ONEDI

Organisation Nationale d'Ethique du Diagnostic Immobilier

Conclusions ONEDI au sujet du projet « Preuve de visite »

Le 28 janvier 2026

Madame, Monsieur,

Comme suite à la présentation faite lors de la réunion autour du projet « **Preuve de visite** », dont la finalité reste « **la fiabilité des DPE** », nous vous adressons nos remarques et conclusions.

Lors de cette présentation, quatre propositions ont été formulées.

Constat simple :

1- Cette exigence de "preuve de visite" part du postulat que des DPE sont réalisés sans visite du logement.
Question : Sur quelle base "chiffrée" est-ce fondé ? ***Aucune.***

⌦ Il ne s'agit pas de nier cette pratique, mais d'en connaître les proportions « réelles » et de mesurer la portée elle aussi « réelle » d'une mesure corrective, **dont il est avoué que** :
« **Aucune de ces propositions ne permet d'avoir un risque zéro de fraude** ».

2- Parmi les personnes rencontrées pour cette « *enquête* » :
Il nous est dit : Des chefs d'entreprises et des responsables de grandes entreprises.
Il n'est pas cité de diagnostiqueur solo ni même question de "diagnostiqueur" tout court !
Rappelons qu'une « entreprise de diagnostics », ça n'existe pas !
Les diagnostics sont réalisés « exclusivement » par des personnes physiques certifiées.
Aucune organisation réellement représentative des diagnostiqueurs n'a été consultée.

3- La présentation est faite par une "entreprise privée" :
- Quid d'un éventuel appel d'offre, du cahier des charges, etc ?
Inconnus au bataillon !
Aucune organisation représentative des diagnostiqueurs n'a été informée ou consultée.

4- Les solutions proposées sont exclusivement numériques :
- Quid de l'équipement nécessaire et du coût ?
Il nous est dit que ce sera fourni par le ministère (donc **payé par le contribuable** qui n'a rien demandé).
- Quid des zones blanches, coupures de réseaux, dysfonctionnements possibles ?
Pas de réponse.

5- Aucune des solutions n'est réellement applicable :
- Problèmes de réseau,
- Compteur Linky ou gaz à l'extérieur du logement,
- Visite limitée à la prise de la photo du compteur,
- Droit du travail,
- RGPD,
- etc)
= Mise en place et usage problématique voire illégal.
Etc, Etc …

Nous avons donc : Des solutions potentiellement illégales pour lutter contre une fraude "supposée et surtout "non chiffrée" et avec un résultat incertain et non quantifiable !!!

Tout simplement « IRRECEVABLE » !

Evaluation de la situation et des propositions qui en découlent :

Une constante de l'évaluation est de commencer par se poser « toutes » les questions sur le sujet.

Force est de constater que ces questions n'ont jamais été abordées !
(ou simplement évacuées par commodité)

- Applicable et utilisable par tous,
- Fonctionnement sur tout le territoire y compris en zone blanche,
- Problèmes de connexion réseau,
- Appareillage nécessaire,
- Coût réel et qui le supporte,
- Stockage des données et coût financier et environnemental,
- Causes réelles de ces pratiques,
- Erreurs lors de l'utilisation, difficultés de prise en main, compréhension,
- Conformité au Droit,
- Preuve « effective » et responsabilité,
- Etc, etc.

Dans les solutions proposées : Rien ne fonctionne, au point de se demander comment et pourquoi il est à ce point hallucinant de ***ne pas vouloir voir les évidences***.

Pour exemple :

Concernant la « cause réelle » de ces DPE sans visite, il a déjà été clairement identifié qu'il s'agit, entre autres :

- De pratiques déviantes de grandes entreprises privilégiant la rentabilité à la fiabilité.
(*Comptage du nombre de fenêtres depuis le parking sur consigne de la direction*).

- De bureaux d'études thermiques qui, bien que ce soit interdit, procèdent à l'édition de DPE neufs en ratio surfacique sans validation de mise en œuvre des matériaux de l'étude thermique sur site (*rappelons que le DPE est là pour « valider ou invalider » la mise en œuvre des matériaux et systèmes de l'étude thermique … ils ne vont pas se désavouer eux-mêmes* !),

- etc, etc….

Et la raison en est simple :

Ces pratiques interviennent sur des marchés portant sur des grands collectifs de logements existant ou en construction.

Les diagnostiqueurs solos et petits cabinets n'ont pas accès à ces « marchés » que les grandes enseignes se réservent en massacrant le prix des prestations DPE … qu'elles ne réalisent forcement pas réellement pour cadrer au tarif indigne qu'elles proposent !

Dès lors, il apparaît contreproductif de demander à ces mêmes acteurs de donner leur avis sur un phénomène dont ils sont eux-mêmes la cause !

Vraies questions :

- Les DPE « collectifs » dont les marchés sont le terrain de chasse de ces enseignes seront-ils aussi exclus du dispositif comme c'est le cas pour les KPI en nombre de DPE par an ?

- Les marchés publics seront-ils enfin encadrés pour garantir une pratique éthique du DPE ?

Notons utilement :

Parmi les questions qui devaient se poser en premier lieu sur les causes possibles d'un DPE mal ficelé, frauduleux, incomplet … l'une d'elles, et non des moindres, a bien été « **identifiée** » :

"***Difficulté d'obtenir des données fiables auprès des particuliers ce qui limite la précision du DPE***" (parce que la visite se fait) "**Souvent sans le propriétaire**".

La cause du mal étant « l'absence » du propriétaire *(ou son représentant)***,**
Le remède logique est donc « sa présence ».

Or, La réponse apportée est tout bonnement « surréaliste » :
"Nous avons pris le parti de ne pas intégrer une action de la part du commanditaire".

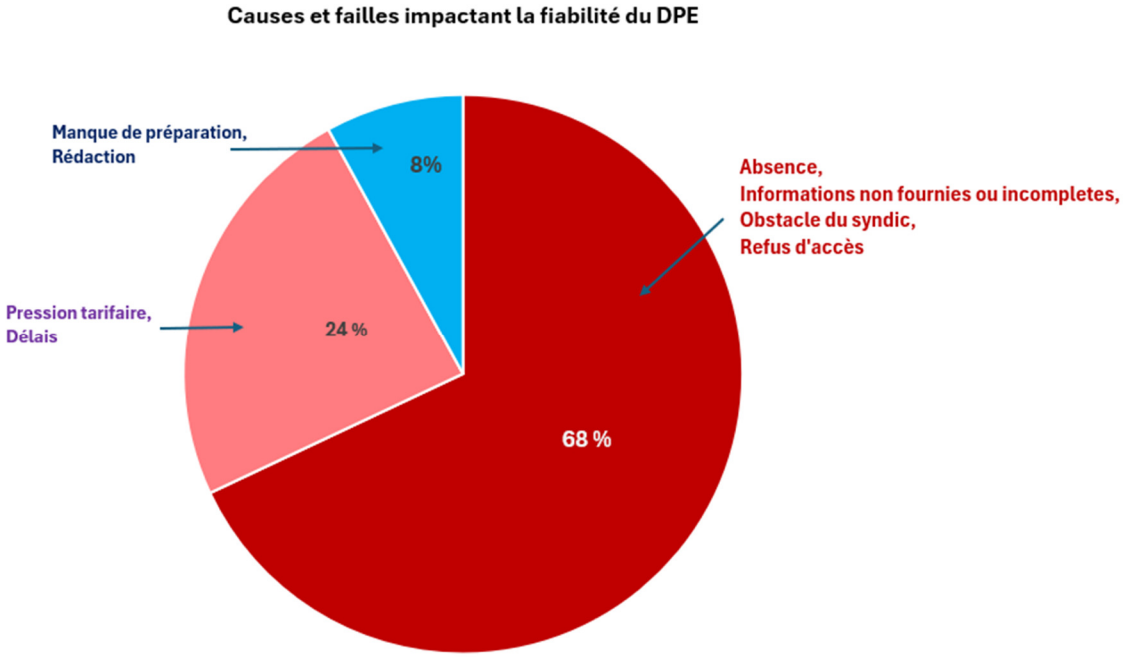
<u>Vraie Question</u> :

Mise à part l'influence de lobbies à la solde de grandes enseignes **qui se réjouissent de l'absence du propriétaire** leur permettant, sans être vu et pris, de bâcler un DPE en quelques minutes ou sans y aller et en se contentant d'une vague description faite par le donneur d'ordre et de pondre du DPE au kilomètre, **quelle est donc cette mystérieuse "limite" qui empêche de voir les évidences et d'adopter les solutions ad-hoc ?**

Concernant les causes de manque de fiabilité du DPE :

Nous avons-nous-mêmes réalisé une enquête auprès des diagnostiqueurs sur les causes d'un DPE qui ne reflèterait pas en tout point la réalité d'un logement (DPE « peu fiable » voire « trompeur »).
Cette enquête n'a pas vocation à produire une statistique nationale, mais à éclairer les causes perçues par les professionnels.

<u>Le résultat est sans appel :</u>



92% directement liés au Propriétaire (ou syndic)
et son manque d'implication ou d'intérêt.

Nota Bene :

L'arrêté du 16 Juin 2025 Art 1, précise :
"Le diagnostiqueur présente au commanditaire ou à son représentant lors de la visite sur site du bien ..."

Nous avons donc dans la même phrase :
- Qui (diagnostiqueur + commanditaire ou représentant)
- Quand (lors de la visite)
- Où (sur site du bien)

La simultanéité des 3 est donc implicite.

S'il ne peut pas être présent :
Le commanditaire (propriétaire) a toute latitude de désigner un « représentant ».

ET

Puisque l'application de l'article 1 de l'arrêté du 16 Juin 2025 impose « *la présence du commanditaire ou de son représentant lors de la visite sur site du bien* » :

Il est d'une simplicité absolue de lui faire « signer » un document de « preuve de visite »
(*comme c'est le cas pour le bon de visite des agents immobiliers*).

C'est gratuit, ça fonctionne tout le temps même sans réseau, ça peut être fait sur papier ou sur tablette, ça ne coute rien ni au propriétaire, ni au diagnostiqueur, ni au contribuable et c'est un engagement sur l'honneur de responsabilité réciproque.

Avec l'avantage considérable et primordial de traiter « enfin » LA principale cause des DPE approximatifs que certains qualifient de « frauduleux » :

Le manque voire l'absence d'implication du propriétaire.

Notre proposition en vue de fiabiliser les DPE est donc la suivante :

Conformément à la recommandation n°4 du rapport du Député Daniel Labaronne relative à la responsabilisation du donneur d'ordre :
Signature en fin de visite de repérage d'une « **Fiche de synthèse de mission** » par le commanditaire ou son représentant. Cette fiche est transmise avec le DPE.

Autre avantage, cette fiche sécurise « aussi » les autres diagnostics de la mission.

Outre le fait d'être une « preuve de visite », cette fiche signée par le diagnostiqueur et le propriétaire ou son représentant, permettra aussi d'en valider les contours juridiques et les éventuels manquements des parties (*Résumé succinct de la mission commandée, documents fournis au commanditaire, documents demandés au commanditaire, documents et accès réellement fournis par le commanditaire, horaires*) et d'engager la responsabilité du commanditaire et celle du diagnostiqueur.

Ainsi, pour l'exemple flagrant d'un refus de communication de documents pourtant existants, de refus d'accès aux combles ou au sous-sol, le propriétaire ne pourra pas invoquer une erreur ou une absence de visite partielle ou totale du diagnostiqueur puisque s'agissant de son propre manquement.

Autre avantage et non des moindres : La fiabilité pour l'acquéreur ou le locataire :
Il pourra visualiser ces manques et se rendre **effectivement** compte que le DPE ne correspond pas à la réalité du bien et ainsi refuser de contracter ou demander la production d'un DPE plus réaliste.

La signature implique, comme le veut notre Droit, d'engager la responsabilité des signataires.
Pour le cas où le propriétaire et le diagnostiqueur signeraient conjointement « fallacieusement » ce document (*ante ou post datage, renseignements erronés et autres faux*), il s'agit de **faits relevant de la condamnation par la justice** (Art 441 du Code Pénal), **pas du diagnostic immobilier !**

La **fiche de synthèse de mission** est proposée sous la forme suivante *(amendable)* :

« Fiche de Synthèse de Mission »

Mission en date du : ..... N° Dossier : .....

Propriétaire : ..... Représentant du propriétaire : .....
Adresse : ..... Adresse : .....
CP – Ville : ..... CP – Ville : .....
Tel : ..... Tel : .....
Email : ..... Email : .....

Diagnostics : ☐ DPE ☐ Audit Energétique ☐ Amiante ☐ CREP ☐ Electricité ☐ Gaz ☐ Termite

Accueil du demandeur & Préparation de la mission par :

Mr - Mme : ..... Fonction : .....
Adresse : ..... Tel : .....
CP Ville : ..... Email : .....
Cette personne est habilitée pour exercer le devoir de conseil : ☐ Oui ☐ Non

Documents fournis au demandeur

Certification – Assurance	☐ Oui	☐ Non		Devis détaillé	☐ Oui	☐ Non
Ordre de Mission	☐ Oui	☐ Non		Conditions générales de vente	☐ Oui	☐ Non
Consentement DPE Audit	☐ Oui	☐ Non	☐ NC	Bon de rétractation délai 14j	☐ Oui	☐ Non
Fiche Préparer son DPE	☐ Oui	☐ Non	☐ NC	Trouver son identifiant fiscal	☐ Oui	☐ Non

Documents demandés par la personne ayant préparé la mission *et fournis ou non par le demandeur*

Titre de propriété	Fourni	☐ Oui	☐ Non	**Factures travaux et matériels**			
Permis de construire	Fourni	☐ Oui	☐ Non	Isolation	Fourni	☐ Oui	☐ Non
Identifiant fiscal du local	Fourni	☐ Oui	☐ Non	Menuiseries	Fourni	☐ Oui	☐ Non
Plans	Fourni	☐ Oui	☐ Non	Chauffage	Fourni	☐ Oui	☐ Non
Etude thermique	Fourni	☐ Oui	☐ Non	ECS	Fourni	☐ Oui	☐ Non
Diagnostics antérieurs	Fourni	☐ Oui	☐ Non	Refroidissement	Fourni	☐ Oui	☐ Non
Notices techniques	Fourni	☐ Oui	☐ Non	Energies Renouvelables	Fourni	☐ Oui	☐ Non
Documents constructeur	Fourni	☐ Oui	☐ Non	Contrats Entretien	Fourni	☐ Oui	☐ Non
				Documents « collectif »			
Règlement de copropriété	Fourni	☐ Oui	☐ Non	Contrats Entretien	Fourni	☐ Oui	☐ Non
Fiche technique chaufferie	**Fourni**	**☐ Oui**	**☐ Non**	**☐ Sans objet**			

Autres documents fournis par le demandeur : .....
.....

Visite sur site en date du : ..... Opérateur : ..... Certification : .....

- ***Accès fournis :***

Combles		☐ Oui	☐ Non	☐ Sans objet	
Vide sanitaire – Sous sol		☐ Oui	☐ Non	☐ Sans objet	
Coffrets électriques	*Capots déposés par le demandeur*	☐ Oui	☐ Non		
Chaudières – Chauffe eau	*Capots déposés par le demandeur*	☐ Oui	☐ Non	☐ Sans objet	
Prises électriques murales	*Capots déposés par le demandeur*	☐ Oui	☐ Non		
Trappes et autres accès	*Ouverts par le demandeur*	☐ Oui	☐ Non	☐ Sans objet	
En collectif : Locaux adjacents	☐ Oui ☐ Non				

- ***Autres accès non fournis et/ou refus d'accès ou de prélèvement*** *(exclusion du champ de mission)*

Notifications faites et explications : .....
.....
Prélèvements : .....
.....

Horaires : Arrivée sur site : ..... H ..... Départ du site : ..... H .....

Signatures Opérateur Propriétaire ou son représentant
M. Mme ..... M. Mme .....

Le refus de la signature de la fiche de synthèse de mission entraine l'absence d'édition des diagnostics.

Comme nous l'avons dit :

Cette fiche permet de satisfaire pleinement à l'objectif de matérialisation de la présence sur site du diagnostiqueur.

- Applicable et utilisable par tous,
- Utilisable sur papier et/ou informatique *(les données papiers peuvent être reportées par informatique),*
- Fonctionnement sur tout le territoire y compris en zone blanche,
- Aucun appareillage et/ou abonnement nécessaire,
- Coût réel financier et environnemental nul,
- Aucun besoin stockage des données (*ou données intégrables au fichier xml du DPE*)
- Aucune difficulté de prise en main ou de compréhension,
- Conforme au Droit et RGPD,

Plus :

- Suppression de la principale cause réelle de ces pratiques déviantes.
- Fiabilisation pour l'acquéreur ou locataire.
- Facilement utilisable à des fins statistiques pour l'Ademe et la DHUP.

En résumé :

Fiabilité des Diagnostics - Visite "effective"

	Solutions proposées				Solution ONEDI
	Photo du compteur Linky ou gaz	*Géolocalisation sans timer*	*Géolocalisation avec timer*	*Plusieurs photos du logement*	Fiche de synthèse de mission signée par le commanditaire
Ne nécessite pas l'utilisation d'un appareillage spécifique (tablette, smartphone, etc)	✗	✗	✗	✗	✓
Ne nécessite pas un abonnement à un opérateur	✗	✗	✗	✗	✓
Ne nécessite pas une application dédiée ou spécifique	✗	✗	✗	✗	✓
Ne nécessite pas de délai de prise en main	✗	✗	✗	✗	✓
Fonctionne en cas de problème de connexion	✗	✗	✗	✗	✓
Fonctionne en zone blanche ou non couverte	✗	✗	✗	✗	✓
100% conforme au droit du travail	✗	✗	✗	✗	✓
100% conforme RGPD	✗	✗	✗	✗	✓
Coût environnemental nul	✗	✗	✗	✗	✓
Totalement gratuit (diagnostiqueur, propriétaire, contribuable)	✗	✗	✗	✗	✓
Preuve que le diagnostiqueur a "effectivement" réalisé la mission et permet une analyse statistique des pratiques	✗	✗	✗	✗	✓
Ne nécessite aucun stockage de données lourdes (photos)	✗	✗	✗	✗	✓
Permet de résoudre les manques d'informations liés à l'absence du commanditaire (fiabilité du DPE) - (Responsabilité du donneur d'ordre conformemment à la Recomandation n°4 de la mission parlementaire confiée à Daniel Labaronne)	✗	✗	✗	✗	✓
Permet de regrouper les données cruciales de la mission	✗	✗	✗	✗	✓
Engage la responsabilité du commanditaire sur les données de la mission (Responsabilité du donneur d'ordre conformemment à la Recomandation n°4 de la mission parlementaire confiée à Daniel Labaronne)	✗	✗	✗	✗	✓

Cette solution est simple, efficace, gratuite
et sécurisante pour le propriétaire, le diagnostiqueur et l'acquéreur.

Nous savons bien que nous rencontrerons l'opposition venant de lobbies qui ont tout intérêt à ne pas voir le propriétaire sur site malgré l'obligation faite par l'article 1 de l'arrêté du 16 juin 2025 et à la seule fin de pouvoir poursuivre leurs pratiques déviantes dont le seul moteur est la rentabilité au détriment de la fiabilité des diagnostics et de l'intérêt général.

A noter :
Les quatre options proposées, ne sécurisent ni l'environnement de la mission ni les autres diagnostics et surtout, ne permettent pas à l'acquéreur ou locataire de visualiser le type de manquements pouvant impacter son information et son consentement.
Ecarter les autres diagnostics de la réflexion serait une erreur stratégique majeure.

Notre proposition est en droite ligne avec la recommandation n°4 qui figure dans le rapport de mission du Député Daniel Labaronne sur le facteur clé qu'est la responsabilisation du commanditaire. (*c'est « le propriétaire » qui a besoin de prouver que son DPE est « fiable » puisque c'est « sa » vente … pas celle du diagnostiqueur !*).
Elle intègre l'ensemble des diagnostics dans son approche.

Nous nous tenons à votre disposition pour fournir toute explication dont vous auriez besoin pour l'adoption de cette mesure simple, efficace et sécurisante pour tous.

En conclusion :

L'adoption de la solution « Fiche de Synthèse de Mission » que nous proposons résulte d'une analyse attentive, objective et légale ; elle s'avère simple, efficace et sécurisante pour tout le monde et dans l'intérêt général, et elle est facilement utilisable à des fins statistiques.
Nous vous invitons donc à y souscrire sans réserve.

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations respectueuses.

Patrick GOMBAUD
Diagnostiqueur Immobilier Certifié
Président