suivi et de contrôle des opérateurs ;

(ii) Considérant qu'un Ordre des diagnostiqueurs pourrait exclure les organismes tierce partie en cas de conditions inadaptées concernant la majorité du capital et des droits de vote des entités ;

(iii) Considérant que l'intégration des diagnostiqueurs dans l'Ordre des géomètres-experts exclurait les organismes tierce partie compte-tenu de l'article 5 du décret du 6 juillet 1992 ;

(iv) Tenant compte toutefois que le diagnostiqueur unipersonnel ou les petites structures souhaiteraient renforcer cette activité par un Ordre ;

FILIANCE suggère les axes suivants :

- Maintenir la formation et la certification des diagnostiqueurs tout en renforçant les exigences des audits ;
- Créer un Ordre pour le diagnostiqueur unipersonnel ou pour les structures en mono-activité DPE ;
- Créer une licence à opérer équivalente, voire plus robuste, telle qu'une accréditation DPE délivrée par le COFRAC sous tutelle de la DGE pour les entités juridiques en pluriactivités ;
    - Autre option : une certification d'entreprises délivrée par un tiers certificateur (ex : Laboratoire National de métrologie et d'Essai (LNE), le Centre Scientifique et technique du Bâtiment (CSTB).

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Député, l'expression de notre plus haute considération.

Franck PETTEX-SORGUE
Président de la délégation Construction

DocuSigned by:
Franck PETTEX-SORGUE
D587E7418DEA4EF...

pj : Annexe - contribution technique

Docusign Envelope ID: 99A6A00C-F8A3-437C-AA45-4CEB4DF3E733

FILIANCE
Filière de confiance

Annexe : Principaux problèmes actuels affectant la qualité et fiabilité de la réalisation des DPE

La fiabilité du résultat d'un DPE repose essentiellement sur la précision des données d'entrée. Nous notons très souvent des difficultés pour obtenir certaines données, par manque d'observation possible sans dégradation des supports (ex : présence, nature, épaisseur d'isolant dans les éléments de l'enveloppe déperditive), et par manque de transmission de documentation de la part des donneurs d'ordre. Les valeurs par défaut utilisées sont parfois extrêmement pénalisantes ou parfois trop optimistes. Ces situations peuvent donc aboutir à des résultats non fiables. L'affichage d'un indice de complétude sur les rapports (lié au nombre de valeurs par défaut utilisé) permettrait d'annoncer le niveau de fiabilité des calculs.

Le nombre élevé de paramètres à prendre en compte et leur interprétation possible lors de la réalisation d'un DPE augmente également le risque de différences entre deux opérateurs. Les travaux de normalisation en cours permettront (éventuellement) de proposer une méthodologie commune.

Le manque d'accompagnement sur le terrain de certains récents certifiés DPE et formés sous l'ancien régime avant juillet 2024 impactent également la qualité des prestations (certaines petites structures n'imposant pas systématiquement un tutorat et des supervisions internes).

<u>Autres pistes d'améliorations possibles :</u>

- Créer un véritable pont de communication entre les diagnostiqueurs et la DHUP
  Pourraient être créés une « plateforme » ou un « guichet » où les questions techniques et/ou d'interprétation sur la méthode 3cl pourraient être posées. A ce jour, certains points de la méthode 3cl, du DPE neuf et du DPE « tertiaire » sont interprétés différemment par les diagnostiqueurs / les organismes de formation / les éditeurs de logiciels. Et malgré nos sollicitations auprès de la DHUP et/ou via le site RE-RT bâtiment, certaines réponses se font toujours attendre. Une mise à jour régulière du Q/R DPE serait également nécessaire pour un partage d'informations commun à la profession.

- Améliorer la méthode de calcul 3cl
  Certaines valeurs par défaut sont parfois extrêmement pénalisantes, parfois trop optimistes. Des systèmes de production de chauffage rencontrés de plus en plus fréquemment ne sont pas modélisables par la méthode 3cl (ex : PAC triple service, PAC à absorption gaz, système PAC air/air + chaudière gaz séparé).

- Améliorer la qualité de certains supports de formation, et les actualiser
  Les obligations de formation continue doivent permettre de faire monter les diagnostiqueurs en compétence, or le plus souvent les formations en cours de cycle de certification sont similaires d'une année sur l'autre, voire similaires aux supports de formation initiale (de façon condensée).

- Imposer une formation obligatoire au logiciel DPE utilisé par les diagnostiqueurs
  L'absence de formation adaptée met en évidence de mauvaises pratiques de saisie de données, ne reflétant pas toujours la maitrise et la qualité des relevés sur site.

- Augmenter la fréquence de contrôle de validité des logiciels 3cl
  Les nombreuses modifications réglementaires, versions du moteur de calcul, ou encore interprétations réglementaires semblent laisser une certaine latitude aux éditeurs de logiciels. Cette « permissivité » peut expliquer en partie des résultats de DPE différents sur un bien identique ayant les mêmes données d'entrée.

Les nombreux changements de réglementation au cours des dernières années rendent difficiles la compréhension du DPE et la confiance accordée par le grand public. On peut citer notamment la réédition imposée de certains DPE fin 2021, la modification des étiquettes DPE pour les logements de petites surfaces courant 2024 avec attestation à télécharger, la modification du CEP Electricité à venir impactant de nombreux DPE existants, le QR code de certification pas prêt à la date annoncée...). Toutes ces modifications en cours de route décrédibilisent la profession.

DS
FP

Les principaux problèmes affectant la qualité et la fiabilité des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) :

Les méthodes utilisées pour réaliser les DPE ne sont pas standardisées. Les diagnostiqueurs ont la liberté de choisir des approches différentes, ce qui peut conduire à des résultats très variables pour un même bien. Par exemple, un diagnostiqueur peut vérifier la présence d'isolant tandis qu'un autre peut simplement indiquer "isolant inconnu", ce qui affecte significativement le résultat final, mais rien ne peut être reproché au diagnostiqueur ayant choisi cette option, car elle lui est permise. Cette non-uniformité dans la méthodologie est une source majeure de la non-fiabilité des DPE. Une uniformisation des règles est impérative.

Les diagnostiqueurs ne reçoivent pas toujours une formation complète sur l'utilisation des outils informatiques nécessaires pour réaliser les DPE, ce qui peut conduire à des erreurs importantes.

La fiabilité et l'uniformité des logiciels utilisés pour les DPE Collectifs sont également mises en question, ce qui peut entraîner des incohérences dans les résultats.

Certains diagnostiqueurs peu scrupuleux peuvent manipuler les données pour obtenir des résultats plus favorables, souvent pour répondre aux attentes des propriétaires ou des acheteurs. Mais cela reste à la marge, malgré ce que montre les médias.

Pour améliorer la fiabilité des DPE, il est crucial d'uniformiser les règles et les méthodes, de s'assurer que les logiciels utilisés sont maîtrisés et appliqués de manière cohérente.

Les organismes de certification jouent un rôle crucial dans la fiabilité des compétences des diagnostiqueurs immobiliers. Actuellement, des contrôles réguliers sont effectués pour assurer le respect de la réglementation, avec des sanctions possibles en cas de manquement, allant de l'avertissement à la suspension ou au retrait de la certification. Cependant, ces contrôles peuvent être insuffisants ou irréguliers, permettant à certains diagnostiqueurs de ne pas respecter leurs obligations. Ce problème est connu des autorités comme le Cofrac et la DHUP, mais peu d'actions sont entreprises pour le résoudre.

Pour améliorer ce dispositif, plusieurs mesures pourraient être envisagées :

Augmenter la fréquence et la rigueur des contrôles du Cofrac auprès des organismes de certification pour garantir le respect des obligations. Amélioration des Processus d'Accréditation : Améliorer la qualité des processus de maintien d'accréditation du Cofrac, qui supervise ces contrôles. S'assurer que les examinateurs se déplacent bien sur site pour effectuer les contrôles et valident leur grille de contrôle après une visite du bien concerné.

Pour garantir l'impartialité du processus de certification, il est crucial que les centres de certification et de formation restent indépendants. (Ce qui n’est pas le cas aujourd’hui, pour certains d’entre eux) Une affiliation entre eux entraîne des conflits d'intérêts, favorise certains candidats et de compromet l'objectivité des évaluations. Une séparation nette est impérative pour des évaluations équitables et impartiales.

IRL US-FORMATION

Pour qu'un ordre des diagnostiqueurs immobiliers soit véritablement représentatif et efficace, il est essentiel qu'il englobe non seulement les organismes représentatifs des diagnostiqueurs eux-mêmes, mais aussi les organismes de formation et de certification. Voici pourquoi cette inclusivité est cruciale :

L'inclusion des diagnostiqueurs, des organismes de formation et de certification assure une perspective complète, couvrant les réalités pratiques, les besoins en formation et les standards de certification. Une collaboration entre ces entités garantit que les normes de formation et de certification sont alignées avec les pratiques professionnelles, assurant ainsi des standards élevés et uniformes. Cette intégration facilite l'identification des lacunes et l'adaptation des programmes, permettant une amélioration continue des compétences et des connaissances.

Un ordre inclusif démontre un engagement envers la transparence et l'excellence, renforçant ainsi la confiance du public dans les diagnostics immobiliers.

L'inclusivité de ces organismes est fondamentale pour assurer une amélioration continue et une plus grande confiance dans les diagnostics immobiliers.

La création d'un ordre professionnel pour les diagnostiqueurs immobiliers, dans un contexte où des mécanismes de certification et de formation continue obligatoire existent déjà, pourrait avoir des effets à la fois de simplification et de complexification administrative pour les professionnels.

L'ordre pourrait harmoniser les procédures de certification, réduisant ainsi la complexité et les incohérences entre les différents organismes de certification. L'ordre pourrait offrir un accès centralisé à des ressources, des outils et des informations, facilitant ainsi la conformité et la mise à jour des connaissances pour les diagnostiqueurs. Un ordre professionnel pourrait fournir une assistance administrative et un soutien aux membres, aidant ainsi les diagnostiqueurs à naviguer dans les exigences réglementaires et à résoudre les problèmes administratifs.

Un ordre professionnel pourrait mettre en place des structures dédiées à la veille technologique, permettant de suivre les innovations et les avancées dans le domaine du diagnostic immobilier. Cela inclut l'adoption de nouvelles technologies comme un **logiciel métier unique et validé par l'ordre**.

Mais attention à la complexification Administrative qui pourrait découler de la création d'un ordre avec une double réglementation, si l'ordre introduit des exigences supplémentaires à celles déjà existantes, cela pourrait créer une double réglementation, augmentant ainsi la complexité administrative.

En somme, bien que la création d'un ordre professionnel puisse simplifier certaines procédures, elle pourrait également introduire de nouvelles complexités administratives. Il serait donc crucial de bien équilibrer ces aspects pour maximiser les bénéfices tout en minimisant les charges supplémentaires pour les diagnostiqueurs.

La réflexion sur la création d'un ordre professionnel devrait inclure tous les diagnostiqueurs immobiliers, pas seulement ceux spécialisés dans le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), mais aussi ceux qui traitent de l'amiante, du plomb, du gaz, de l'électricité et des termites.

IRIS-FORMATION

En conclusion

Dans le domaine des diagnostics immobiliers, une réglementation stricte et des obligations contraignantes sont déjà en place pour garantir la qualité et la fiabilité des professionnels. Ces mesures incluent des formations initiales et continue obligatoires, ainsi que des certifications de compétence strictement encadrées. Voici une explication détaillée de ces mécanismes et de l'importance de leur respect avant d'envisager des solutions supplémentaires qui pourraient complexifier davantage le métier :

Formations Initiale et Continue Obligatoires :

- Les diagnostiqueurs immobiliers doivent suivre une formation initiale rigoureuse pour acquérir les compétences et connaissances nécessaires à l'exercice de leur profession. Cette formation est dispensée uniquement par des centres de formation certifiés OFDI (Organismes de Formation des Diagnostiqueurs Immobiliers), assurant ainsi un niveau de qualité standardisé.

- La formation continue obligatoire permet aux professionnels de rester à jour avec les évolutions technologiques, réglementaires et méthodologiques. Cela garantit que les diagnostiqueurs maintiennent un niveau de compétence élevé tout au long de leur carrière.

Certification de Compétence :

- La certification de compétence est délivrée par des organismes de certification accrédités par le Cofrac (Comité français d'accréditation). Ces organismes sont responsables de l'évaluation et de la validation des compétences des diagnostiqueurs, assurant ainsi que seuls les professionnels qualifiés peuvent exercer.

- L'accréditation par le Cofrac est un gage de qualité et de rigueur, garantissant que les organismes de certification respectent des normes strictes et des procédures d'évaluation objectives.

Rôle de l'État :

- L'État, par l'intermédiaire du Cofrac et de la DHUP (Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages), doit s'assurer que les processus mis en place sont bien respectés. Cela inclut la surveillance des organismes de certification pour garantir leur conformité aux normes et réglementations en vigueur.

- Il est crucial que l'État vérifie l'efficacité et l'application rigoureuse de ces mécanismes avant d'envisager l'introduction de nouvelles réglementations ou obligations. Cela permet d'éviter une complexification inutile du métier, qui pourrait entraîner des charges administratives supplémentaires et des coûts pour les professionnels.

IRIUS-FORMATION

Avant la création d'un ordre des diagnostiqueurs long et fastidieux à mettre en place, il est essentiel que l'État, par l'intermédiaire du Cofrac et de la DHUP, s'assure que les processus existants sont bien respectés et appliqués. Cela permettra de maintenir un équilibre entre la qualité des services offerts par les diagnostiqueurs immobiliers et la charge réglementaire à laquelle ils sont soumis.

Je serais plus favorable à l'instauration de dispositifs alternatifs pour améliorer la qualité, la fiabilité des diagnostics immobiliers et renforcer la confiance dans ce secteur.

- **Il est essentiel de mettre en place des audits réguliers et inopinés par le Cofrac et d'autres autorités compétentes (DHUP) auprès des organismes de certification. Ces derniers sont les seuls responsables de la présence de professionnels insuffisamment compétents dans le métier, car ce sont eux qui délivrent les certifications aux diagnostiqueurs, évaluant et contrôlant ainsi les compétences de la profession. Le Cofrac devrait effectuer des audits réguliers et surprises, avec des sanctions en cas de non-conformité dans les pratiques de organismes de certifications**
- **Mettre en place un système de réclamation et de recours accessible et transparent, permettant aux particuliers de s'adresser aux diagnostiqueurs et à leurs organismes certificateurs.**
- **Instance de médiation : Une plateforme pour résoudre les conflits entre diagnostiqueurs, organismes de certification, consommateurs et autres parties prenantes.**
- **Développer et imposer l'utilisation d'outils de diagnostic standardisés et certifiés.**

Ces dispositifs pourraient améliorer significativement la qualité et la fiabilité des diagnostics immobiliers, renforçant ainsi la confiance dans la profession. Une approche collaborative et inclusive contribuerait à un secteur plus transparent, responsable et efficace, sans forcément passer par un ordre des diagnostiqueurs.

IRILUS-FORMATION

Le président

Monsieur Lionnel CAUSSE
Député des Landes
Ancien Président du Comité National de l'Habitat (CNH)

Paris, le 07 mars 2025

Objet : Réponse à votre proposition relative à la création d'un ordre des diagnostiqueurs

Monsieur le Député,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous la position de SIDIANE, première fédération des diagnostiqueurs, concernant la mise en place d'un ordre dans notre profession.

En préambule, il nous semble important de rappeler les points suivants :

Structuration de la filière
La filière des diagnostiqueurs se structure de manière équilibrée et se compose à parts égales de quatre typologies d'acteurs :

- Les réseaux intégrés ;
- Les bureaux de contrôle ;
- Les réseaux de franchise ;
- Les diagnostiqueurs « indépendants ».

Il est à noter que, la majorité des acteurs sont des personnes morales (réseaux intégrés, bureaux de contrôles et sociétés à taille humaine), leurs diagnostiqueurs exerçant leur activité en tant que salariés. Les indépendants « indépendants » restant largement minoritaires. La réalité du jour est très différente de celle de fin des années 90, diagnostiqueurs étant quasiment tous des indépendants. Malgré cela, les dispositions n'ont pas évolué.

Rôle des organismes de certification (OC)
Avant de pouvoir exercer, un diagnostiqueur personne physique doit obligatoirement être certifié par un organisme de certification, lequel est lui-même accrédité par le COFRAC. Ce dispositif devrait garantir que chaque professionnel dispose des compétences techniques et de la rigueur requise pour assurer des diagnostics conformes aux normes, contribuant ainsi à la qualité et à la sécurité de nos interventions. La réalité est différente.

Au vu de ces éléments, SIDIANE considère que la création d'un ordre viendrait alourdir un dispositif déjà jugé trop complexe et peu performant dans sa forme actuelle. Pour ces raisons, **nous ne sommes pas favorables à la mise en place d'un ordre des diagnostiqueurs**.

En revanche, **il est impératif de modifier de façon systémique l'approche du diagnostic immobilier** pour revaloriser l'image de la profession et remettre le diagnostiqueur au cœur de la rénovation énergétique.

Depuis sa création SIDIANE porte avec conviction un certain nombre de proposition qui vont dans ce sens.

Décorréler temporellement le diagnostic immobilier de le transaction immobilière pour minimiser le risque de conflit d'intérêt :
Nous proposons la mise en place d'un Diagnostic Immobilier Périodique (DIP) sur le modèle du contrôle technique automobile qui permettrait d'avoir une vision claire et continue du patrimoine des Français. Le DIP serait un outil très utile pour l'occupant qu'il soit propriétaire ou locataire.

Mettre en place la certification voire l'accréditation d'entreprise et des réseaux de franchise :
Nous souhaitons également souligner que la certification d'entreprise et des réseaux de franchise constitue un changement systémique majeur. Ce dispositif permet aux personnes morales réalisant des diagnostics immobiliers de maitriser beaucoup efficacement la qualité de ses prestations et de garantir l'éthique. La certification des diagnostiqueurs indépendants « indépendants » demeure inchangée, préservant ainsi l'excellence individuelle propre à cette catégorie.

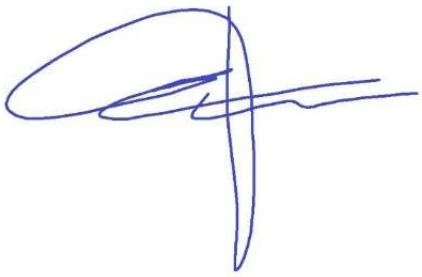
Compléter le dispositif de lutte contre la fraude :
La fraude est une réalité bien qu'elle soit beaucoup moins généralisée que certains aiment le dire.
Les récentes propositions tel que la fiabilisation de la base de données des diagnostiqueurs ou la détection rapide des DPE réalisé hors base ADEME vont dans le bon sens. La proposition que nous avons faite sur la mise en place d'un contrôle longitudinal de la production d'un diagnostiqueur a finalement retenu l'attention de l'administration mais tarde à se mettre en place. Il est impératif de le déployer au plus vite et de rendre accessible à tous les acteurs du monde du diagnostic (et pas seulement aux Organismes de Certification).

D'autres aspects comme le renforcement de l'implication du propriétaire, la formation (universitaire, continue et continue) voire le renforcement du rôle des notaires et administrateurs de bien permettraient aussi de renforcer la fiabilisation du DPE.

Nous vous remercions de l'attention portée à notre position et restons à votre entière disposition pour tout complément d'information.

Veuillez agréer, Monsieur le Député, l'expression de nos salutations distinguées

Jean Christophe PROTAIS
Président



Organisation Nationale d'Ethique du Diagnostic Immobilier (ONEDI)
onedi.contact@gmail.com https://onedi.fr

ONEDI

Organisation Nationale d'Ethique du Diagnostic Immobilier

Toulouse, le 12/02/2025

Objet : Demande de dépôt de Projet de Loi

Madame la Ministre,

La protection du consommateur assortie d'une mission de santé publique et environnementale d'intérêt général est au cœur de la profession règlementée de Diagnostiqueur Immobilier telle que voulue par le législateur.

Nous insistons sur **l'intérêt général** et donc l'aspect **transpartisan** de cette demande.

Nous vous demandons ainsi de déposer un Projet de Loi dont voici l'exposé :

Titre : **Réglementation relative à la promotion et la commercialisation de services liés à la profession règlementée du Diagnostic Immobilier.**

Exposé des motifs :

Aujourd'hui, n'importe qui, sans la moindre qualification ou compétence dans le domaine, peut proposer et vendre du diagnostic y compris au mépris des obligations qui y sont liées et au détriment des propriétaires donneurs d'ordres, des consommateurs finaux, des opérateurs compétents et de l'intérêt général.

Les propriétaires vendeurs ou bailleurs de bien immobiliers sont régulièrement la cible de harcèlement par messagerie ou par email de propositions de diagnostics faites par des personnes ou sociétés sans aucun lien avec la profession.
Ces propositions ne mentionnant qu'un prix, ne tiennent jamais compte des obligations liées aux uns et aux autres, des particularités de chaque mission (qui nécessite une discussion approfondie entre le diagnostiqueur et le donneur d'ordre lequel doit fournir préalablement des documents et peut aussi nécessiter une visite avant l'établissement de toute proposition), **ce qui se traduit quasi systématiquement par des dossiers non préparés, bâclés ou incomplets et des litiges entre le donneur d'ordre et le diagnostiqueur**.

Ces propriétaires sont de fait les premières victimes par absence de l'information complète que délivrerait un opérateur compétent sur leurs obligations, leur responsabilité, la réalité de la mission, son contenu, ses limites et les implications légales liées à leurs démarches de vente ou de location et aux diagnostics qui s'y rattachent**, ce qui est contraire à l'objectif de fiabilisation des diagnostics.**

In fine : Les victimes sont aussi évidemment les réels consommateurs des diagnostics que sont les destinataires, c'est-à-dire les locataires et acquéreurs.

Autres victimes évidentes : Les diagnostiqueurs immobiliers.

La profession souffre de positions concurrentielles externes incompatibles avec son objectif d'intérêt général et celui de la fiabilisation des diagnostics.

L'exercice de la profession réglementée de Diagnostiqueur Immobilier nécessite la détention de compétences validées par des certifications, la souscription d'une assurance en responsabilité civile professionnelle ainsi que l'organisation ad-hoc et la détention de matériels de mesures adaptés et contrôlés.

Cette profession est composée en grande majorité de personnes compétentes et conscientes de l'importance de leur rôle et l'exercice de cette activité règlementée nécessite des investissements permanents en temps et en argent, parfaitement assumés par les professionnels du diagnostic conscients de leur responsabilité individuelle et collective.
Les rares dérives ponctuelles observées sont le fait d'une infime fraction de personnes et les causes initiales de ces dérives sont multiples.
Une des principales causes étant l'existence de ces plateformes de vente de rendez-vous sans aucun lien avec la profession règlementée du diagnostic immobilier qui s'adressent prioritairement aux diagnostiqueurs fraichement certifiés et inexpérimentés.

En effet :
Ces plateformes, vendeurs de rendez-vous, n'ont aucune des d'obligation imposées au diagnostiqueur, pas même celle de nommer l'opérateur certifié qui va intervenir sur le bien pour lui demander de préparer la mission avec le donneur d'ordre.
Au mépris de toute forme de responsabilité et des impératifs liés à la réalisation de ces missions, elles proposent des prestations à prix si bas qu'ils sont impossibles à tenir pour un diagnostiqueur compétent, certifié, assuré, organisé et équipé pour assurer l'information préalable, la détermination du contenu de mission et ses limites et la bonne réalisation de ces missions, créant de ce fait une distorsion concurrentielle insoutenable et un réel danger pour le particulier commanditaire des diagnostics, ainsi que pour le consommateur final.

Si certains diagnostiqueurs, et pour diverses raisons, acceptent ces missions, le tarif de rémunération imposé par ces plateformes et vendeurs de rendez-vous ne permet pas de couvrir leur travail, leur investissement matériel et financier et leur engagement de responsabilité. Autrement dit, il s'agit de vente à perte.

On pourrait croire que cela peut profiter au commanditaire ou consommateurs des diagnostics, … il n'en est rien :

Le donneur d'ordre n'ayant pas connaissance de la personne qui va intervenir sur son bien immobilier ne peut ni vérifier **préalablement** les compétences et moyens de l'opérateur ni s'entretenir avec elle de la réalité de la mission. Allant au moins disant, il ne peut donc pas donner les moyens au diagnostiqueur d'accomplir sereinement sa mission, ce qui aboutit forcement à une prestation mal préparée donc mal exécutée, **ce qui le met en danger et est parfaitement contraire à l'esprit du texte voulu par le législateur et aux objectifs de santé publique et environnementale de ces missions ainsi qu'à l'objectif de fiabilisation des diagnostics.**

Bien pire : Au mépris de l'article L271-6 du code de la construction et de l'habitation et du Décret n° 2010-1200 du 11 octobre 2010 pris pour l'application de l'article L. 271-6 du même code, et en infraction avec ces dispositions, ces plateformes ponctionnent un « *commissionnement* » (*quelque soit l'appellation qu'ils lui donnent*) sur le montant dérisoire de la prestation du diagnostiqueur qu'ils ont eux même fixé !

Ces plateformes n'ont que faire de l'intérêt général, des impératifs règlementaires ou légaux, des conséquences pour le commanditaire, pour les consommateurs destinataires des rapports ou pour le diagnostiqueur lui-même.

Et s'ils le font, c'est parce que c'est « possible ». Il convient donc de les « empêcher ».

La plupart se trouvent sur internet ou agissent par envoi de messages textes à partir d'une simple application pour téléphone mobile ou depuis des centres d'appels à l'étranger.
Sur le volume, les chiffres d'affaire réalisés par ces prestataires totalement étrangers aux contraintes du diagnostic, sont colossaux. **Une simple amende ne sera pas dissuasive**.

Il est à noter que bon nombre de ces plateformes sont ***domiciliées à l'étranger*** *et qu'il conviendra d'insérer cette donnée dans le texte (ce que nous n'avons pas fait à ce stade).*

Pourquoi légiférer dans ce sens ?

Pour la même raison que dans le cas du commissionnement :

Malgré les termes clairs de l'article L271-6 du code de la construction et de l'habitation relatif à l'indépendance imposée au diagnostiqueur, et face aux dérives de certains professionnels se livrant à une interprétation fallacieuse mais toute à leur avantage, quand il ne s'agissait pas d'en nier purement l'existence, **le législateur a été contraint** d'y ajouter le Décret n° 2010-1200 du 11 octobre 2010 pris pour l'application de cet article.

Ainsi, et dans le même esprit et afin de **protéger à la fois le donneur d'ordre, le consommateur et une profession fragilisée par ces agressions commerciales externes**, nous vous demandons de déposer un Projet de Loi dans ce sens et qui imposera **d'être diagnostiqueur certifié en exercice pour promouvoir ces services** et de **faire figurer les certifications, assurance et moyens ad-hoc de l'opérateur dans la proposition de prestation qu'il devra lui-même accomplir.**

La fiabilisation des diagnostics passe par là.

Les motivations :

- **Protéger le consommateur** attiré par un prix bas de toute vente abusive réalisée par des personnes ou plateformes sans la moindre compétence dans le domaine et sans aucun scrupule quant aux conséquences.
- **Restaurer la relation directe préalable indispensable à une information loyale et sincère** entre l'opérateur certifié qui va réaliser la mission de diagnostic et son commanditaire.

  Cette relation directe préalable est extrêmement importante pour la compréhension de la mission, ses objectifs de santé publique et environnementaux, ses modalités, ses limites et **la coopération nécessaire entre l'opérateur certifié et le propriétaire** pour la bonne réalisation de la mission.
  Cette relation doit être initiée dès la prise de contact et maintenue jusqu'à la finalisation par la remise des documents.
- **Protéger le diagnostiqueur certifié et la profession réglementée** qui n'ont aucun avantage à subir ce type de pratiques contraires aux obligations de la profession.

Les moyens :

- **Imposer la relation directe préalable entre le diagnostiqueur certifié et son donneur d'ordre** pour offrir à aux consommateurs :
  - La possibilité de vérifier l'existence réelle de la personne physique certifiée qui interviendra sur son bien immobilier et, **préalablement** à la commande, la réalité de ses compétences, moyens et assurances.
  - La possibilité d'obtenir **préalablement** toutes les informations sur ses engagements, la réalité de la mission, son contenu et ses limites.

Dispositif :

Nous vous demandons d'introduire au Code de la Construction et de l'Habitation un article L271-7 ainsi proposé :

Article L271-7

I - L'activité des personnes auxquelles il est fait référence à l'article L271-6 du code de la construction et de l'habitation est une activité libérale règlementée.

Seule une personne certifiée, assurée en conséquence, dotée des moyens appropriés et en capacité d'en accomplir personnellement la réalisation peut promouvoir et proposer les prestations concernées par les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 et mentionnés à l'article L271-6.
Cette personne doit faire figurer sur sa proposition de prestation, la référence de sa certification en regard de chacun des items prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 et mentionnés à l'article L271-6.
Pour le cas où la mission envisagée par le donneur d'ordre comportant plusieurs diagnostics ou états ne peut être accomplie par une seule personne physique certifiée, la proposition peut être formulée distinctement ou conjointement par autant de personnes certifiées que nécessaire à l'accomplissement de ladite mission, chacun faisant figurer son nom, prénom et compétence sur la proposition en regard de l'item concerné.
La mission correspondante à chacun de ces items ne peut en aucun cas être réalisée par quiconque ne figure pas en regard de l'item concerné dans la proposition.

Afin d'en permettre la vérification par le commanditaire, la proposition doit comporter un lien vers l'annuaire officiel des diagnostiqueurs immobiliers certifiés et en mentionner l'assurance en responsabilité civile professionnelle en cours de validité de chacun des opérateurs mentionnés.

II - Toute infraction au I du présent article est un délit constitutif d'une escroquerie réprimée par les sanctions prévue aux articles 313-1 à 313-9 du Code Pénal.

Il conviendra d'adjoindre au présent dispositif : L'obligation d'action pour les fournisseurs d'accès et de téléphonie sur toute plateforme étrangère et sanctions du type : blocage ou interdiction du site, numéro d'appel, centre d'appel, etc.
Nous ne disposons pas des connaissances nécessaires sur le sujet et le laissons à votre appréciation et votre sagacité.

Note pour le législateur :
L'adoption du dispositif proposé n'aura en aucun cas pour conséquence soit une diminution des ressources publiques, soit la création ou l'aggravation d'une charge publique.

Il ne s'agit que d'une proposition et nous restons entièrement à votre disposition pour tout éclaircissement utile sur le sujet.
Nous vous prions de recevoir nos respectueuses salutations.

Pour l'ONEDI
Patrick GOMBAUD
Président

Idée de la fédération Fed Experts relative à un comité de déontologie

Objectifs et structure du comité envisagé :

- **Encadrement de la profession** : Le comité viserait à encadrer les missions des diagnostiqueurs, à garantir leur légitimité publique et à renforcer l'éthique professionnelle.
- **Structure hybride** : Il pourrait s'agir d'une structure hybride, combinant des éléments publics et privés, avec des sous-branches intégrées et une possibilité de délégation de puissance publique.
- **Composition** : Le comité pourrait être composé de représentants des fédérations et syndicats de diagnostiqueurs, d'experts du secteur et de représentants des administrations concernées. Les membres pourraient être nommés ou élus pour des périodes définies.
- **Missions** : Les missions du comité pourraient inclure :
    - La résolution des litiges entre diagnostiqueurs et clients.
    - L'encadrement des pratiques professionnelles.
    - L'émission de recommandations sur les bonnes pratiques.
- **Collaboration** : Le comité pourrait travailler en collaboration avec des administrations telles que la DHUP (Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages) et des organismes tels que Qualibat.

Avantages et perspectives :

- **Réponse aux besoins immédiats** : Ce comité pourrait répondre aux besoins immédiats d'encadrement et de régulation de la profession.
- **Étape transitoire** : Il pourrait constituer une étape transitoire avant la création d'un ordre professionnel, en permettant aux professionnels de structurer davantage leur filière.
- **Compromis viable** : Dans le contexte actuel, où la création d'un ordre semble difficile à réaliser à court terme, un comité de déontologie pourrait représenter un compromis viable.
- **Inspiration européenne** : Il est envisagé de s'inspirer des expériences européennes en matière de régulation de la profession.

Points clés à retenir :

- L'idée d'un comité de déontologie est une piste de réflexion pour améliorer l'encadrement de la profession.
- Ce comité pourrait permettre une meilleure structuration de la filière et une collaboration renforcée avec les pouvoirs publics.
- La mise en place d'une gouvernance partagée et la structuration de la profession sont des étapes cruciales avant d'envisager des réformes plus profondes.