Rapport à

Monsieur Vincent Jeanbrun,

Ministre de la Ville et du Logement

Pour des formations initiales supérieures au métier de diagnostiqueur immobilier et une amélioration des formations courtes

remis le 28 janvier 2026

par Henry Buzy-Cazaux,

président fondateur
de l'Institut du Management des Services Immobiliers,
membre du Conseil national de l'habitat

Remerciements

La préparation de ce rapport a été facilitée par l'aide apportée avec dévouement et efficacité par la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages de la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, direction centrale commune des ministères de la transition écologique, de la cohésion des territoires, de la transition énergétique et de la mer, et du ministère du logement.

Les remerciements de l'auteur vont à :

- Damien Botteghi, directeur
- Antoine Caron, sous-directeur
- Olivier Marfaing, adjoint au sous-directeur
- Lilian Trétout, chef de bureau
- Gaëlle Colin, adjointe au chef de bureau

Le lien permanent avec le cabinet de la Ministre en charge du logement a été assuré par **Romain Bordier,** conseiller construction et transition écologique (nommé depuis conseiller logement du Premier ministre).

La disponibilité remarquable des représentants de la profession, titrés ou anonymes, est aussi à saluer. L'engagement des pouvoirs publics compétents comme des personnalités du secteur démontrent le degré de conscience des progrès à accomplir pour la compétence homogène des diagnostiqueurs immobiliers et de leur rôle déterminant dans la chaîne de valeur de l'habitat et du logement.

Rappel de la mission

Par lettre du 1er décembre 2024, la Ministre du logement et de la rénovation urbaine du gouvernement de Monsieur **Michel Barnier**, Madame **Valérie Létard**, confiait à **Henry Buzy-Cazaux**, président fondateur de l'Institut du Management des Services Immobiliers (IMSI), l'un des écoles de référence formant à tous les métiers de la filière de l'immobilier et du logement en particulier, membre du Conseil national de l'habitat en tant que personnalité qualifiée, « la mission d'examiner, notamment en liaison avec les diagnostiqueurs immobiliers, leurs organisations représentatives et les administrations concernées, quels nouveaux parcours seraient utiles conduisant à l'obtention de diplômes des ministères de l'éducation nationale ou de l'enseignement supérieur, ou encore de titres professionnels certifiés par le ministère du travail. »

La lettre soulignait les enjeux liés à la montée en compétences d'une profession devenue cardinale pour « la réussite de la transition environnementale », désignée comme l'une des priorités de l'action publique. La ministre estime que « les outils disponibles, essentiellement le diagnostic de performance énergétique et l'audit énergétique, constituent pour les ménages des aides à la décision déterminantes, pour le choix des logements à la vente et à la location, le calcul du prix de cession ou de loyer, ou encore l'identification des travaux pertinents pour redresser la vertu écologique des biens. » Elle ajoute dans la lettre de mission que « la fiabilité de ces outils ne doit pas pouvoir être mise en doute. » et qu'« il importe que les professionnels qui ont la responsabilité d'apporter, au début de la chaîne, un éclairage objectif sur la performance énergétique des biens, les diagnostiqueurs immobiliers, présentent toutes les garanties de compétence et de sérieux. » Si la ministre cite les outils de mesure de la performance écologique, c'est parce que la mutation du parc

résidentiel est sous les feux de l'actualité, avec des échéances du moment et des interdictions de louer selon une chronologie déjà enclenchée, mais aussi des obligations de diagnostic global pour les copropriétés s'imposant selon un échéancier serré et destiné à mener les immeubles collectifs vers des travaux de mise aux normes.

Il va sans dire que les autres diagnostics revêtent une importance de même niveau et même pour plusieurs d'entre eux d'importance supérieure au DPE ; ainsi, détecter la présence d'amiante ou de plomb revient à épargner des vies. De même, constater l'obsolescence d'une installation électrique préserve l'intégrité physique des occupants d'un logement, comme identifier un risque sismique. En somme, la fiabilité des femmes et des hommes responsables de la transparence que le législateur a voulu attacher aux biens résidentiels et pour certains d'activité est fondamentale quel que soit le geste diagnostique qu'ils soient amenés à accomplir.

Quelques heures après avoir signé la lettre de mission en question, Madame Valérie Létard, membre d'un gouvernement renversé par une motion de censure votée le 4 décembre 2024 par l'Assemblée nationale, quittait ses fonctions. Reconduite en tant que ministre chargé du logement dans le gouvernement Bayrou, dont la composition a été annoncée le 23 décembre 2024, Madame Létard confirme dès le début de l'année 2025 la mission confiée à Henry Buzy-Cazaux. Enfin, à la faveur d'une réunion de travail avec l'ensemble des parties prenantes du diagnostic immobilier le 10 mars 2025, elle annonce un plan de sécurisation du DPE en dix points. Au nombre de ces mesures, la ministre annonce comme devant contribuer au résultat qu'elle vise deux missions, celle qui concerne la formation des diagnostiqueurs et l'investigation confiée au député Daniel Labaronne, tendant à estimer l'opportunité de créer un ordre professionnel des diagnostiqueurs immobiliers.

À l'occasion de sa prise de parole, Madame Valérie Létard étend la présente mission à la formation continue courte aujourd'hui disponible pour former les diagnostiqueurs. Elle attend des propositions pour l'améliorer : ce dispositif fait l'objet de critiques vives et la trop grande disparité de compétences constatée au sein du vivier des professionnels en exercice lui est souvent imputée.

En procédant à ce complément de la mission sur la formation, la ministre a affirmé implicitement qu'il ne saurait être question de vouloir fermer la filière de formation courte, qui conduit depuis l'origine à des reconversions professionnelles des personnes ayant un passé dans d'autres domaines d'activité, contigus ou plus éloignés. Il n'est pas davantage question de créer une hiérarchie entre les deux voies d'accès à ce métier, l'une étant préférée à l'autre. Sans doute les profils de diagnostiqueurs formés par l'une et par l'autre vont-ils être clairement distincts, mais les deux ont vocation à cohabiter pour apporter le service nécessaire aux ménages et aux entreprises dans le cadre d'immobilier d'activité.

Le présent rapport a été remis à Vincent Jeanbrun, ministre de la ville et du logement, et à Valérie Létard, ancienne ministre en charge du logement, aujourd'hui députée du Nord.

Un métier qui s'est créé de façon spontanée…

L'intérêt porté au métier de diagnostiqueur par les pouvoirs publics au plus haut de l'État semble soudain et il pourrait faire accroire que la profession l'a attiré d'un coup par des comportements particuliers. Un triple constat permet de comprendre pourquoi l'attention publique est aujourd'hui renforcée. D'abord, la profession s'est créée de façon spontanée pour répondre à la demande du législateur, qui a multiplié les obligations diagnostiques, depuis le mesurage Carrez, au début de

1997. Dès 2006, des contraintes de compétences attestées et depuis formation y conduisant sont apparues. Même le dispositif de formation a été conçu dans l'urgence du besoin de qualifier le vivier des professionnels en exercice et les flux entrants très importants. Ensuite, le statut social des diagnostiqueurs a changé : perçus depuis l'origine comme une charge augmentative du coût des transactions et comme des acteurs superfétatoires dans la chaîne de valeur immobilière, ils sont devenus avec la loi Climat résilience du 22 août 2021 des intervenants redoutés. En effet, selon que le diagnostic de performance énergétique, le plus récent des actes qui leur aient été confiés, classe bien ou mal le logement dans l'échelle de sept niveaux, sa destination peut en être compromise s'il était loué. En tout état de cause, sa valeur voire sa liquidité dépend maintenant de la note que le diagnostiqueur lui attribue. Face aux enjeux du moment, les pouvoirs publics ne sauraient laisser le marché livré à lui-même. Enfin, le DPE a révélé un écart type trop important entre des diagnostics de qualité et dont la fiabilité ne peut être prise en défaut et des actes mal réalisés, sans la rigueur et la compétence requises. La proportion apparente, selon les chiffres du Conseil d'analyse économique, ne dépasserait pas les 1,71% mais il est probable que des DPE insincères échappent à cette statistique officielle. Quoi qu'il en soit, les enjeux motivent que même ce chiffre soit réduit et que le risque d'erreur tende vers zéro. C'est bien l'objectif du développement d'une offre de formation supérieure et de la qualification des formations de reconversion existantes.

…avec la structuration d'une offre de formations continues disponibles sur tout le territoire

Les organismes de formation ont l'obligation d'être certifiés pour avoir le droit de former les futurs diagnostiqueurs dans les domaines de compétence qu'ils ont choisis (amiante, gaz, électricité, plomb, insectes xylophages, DPE et extension à l'audit énergétique). Cette certification, obligatoire depuis le 1er avril 2019, doit être conforme au décret du 20 décembre 2023 et aux arrêtés de compétences des 20 juillet 2023 et 1er juillet 2024. La certification, qui vaut habilitation à former, est délivrée pour une durée de cinq ans par un organisme de certification lui-même accrédité par le COFRAC. Enfin, l'organisme de formation peut choisir d'être certifié pour la formation initiale et la formation continue, ou l'une seulement de ces deux activités.

S'agissant de la formation initiale, 12 certifications ont été déposées et inscrites au RNCP (répertoire national des certifications professionnelles), sur décision du ministère du travail, par des organismes de formation. Elles ont été délivrées pour une durée limitée, de 3, 4 ou 5 ans, par France Compétences, et il appartient à l'organisme de formation détenteur du titre qu'il a fait reconnaître de déposer un dossier actualisé avant l'échéance de la certification pour être habilité à poursuivre sa formation et à faire bénéficier les entreprises et les personnes des financements publics par les OPCO (opérateurs de compétences). Les dossiers doivent notamment fournir des statistiques de placement professionnel ou encore des précisions sur la nature des postes occupés par les diplômés et des éléments relatifs aux rémunérations des diplômés et de leur évolution.

À ce jour – décompte arrêté au 31 juillet 2025 –, 35 organismes de formations maillent le territoire. Ces organismes préparent les futurs diagnostiqueurs aux certifications nécessaires à la pratique professionnelle. Treize organismes de certification – décompte au 31 juillet 2025 – sont habilités à délivrer les certifications valant autorisation d'exercer pour les diagnostiqueurs qui ont suivi les formations nécessaires. Par ailleurs, les organismes de formation sont tous titulaires de la certification publique Qualiopi, qui n'est pas spécifique à la formation au diagnostic immobilier, mais concerne plus généralement les process de formation. Ainsi, la loi du 5 septembre 2018 pour la liberté de choisir son avenir professionnel prévoit une obligation de certification par un organisme

tiers des organismes réalisant des actions concourant au développement des compétences sur la base d'un référentiel national unique, s'ils veulent bénéficier de fonds publics ou mutualistes. Certes, la marque Qualiopi, désormais portée par tous les organismes de formation au diagnostic technique immobilier, atteste de la qualité du processus mis en œuvre par les prestataires d'actions de formation. Il reste que ces process appréciés par l'auditeur de l'organisme certificateur en vue de Qualiopi sont pour la plupart génériques et que le regard appliqué au métier spécifique auquel le centre de formation prépare ne concerne que l'un des sept critères de la grille d'appréciation. En outre, les critères et les indicateurs sont très formels, portant sur la précision des convocations, la clarté des maquettes et des déroulés pédagogiques, ou encore sur la complétude et la standardisation des curriculums vitae des formateurs.

Les organismes certificateurs des diagnostiqueurs ont-ils la mission directe ou indirecte de mesurer la qualité des organismes de formation ? On pourrait soutenir que la vision panoramique qu'ils ont des candidats aux certifications pour l'exercice de la profession leur donne indirectement des moyens d'apprécier si les organismes forment efficacement ou pas. En réalité, telle n'est pas leur mission et les pouvoirs publics ne leur demandent pas d'intervenir à ce niveau. En outre, leur mission fondamentale elle-même ne revient pas à sanctionner la compétence des diagnostiqueurs, dont on pourrait attendre des organismes de formation qu'ils la construisent chez ceux qui s'y forment, mais un savoir de base et l'aptitude à accomplir des gestes techniques, eux-mêmes découlant des logiciels publics correspondant à l'acte concerné pour détecter une pathologie ou mesurer une performance. On peut parler de compétences ciblées. Or, les personnes formées et réussissant leur certification, comme leurs employeurs eux-mêmes, attendent plus que cette capacité stricte. Les seconds s'attachent d'ailleurs à compléter et élargir les compétences des salariés certifiés qu'ils emploient.

Même si l'on observe une vraie disparité dans la qualité des formations dispensées par les organismes existants, une certaine normalisation des formations s'est opérée néanmoins, sous plusieurs effets. D'abord les exigences de fiabilité de la clientèle, rapportée aux enjeux, singulièrement pour le DPE mais aussi pour les autres diagnostics – dont l'importance est mieux comprise par les ménages et par les autres professionnels de la chaîne, agents immobiliers, administrateurs de biens et notaires – ont exercé une pression positive sur les organismes de formation. La concurrence s'est également exacerbée, qui a poussé les organismes à se différencier, notamment par la réussite aux certifications de leurs candidats. Par ailleurs, l'intervention des OPCO (opérateurs de compétence), finançant les formations des personnes, a conduit à une vigilance particulière sur le respect des durées réglementaires des enseignements, préalablement parfois observées avec une insuffisante orthodoxie.

La faiblesse majeure des formations actuelles courtes tient à l'absence de dimension expérientielle imposée, et par voie de conséquence à une offre expérientielle inégale et globalement insuffisante. En outre, cette fragilité n'est pas compensée par un engagement de la profession pour contribuer à la formation. Pas d'obligation d'avoir accompli un stage pour pouvoir exercer, sujet qui rejoint l'hypothèse d'une organisation ordinale : il faudrait à la profession entrer dans un système intégré de compagnonnage, à l'instar de plusieurs professions ordinales, pour que ce dispositif entre en vigueur, avec une obligation pour les professionnels en place d'accueillir un stagiaire. C'est au demeurant un argument fort qui plaide pour une organisation mieux structurée qu'elle ne l'est aujourd'hui. Au-delà de la contribution à la période de formation avant certification et en vue de la certification, la profession ne doit pas considérer que la formation pour l'accès à la certification vaut pour solde de tout compte, et nombre de chefs d'entreprise de toutes tailles ressentent la nécessité de poursuivre la formation et l'acculturation des certifiés récents qu'ils recrutent. Cette exigence est justifiée par les évolutions réglementaires et technologiques, et par le besoin impérieux de rajouter une expérience de terrain aux savoirs et aux savoir-faire déjà acquis, comme pour toute profession.

Ces constats mènent au demeurant à constater que le marché manque de femmes et d'hommes dépositaires de compétences plus larges que les seules aptitudes à la réalisation processée de diagnostics techniques et d'une solide culture de l'écosystème. Seules des formations longues peuvent doter de ces atouts. Une autre réalité rend indispensable une offre de formations initiales longues sanctionnées par l'obtention d'un titre reconnu : l'aspiration croissante des jeunes en cours de formation, des années immédiatement préalables au baccalauréat – au cours desquelles sont exercés les choix d'orientation – jusqu'aux échéances suivantes, à l'issue d'années d'enseignement supérieur, après une licence ou un bachelor (bac+3), à entrer dans la carrière de diagnostiqueur immobilier. Pour ces jeunes élèves et étudiants, la seule réponse par une formation courte de quelques mois, surtout adaptée à la reconversion, ne saurait convenir.

À ce jour, l'offre n'est pas inexistante, mais très réduite. Si l'on considère déterminant que ces formations soient délivrées selon la pédagogie de l'alternance, il est crucial qu'un authentique maillage de formations post baccalauréat se tisse, donnant un accès aisé à tous les jeunes, quel que soit leur bassin de vie et d'études antérieures, à la formation de haut niveau leur ouvrant le métier de diagnostiqueur et leur permettant de suivre non loin de chez eux la partie pratique en entreprise. Il en va de même pour les formations qui ne seraient pas délivrées en alternance, mais qui intègreraient une ou plusieurs périodes de stage en entreprise, ce qui constitue une option pédagogique tout à fait admissible, tant dans les établissements publics que dans les écoles privées. Le cycle aujourd'hui accessible est proposé par l'IUT de Saint-Nazaire, et il peut servir d'exemple à des initiatives à venir, qui seront précisées plus bas dans le présent rapport. En revanche, pas de précédent au niveau bac+5 reconnu par l'État. La création d'une offre de formation initiale va conduire à un progrès que souhaitent les diagnostiqueurs : la reconnaissance d'un authentique statut de filière professionnelle à part entière. Les professions véritablement structurées disposent en effet de voies d'enseignement supérieur et d'un cadre social établi, avec une convention collective identitaire ou à tout le moins le rattachement à une convention existante.

Au bout du compte, sans en rien minimiser les efforts de la communauté professionnelle pour gagner à tous égards en maturité, il est clair que le processus de création d'une authentique profession à forte valeur ajoutée est encore en cours et n'est pas achevé. Les entretiens qui ont été menés pour la réalisation du présent rapport attestent de façon unanime que la profession est en attente de cette évolution et souhaite une nouvelle génération de diagnostiqueurs. Cette aspiration ontologique est exprimée à un moment particulier de la vie de cette profession : il est estimé que le marché et le parc immobiliers actuels, toutes affectations confondues, résidentiel et d'activité, en prenant en compte la mise en œuvre des obligations diagnostiques programmées – pour les audits énergétiques ou les constats en copropriété notamment –, nécessitent un quasi doublement des effectifs en exercice. En somme, il faudrait 20000 diagnostiqueurs là où moins de 10000 sont référencés. Ce renforcement des effectifs s'entend également dans l'objectif de gagner en qualité et en fiabilité : un récent décret pris par la ministre en charge du logement vise à traquer les diagnostics n'ayant pas donné lieu à déplacement sur site, c'est-à-dire fournis et enregistrés alors qu'ils n'ont pas été réalisés. Le besoin de disposer des diagnostics massivement et sans délai est cause de ce relâchement, dont la tentation serait moindre si davantage d'acteurs étaient certifiés.

Quel diagnostiqueur immobilier demain ?

Les techniciens actuellement formés et certifiés ont des compétences dont ils décident du périmètre. Demain, un diagnostiqueur qui a suivi une formation longue bénéficiera de plusieurs atouts :

Une aptitude pluridisciplinaire : il sera habilité à réaliser des actes diagnostiques dans les six domaines sans mention pour la vente ou la location, mais aussi dans les deux domaines pour lesquels une mention est requise, la détection d'amiante et le diagnostic de performance énergétique ; il pourra également intervenir dans l'une des spécialités, ou l'ensemble des spécialités désignées, le bâtiment, l'industrie, l'énergie ou encore l'air.

La conscience des enjeux et la capacité à y sensibiliser les clients ou les donneurs d'ordre professionnels : les ménages, les entreprises dans une moindre mesure peinent encore à comprendre pourquoi se soumettre à des obligations diagnostiques, et même à améliorer à grands frais un parc certes vieillissant, mais pas indécent… au sens populaire du terme. Le diagnostiqueur a un rôle didactique essentiel, sur les risques liés au dérèglement climatique, qui pèsent d'ailleurs d'abord sur le parc immobilier, sur les risques sanitaires et la dangerosité de bâtiments affectés de pathologies diverses. Il est désormais un passeur, un décodeur des intentions du législateur ou du pouvoir réglementaire. Les enjeux ne sont pas seulement environnementaux, ils sont également économiques, relatifs à la valorisation des biens et à leur pérennité, à la réduction de leur coût de fonctionnement, et au confort de vie. Ils sont enfin juridiques, avec des incidences considérables en cas de non-respect des obligations de diagnostic et de mise aux normes.

La capacité à prendre des responsabilités managériales : la croissance du marché du diagnostic et la structuration du métier emporte la conséquence d'un étirement de la ligne hiérarchique et organisationnelle. Certes, les indépendants, qui exercent seuls ou au sein de petites équipes, continuent de constituer une partie importante, probablement la moitié du vivier des professionnels. Cependant, les entreprises de dimension supérieure se multiplient, avec l'apparition de PME et de grandes enseignes nationales, employeuses de plusieurs centaines de professionnels. Au sein de ces structures entrepreneuriales, le technicien pur est appelé à prendre des fonctions, de chef de projet, de responsable de programme, de manager d'unité opérationnelle ou de dirigeant, éventuellement mandataire social. Cette aptitude se prépare et les formations longues ont vocation non seulement à doter des compétences directement liées au métier, mais également à favoriser l'évolution fonctionnelle au sein des entreprises exerçant le métier, en apprenant le management appliqué.

Un attachement marqué à l'éthique et à la déontologie : il est reproché aux professionnels en exercice de n'avoir pas une conscience morale assez forte et d'être sensibles pour certains d'entre eux à la corruption, quels que soient les risques qu'ils encourent, ou en tout cas de n'être pas hostiles à des accommodements qui leur seraient demandés par des propriétaires ou leurs mandataires, par exemple pour exonérer à bon compte un logement de l'interdiction de louer en majorant d'une lettre son classement dans l'échelle du DPE. D'autres souplesses peuvent être plus dangereuses et plus coupables encore, lorsqu'il s'agit de minimiser la présence d'amiante ou de plomb, ou le risque de dégradation d'un bâti en bois atteint par des insectes xylophages. Les diagnostiqueurs sont désormais tenus d'avoir une exigence supérieure envers eux-mêmes en matière d'éthique et de déontologie, les relations avec les autres parties prenantes de la chaîne immobilière devant être marquées par une intégrité et une orthodoxie irréprochable. Sans doute sera-t-il estimé par les autorités et par la profession elle-même, dans le cadre du renforcement de ses règles internes, qu'un code d'éthique et de déontologie soit édicté, ayant valeur règlementaire.

Des voies de spécialisation : un diagnostiqueur pourra demain, au prix du suivi d'une formation qui lui aura ouvert les champs des possibles professionnels, choisir l'un des domaines traditionnels ou se diversifier vers des univers plus spécifiques, nécessitant l'appropriation de codes particuliers, tels les chantiers navals ou encore les monuments historiques et classés.

Quels cycles de formation initiale supérieure ?

L'activité des diagnostiqueurs étant strictement règlementée, les parcours de formation qui y conduisent doivent mener à des titres reconnus par l'État. Qui plus est, par obligation légale, ces titres sont forcément accessibles par la validation des acquis de l'expérience. Or, si une offre de formation supérieure complète se constitue avec un catalogue allant du bac+2 au bac+5, et une couverture nationale, elle s'adressera prioritairement aux jeunes cherchant une carrière, mais elle ne devra pas être fermée aux professionnels en exercice, n'ayant pas eu l'opportunité de suivre un cycle long et ayant pour autant acquis une expérience remarquable. Ces diagnostiqueurs pourront prétendre à une validation totale ou partielle – dans l'attente de la validation de modules complémentaires concernant des compétences non intégrées, sur appréciation du jury. Au demeurant, cette démarche de VAE ne concerne pas seulement des professionnels établis du diagnostic immobilier : des personnes ayant exercé dans des métiers connexes, le bâtiment, les services immobiliers par exemple, les bureaux d'étude, la maîtrise d'ouvrage seront légitimes à prétendre obtenir par la VAE un diplôme supérieur de diagnostiqueur. On précisera que tous les titres reconnus par l'État doivent obligatoirement être accessibles par la VAE, sous peine de perdre la reconnaissance publique.

Les titres reconnus par l'État renvoient à plusieurs ministères de référence possibles, sans que leur valeur puisse être mise en doute. Il reste que cette valeur n'est pas intrinsèquement la même selon le ministère qui la reconnaît. Un BTS (brevet de technicien supérieur) jouit de la reconnaissance par le ministère de l'éducation nationale et peut être préparé en deux ans dans un établissement privé comme dans un établissement public. Il dote des savoirs nécessaires pour la maîtrise d'un métier. Un titre de même niveau – niveau 5 –, accessible après deux années d'enseignement post bac, reconnu par le ministère du travail, sera moins académique et renverra aux savoir-faire identifiés comme indispensables à l'exercice de la profession. Une licence professionnelle, cycle validé au niveau bac+3 (qui peut être préparé en trois ans, ou en une troisième année accueillant des étudiants ayant validé par ailleurs deux années d'enseignement supérieur) ou un master (dispensé en deux années aux niveaux bac+4 et bac+5) sont référencés par le ministère de l'enseignement supérieur ; l'université a l'exclusivité de leur préparation et ils ont une valeur plus académique. Enfin, les titres de niveau bachelor ou mastères privés peuvent être inscrits au répertoire national des certifications professionnelles (RNCP) et leur valeur, si elle est moins académique, est réelle auprès des entreprises. Il ne saurait en tout cas être fait une hiérarchie d'ordres entre les titres universitaires et les titres inscrits au RNCP. S'agissant des premiers, lorsqu'ils attestent de compétences professionnalisantes, l'université s'attache même désormais à leur donner une densité pratique incontestable, soit par la pédagogie de l'alternance soit par des stages d'intégration en entreprise. À ce jour, 12 titres menant au métier de diagnostiqueur immobilier ont été déposés par des établissements d'enseignement, tous au niveau 5 (bac+2).

Le sujet de l'uniformité de qualité entre les diverses formations supérieures proposées sur le territoire ne concerne évidemment pas que le niveau 5 (bac+2). Si pour les licences professionnelles ou les masters publics, reconnus par le ministère de l'enseignement supérieur, les référentiels conçus par une université peuvent être utilisés par une autre université, dont la qualité de l'enseignement est codifiée à l'échelon national, il n'en va pas de même pour les titres inscrits au RNCP. Les risques d'écart type entre les formations en termes de qualité existent.

Un BTS (brevet de technicien supérieur) « Diagnostiqueur immobilier »

Pour la fonction de technicien supérieur en diagnostic immobilier. Ce diplôme de niveau bac+2 aura vocation à former les salariés des entreprises de diagnostic comme les indépendants, c'est-à-dire les

femmes et les hommes qui choisissent de s'établir à leur compte. Les enseignements permettront évidemment de prétendre aux diverses certifications constitutives du métier.

Une difficulté devra être levée : à ce jour, certains diagnostics nécessitent des prérequis d'expérience. Il en va ainsi du DPE, pour lequel 3 années de pratique sont exigées et les prérequis précisés par l'arrêté du 20 juillet 2023. Les textes réglementaires stipulant les conditions d'exercice pour les diagnostics émanent de l'administration centrale du logement, la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP). Il semble évident que les arrêtés en question doivent prendre en compte le niveau de compétence auquel les apprenants auront été portés par une formation supérieure de deux ans et devront assimiler le diplôme de BTS aux prérequis exigés à ce jour. Cette évolution est particulièrement souhaitable pour le DPE, dont les spécialistes sont aujourd'hui insuffisamment nombreux eu égard aux obligations légales relatives aux ventes et aux locations, constituant un marché de l'ordre de 2,5 millions d'actes par an.

L'effectif horaire d'un BTS est de 1350 heures pour deux ans. Il s'agit de la durée des enseignements en CFA (centre de formation des apprentis). Lorsque le BTS est suivi en formation initiale traditionnelle, un minimum de deux mois de stage par année de formation est nécessaire.

Quant à la nature des enseignements, il existe à ce jour des formations qualifiantes de niveau 5 (bac+2) inscrites au RNCP, c'est-à-dire reconnues par le ministère du travail. Les maquettes de ces formations peuvent évidemment inspirer le programme d'un futur BTS Diagnostiqueur immobilier.

On insistera sur la nécessité que les enseignements, au-delà des questions techniques attachées à chaque diagnostic, intègrent :

- les enjeux juridiques des diagnostics et la responsabilité liée à la mission diagnostique
- les enjeux économiques, en particulier sur la valeur ou la liquidité des biens faisant l'objet de diagnostics
- la dimension européenne des obligations et des outils

La question de la différence entre le BTS, reconnu par le ministère de l'éducation nationale, et un titre de même niveau inscrit au RNCP (répertoire national des certifications professionnelles), reconnu par le ministère du travail, mérite qu'on s'y attarde. Sans conteste, le BTS jouit d'un prestige supérieur dans le monde de l'entreprise. Son programme est unifié dans toute la France, permettant une comparaison aisée entre les diplômes. D'une teneur académique de très bon niveau, il bénéficie d'une reconnaissance facilitant l'accès aux niveaux supérieurs, bac+3 et bac+5, pour les personnes désireuses de progresser en termes de formation diplômante. Pour autant, il dote d'une forte employabilité, qui incline une proportion élevée de titulaires du BTS à ne pas s'engager dans une poursuite d'études et à entrer directement dans le monde du travail. Le programme des BTS, plus académique est souvent moins appliqué et il importe que le BTS qui sera créé pour les futurs diagnostiqueurs immobiliers fasse une place importante à l'expérience sous la forme de stage, cette dimension étant assurée dans le cas du suivi de la formation en alternance.

La reconnaissance d'un titre RNCP de niveau 5, qui n'est pas unique et peut être déposé sous diverses versions et avec des programmes différents par plusieurs établissements, va dépendre du contenu précis du référentiel et de la qualité de l'établissement qui dispense la formation. En clair, particulièrement à un niveau inférieur, l'inscription au RNCP n'est pas une garantie générale de qualité, quand le BTS apporte ce standard.

Une licence professionnelle ou un bachelor (bac+3) « Chargé de projet en diagnostic immobilier »

Dispensée en une année à laquelle les candidats accèdent après la validation d'un cycle de deux années d'études supérieures de quelque nature qu'elles soient.

L'objectif de ce diplôme est de former les cadres intermédiaires capables de :

- réaliser les diagnostics techniques de tous types de bâtiments
- maîtriser la législation et la réglementation propre à chaque diagnostic
- rédiger les rapports
- proposer des actions correctives
- conseiller les clients particuliers ou professionnels aux plans technique et juridique

Ces techniciens ont vocation à exercer dans des cabinets d'experts indépendants, au sein de franchises, dans des bureaux de contrôle et dans des bureaux d'études thermiques. Les évolutions de carrière les conduiront à prendre rapidement des responsabilités d'encadrement et de pilotage de services spécialisés au sein des entreprises. Par ailleurs, les cycles bac+3 peuvent naturellement mener au domaine de l'expertise judiciaire ou de l'assurance.

En formation initiale traditionnelle, l'année de formation doit intégrer au moins un mois de stage en entreprise.

La question de la distinction entre les fonctions auxquelles destinent le BTS (bac+2) et le diplôme de niveau supérieur (bac+3) renvoie davantage aux progressions qu'aux postes en entrée de carrière.

L'effectif horaire d'une licence professionnelle ou d'un bachelor est de l'ordre de 500 heures.

Les enseignements, au-delà des fondamentaux techniques correspondant à chaque acte diagnostique, doivent intégrer les enjeux juridiques et économiques.

Un master ou un mastère « Chef de projet en diagnostic immobilier » ou encore « Manager opérationnel d'une unité de diagnostics immobiliers et environnementaux »

Ce titre sanctionne à la fois des compétences techniques sans faille, permettant de réaliser l'ensemble des diagnostics techniques existants, et de gérer et manager une unité de production, à son propre compte ou plus fréquemment au sein d'entreprises structurées, de taille moyenne ou de grande taille. Aux enseignements d'un cycle bac+3, le cycle master ou mastère ajoute des approfondissements, permettant notamment de se spécialiser dans un univers professionnel particulier, tels que les bâtiments industriels, ou les bâtiments classés ou encore les ouvrages navals. En outre, la proportion des enseignements managériaux est plus forte que dans le cycle bachelor ou licence professionnelle.

L'effectif horaire d'un cycle master de deux années est de l'ordre de 800 heures.

Quels délais de mise en place de ces parcours de formation ? Quel ordre de priorité ?

Il appartient à la profession de mesurer si l'offre de recrutement oriente prioritairement vers tel ou tel niveau. Au demeurant une étude qualitative et quantitative mériterait d'être réalisée pour obtenir à cette question une réponse objective. La construction des référentiels des cycles de formation concernés nécessite une mobilisation d'un groupe de professionnels du diagnostic, accompagnés de spécialistes de la pédagogie. Ils peuvent être construits en quelques semaines. Il faut ensuite obtenir des ministères auxquels ces titres renvoient naturellement leur référencement. Les ministères peuvent exiger une étude d'opportunité préalable, qui associe quoi qu'il en soit l'univers professionnel à l'appréciation des besoins.

Pour autant, un consensus semble se dégager autour de la création à court terme de cycles bac+3 sur tout le territoire. Il s'agit là d'un niveau d'équilibre, correspondant aux besoins en compétences des clients et par voie de conséquence des employeurs.

Quelles modalités pédagogiques ?

Les consultations menées tant auprès de représentants des professionnels du diagnostic qu'auprès d'autres professions de la chaîne et qu'auprès des spécialistes de la formation, notamment aux métiers de l'immobilier sont unanimes : les cycles de formation longue qui verront le jour devront former en présentiel. On parle ici en effet de doter de futurs professionnels non seulement des savoirs théoriques, mais surtout des beaux gestes qui leur seront les moyens de les mettre en application. Les mises en pratique, les postures, les réflexes, les situations de terrain face à des immeubles dans leur diversité et celle de leurs pathologies, tout cela oriente vers un face à face pédagogique et un accompagnement de proximité par des enseignants ayant l'autorité de l'expérience.

Pour autant, certains enseignements pourraient être dispensés en distanciel, les plus théoriques en particulier, ou pour réviser ou approfondir des savoirs. Deux types de recours aux cours digitaux sont possibles : la formation synchrone, un enseignant intervenant à distance, mais étant en interactivité avec les apprenants en temps réel. L'e-learning en revanche correspond à un enseignement enregistré, suivi de façon libre et asynchrone par rapport au moment où il a été délivré par l'intervenant.

Il semble qu'un bon équilibre entre les deux modalités soit trouvé avec une moitié de présentiel et une moitié de distanciel. Nombre de formations actuellement disponibles proposent une équation moins exigeante quant au présentiel, avec une proportion de l'ordre de 30%.

Au-delà de ces modalités et de leur complémentarité, c'est à l'expérientiel qu'il faut faire une place significative, en distinguant deux situations pédagogiques apportant chacune son efficacité à l'intégration des compétences. La participation à l'activité de l'entreprise familiarise avec sa propre pratique… dont il est aléatoire de considérer qu'elle est faite des gestes les plus justes et les plus conformes aux usages et aux obligations. Ainsi, l'alternance ou des périodes de stage ne dispensent pas du recours à des moyens pédagogiques voués à transmettre les pratiques les plus orthodoxes. Les plateformes pédagogiques ou les chantiers écoles permettent de diffuser les règles de l'art, que les apprenants sont à même de comparer aux pratiques qu'ils constatent en entreprise.

Dans les cycles d'enseignement supérieur, BTS, cycles bac+3 et bac+5, la profession aspire clairement à la pédagogie de l'alternance, avec un tiers d'enseignement à l'école et les deux tiers restant en entreprise. Cette modalité de formation rend nécessaire la participation de la profession et l'engagement des entreprises du secteur, appelées à coproduire les talents. Ce point est déterminant et il peut induire une réflexion sur l'organisation de la profession. Clairement, les professions

structurées en ordre intègrent à leurs obligations la contribution active à la formation des personnels, ce qui facilite l'appariement des étudiants avec les entreprises du métier. Pour autant, des professions ne bénéficiant pas de cette organisation se sont accoutumées à l'apprentissage, telles que les agents immobiliers et les administrateurs de biens, et savent répondre aux besoins d'accueil des apprentis en nombre comme en qualité. On ne peut nier que les organisations professionnelles qui les représentent les sensibilisent et les incitent à entrer dans la mission de formation de la relève. Sans doute en revanche serait-il préférable que le nombre de syndicats soient réduit, la concentration favorisant la capacité à fédérer les entreprises et à les accompagner dans leur effort de formation.

La question du rythme de l'alternance doit également faire l'objet d'une réflexion avisée. Une longue période suivie en entreprise est préférable : il peut ainsi être confié aux apprenants d'authentiques missions pour le compte de clients.

Quels financements de l'alternance ?

La filière des diagnostiqueurs existe-t-elle en tant que telle ? Il faut avoir la lucidité de deux constats, d'abord cette profession est jeune et elle n'a pas comme d'autres eu le temps de s'organiser. Qui plus est, elle n'est perçue, par elle-même et par l'extérieur, les professions contiguës, les pouvoirs publics, les ménages, comme majeure que depuis peu. Arrivée par effraction aux yeux de beaucoup dans la chaîne de valeur immobilière, sur commande du législateur qui a rendu obligatoires les diagnostics les uns après les autres, la profession est aujourd'hui dotée d'une autorité par la loi Climat résilience : elle peut décider de la destination d'un logement, mais aussi de sa valeur ou de sa liquidité. Au-delà de cette loi, toutes les dispositions nouvelles, par exemple instaurant un diagnostic de structure pour éviter les effondrements mortels que plusieurs villes ont déplorés, placent le diagnostiqueur au sommet de la responsabilité et de la valeur ajoutée.

Cette évolution de rôle et d'image est récente. Plusieurs décisions doivent être prises par la profession : simplifier sa représentation professionnelle, aujourd'hui éclatée ; travailler à une convention collective identitaire, ou à l'intégration à une seule convention préexistante ; créer l'incarnation de la branche, comme il existe pour les métiers relevant de la loi Hoguet, la Commission emploi formation de l'immobilier et le Comité des organisations professionnelles de l'immobilier. Enfin, désigner un OPCO (opérateur de compétences) dédié. L'intérêt de cette dernière décision est crucial : il permet de consolider les fonds appelés auprès des entreprises assujetties à l'obligation de collecte et d'obtenir des moyens centralisés pour financer les actions de formation. En outre, si demain par décision de l'État des formations supérieures en alternance voient le jour sur tout le territoire, ou que les formations courtes sont rallongées ou intègrent une dimension présentielle en majorant le coût, l'OPCO de référence pourra recevoir de la branche des diagnostiqueurs la demande que ces formations bénéficient de financements qui en amortissent la charge pour les entreprises. En effet, les OPCO ont la faculté de désigner des actions prioritaires et de mieux les prendre en charge. À ce jour, le reste à charge pour les métiers relevant des OPCO intervenant dans le secteur des diagnostiqueurs est de 1600€ pour les niveaux 6 (bac+3) et 7 (bac+5).

À ce jour, deux OPCO se partagent la mission de collecter les fonds formation provenant des entreprises du secteur et de financer les formations des diagnostiqueurs, Atlas et OPCO EP. S'agissant du rattachement aux conventions collectives nationales, deux situations, la référence à la convention Syntec et le lien à la convention IDCC (identifiant de la convention collective) 915 des Sociétés d'expertise ou d'évaluation. Les organisations professionnelles estiment que cette situation, qui pourrait être simplifiée par la désignation d'un unique OPCO pour gagner en impact, ne pose pas

de problème particulier et que la situation sociale, notamment les questions de reconnaissance salariale, est apaisée. L'option entre une convention collective propre et le rattachement à une convention collective existante, unique par différence avec la situation actuelle de la filière, est stratégique : le premier choix identifie davantage la profession, mais le second est préférable pour la puissance du financement, notamment pour la formation continue et la formation des demandeurs d'emploi, en permettant une fongibilité des fonds et le recours aux fonds disponibles de la profession et de l'activité auxquelles on se rattache. Ce point mérite une réflexion profonde de la profession, de façon concertée.

Par ailleurs, la profession a accès aux fonds alloués par les Régions aux programmes régionaux de formation (PRF), destinés aux demandeurs d'emplois. À cet égard, on observe dans plusieurs régions que la profession de diagnostiqueur n'est pas estimée prioritaire et que les moyens qui étaient fléchés vers elle sont plus faibles que naguère.

Quels sont les avantages à attendre du partenariat avec un OPCO ?

1. Un guichet unique de financement
2. Le financement des contrats d'apprentissage
3. Le financement des contrats de professionnalisation, ouverts aux demandeurs d'emploi avec intégration en entreprise
4. L'organisation de POEI (préparation opérationnelle à l'emploi individuel)
5. Le financement de la formation des salariés en poste
    - selon les plans de financement des compétences pour les entreprises de moins de 50 salariés
    - selon la contribution conventionnelle relative aux entreprises de plus de 50 salariés
6. Le financement de parcours de transition sectorielle, conçus pour les nouveaux marchés et les nouveaux emplois, dont font partie les diagnostiqueurs
7. La construction d'un observatoire de branche, OPIIEC (observatoire prospectif des métiers et des qualifications)

En outre, dans le cas où l'épargne formation des personnes, le CPF (compte personnel de formation) ne suffit pas parce que les droits ne sont pas suffisants, la branche peut rajouter des financements.

Comment fiabiliser les formations courtes ?

À ce jour, 35 organismes de formation se partagent la mission de préparer à la certification les futurs diagnostiqueurs. Il apparaît plusieurs faiblesses dans le dispositif :

- Une densité des formations ne convenant pas à un nombre important d'apprenants, en particulier lorsqu'ils ne sont pas issus de l'univers du bâtiment. Des témoignages de femmes et d'hommes dans cette situation regrettent que les formations d'une durée de l'ordre de 3 mois pour la préparation à la totalité des certifications fondamentales ne soient pas davantage diluées, avec un mois de formation en plus.
- Une disparité considérable dans l'organisation des enseignements, avec dans trop d'établissements des proportions de distanciel pur (modules digitaux et non formations synchrones) excessives, et des moments expérientiels inexistants ou quasi inexistants ; certains organismes ne dispensent les enseignements qu'en distanciel et ne disposent pas de corps professoral.

- Plusieurs organismes ne fournissent aucun support aux apprenants.
- Des taux de réussite aux certifications hétéroclites, laissant supposer des qualités d'enseignement variables, mais aussi un manque de rigueur dans la sélection et l'orientation des candidats en amont.
- Une consanguinité cachée entre organismes de formation et organismes de certification, induisant des doutes sur l'objectivité de l'attribution des certifications.

Partant, plusieurs actions doivent être engagées pour réduire les problèmes constatés :

- Rendre obligatoire une proportion élevée d'enseignement présentiel au sein des organismes de formation, cette obligation n'ayant été prévue pour les organismes de formation que pour la préparation au DPE, en vertu de la réforme du 1er janvier 2024. Une proportion d'au moins 30% de présentiel.
- Rallonger la durée réglementaire de formation pour dédensifier les enseignements et permettre une meilleure assimilation, y compris par des personnes n'ayant de passé professionnel technique.
- Procéder à des tests de motivation avant l'entrée en formation, notamment lorsque les candidats viennent de programme de reconversion des Régions ou de France Travail, pour éviter les échecs répétés aux épreuves de certification.
- Fixer des prix planchers pour les formations, en sorte d'éviter le dumping, ou en tout cas contrôler et sanctionner les organismes commercialisant des formations de mauvaise qualité facturées à des niveaux de prix témoignant de leur manque de sérieux.
- Recourir à l'intelligence artificielle pour identifier les organismes de formation dont les promotions d'apprenants présentent des taux d'échec aux épreuves de certification anormaux par rapport à la moyenne constatée.
- Recourir à l'intelligence artificielle pour identifier les DPE erronés (plusieurs start-up proposent désormais des solutions digitales pour déceler les DPE présentant des anomalies), et pour tracer les professionnels à l'origine d'un nombre important de diagnostics fautifs. Cette détection permettra d'identifier les organismes de formation voire de certification dont sont issus les professionnels auteurs de ces rapports.

Des problèmes identifiés entre diagnostiqueurs et organismes de certification

Depuis la mise en œuvre de la dernière réforme relative au suivi des certifications quant au DPE et à l'audit énergétique, des diagnostiqueurs expriment ressentir des tensions entre eux et les organismes de certification. Elles ont pour origine :

- La multiplication des contrôles.
- L'incompréhension face à certains relevés, qui leur paraissent ne pas correspondre à la réglementation en vigueur, ou n'avoir pas d'incidence sur le résultat final du DPE ou de l'audit.
- L'inexactitude de certains relevés d'écarts, avec des erreurs reconnues a posteriori mais alors que les formations correctives ont été suivies.
- Une réglementation laissant place à des interprétations de la part des examinateurs, comme la possibilité pour un examinateur d'exiger d'un diagnostiqueur un contrôle sur ouvrage et un contrôle documentaire dans le même mois, les textes restant ambigus sur ce point.

Dans le même ordre d'idée, le contrôle longitudinal donne lieu à des rappels qui ne sont pas toujours fondés au sens où aucune anomalie réelle ne les motive. Ainsi, des rappels sont déclenchés à partir du constat que 850 DPE ont été réalisés dans l'année, sur la base du kilométrage des déplacements. Or, aucune correction n'est opérée lorsque plusieurs de ces diagnostics sont réalisés dans le même quartier, voire le même immeuble – ce qui est fréquent pour le compte de bailleurs sociaux en particulier.

Autre difficulté : les propriétaires modifient ou complètent souvent dans la base de l'ADEME leurs informations sur les rapports, entraînant l'enregistrement multiple d'un même DPE et entraînant la comptabilisation infondée d'autant de rapports.

Au bout du compte, les organisations professionnelles, relayant les inquiétudes des diagnostiqueurs de terrain, aspirent à un dialogue nourri avec les organismes de certifications. Ces échanges constructifs semblent insuffisants par manque de temps des personnels de certification. Ils permettraient de clarifier les process et d'éviter des incompréhensions et des malentendus. L'idée a été émise de créer un comité de concertation entre les organisations professionnelles et la communauté des organismes de certification.

Au-delà de la fluidification des relations avec la profession, les organismes certificateurs eux-mêmes doivent faire l'objet d'actions correctives :

- Édicter des règles d'indépendance claires et exigeantes, allant de l'interdiction formelle de tout lien capitalistique de filiation (que l'OC soit filiale de l'OF ou la réciproque) et de toute participation croisée jusqu'à l'interdiction d'accords commerciaux entre OF et OC.
- Encadrer les prix pratiqués par les organismes de certification et surtout les conditions contractuelles, aujourd'hui opaques ou léonines dans trop de cas.
- Encadrer les pénalités de sortie lorsqu'un diagnostiqueur change d'organisme de certification, les pénalités représentant souvent l'équivalent du prix de la certification.
- Rendre obligatoire que les organismes de certification procèdent à des contrôles sur ouvrage, certains n'y procédant pas.
- Imposer un tirage aléatoire des questions servant à contrôler l'intégration des connaissances, ce que permet la loi.
- Revoir les grilles de contrôles, certaines pouvant conduire à des retraits de certification pour des raisons mineures, et sanctionner les contrôles réalisés sur des bases dépassant le cadre des critères réglementaires prévus.
- Généraliser les certifications à tous les types de diagnostics techniques.
- Réglementer les tarifs pratiqués en cas d'échec à un contrôle sur ouvrage conditionnant le maintien ou le retrait de la certification (le marché s'établit aujourd'hui autour de 1000€ à 1200€ pour un premier échec, et autour de 2000€ pour le second, et des prix supérieurs sont même constatés).
- Réformer le mode d'agrément donné aux organismes certificateurs par le COFRAC en le rendant plus probant.

Le rôle du COFRAC et les points de vigilance et d'amélioration

Le Comité Français d'Accréditation (COFRAC) s'est vu attribuer un pouvoir considérable dans le dispositif mis en place par les pouvoirs publics pour garantir la compétence des diagnostiqueurs immobiliers. Il intervient en effet à plusieurs niveaux et est censé garantir la bonne intégration des

savoirs et des savoir-faire par les professionnels, en garantissant la rigueur des organismes de certification. À ce titre, son action influence directement la sécurité et la transparence des transactions immobilières.

Le COFRAC est à ce jour l'unique instance d'accréditation reconnue par les pouvoirs publics dans notre pays. Il évalue les organismes qui certifient les diagnostiqueurs, dont il atteste de la compétence et de l'impartialité. Comment les organismes sont-ils jugés par le COFRAC en vue de leur accréditation ? Les contrôles de l'accréditeur ne portent pas sur des diligences administratives, mais l'appréciation de critères rigoureux et des évaluations approfondies, portant sur leur capacité à évaluer correctement les compétences des professionnels, selon des normes internationales.

En l'occurrence, le COFRAC utilise la norme NF EN ISO/CEI 17065, référentiel sur lequel il se fonde pour évaluer les organismes de certification de personnes. Les critères techniques d'évaluation portent sur plusieurs aspects essentiels :

- La structure organisationnelle de l'organisme certificateur
- les ressources humaines et matérielles disponibles
- le système de management de la qualité
- les processus de certification, y compris les examens théoriques et pratiques
- la gestion de l'impartialité et de la confidentialité.

L'audit du COFRAC se déroule en plusieurs étapes, d'abord sur pièces, c'est-à-dire sur la base d'un dossier constitué par l'organisme de certification, puis sur place, avec :

- Une évaluation de la structure organisationnelle et du système qualité
- l'observation d'examens de certification réels
- des entretiens avec le personnel clé de l'organisme
- une vérification des dossiers et de la documentation
- une évaluation de la conformité aux exigences spécifiques du secteur immobilier.

Après la délivrance de l'accréditation, le COFRAC met en place un cycle de surveillance pour s'assurer que l'organisme maintient son niveau de compétence. Ce cycle comprend des audits de surveillance annuels et un audit de renouvellement complet tous les quatre ans. Cette surveillance continue permet de garantir que les organismes certifiés restent au meilleur niveau d'efficacité et maintiennent voire améliorent leurs standards de qualité.

Le COFRAC délivre des accréditations pour des portées spécifiques, correspondant aux différents types de diagnostics immobiliers obligatoires. Les champs d'accréditation dans le domaine des diagnostics immobiliers sont :

- Le diagnostic de performance énergétique
- le constat de risque d'exposition au plomb
- le diagnostic amiante
- l'état de l'installation intérieure de gaz
- l'état de l'installation intérieure d'électricité.

Les accréditations sont accordées lors de la première obtention pour une durée maximum de quatre ans. Les renouvellements le sont pour une période de cinq ans. À ce jour, la section « accréditation » du COFRAC comporte 17 collaborateurs salariés, épaulés en tant que de besoin par 1800 évaluateurs

externes et experts techniques missionnés par le COFRAC pour conduire les évaluations de concert avec son équipe dédiée.

Les organismes certificateurs eux-mêmes, après accréditation par le COFRAC, délivrent des certifications aux personnes désireuses d'exercer la profession de diagnostiqueur. Pour ce faire, ils appliquent la norme d'accréditation ISO/IEC 17024.

L'intervention du COFRAC, en dépit des exigences de l'établissement envers lui-même, peut faire l'objet d'améliorations. On ne peut en particulier que l'écart-type entre les compétences des diagnostiqueurs, déplorée par la profession autant que par l'ensemble des parties prenantes, les consommateurs comme les pouvoirs publics. Cette situation peut être imputée à des différences de qualité de formation par les organismes accrédités. Il ne saurait être question de mettre en cause ni le principe de l'accréditation ni le choix de l'organisme chargé de sa mise en œuvre, unique en France et qui a démontré sa compétence dans de nombreux domaines d'activité. En revanche, la question des moyens du COFRAC est posée, rapportés au nombre d'organismes de certification à accréditer et à contrôler pour le suivi de l'accréditation. Des observateurs considèrent que les équipes sont insuffisantes et que la fréquence des contrôles et leur sérieux en sont affectés. Ce point doit être expertisé par le COFRAC, sachant que le modèle économique de l'établissement serait impacté par le recrutement de nouveaux contrôleurs en nombre, provoquant sans doute une inflation du coût et du prix de l'accréditation pour les organismes de formation ou des contrôles consécutifs.

Si le coût et par voie de conséquence le prix de l'accréditation devait augmenter, la question de son accessibilité aux organismes de certification se poserait. Cette évolution induirait en toute hypothèse une concentration au sein de l'univers des organismes de certification, dont les tailles sont à ce jour très disparates. Elle pourrait aussi emporter la conséquence d'une hausse des prix de la certification des organismes de formation, entraînant une consolidation parmi les organismes de formation. Dans le même ordre d'idée, les organismes de certification peuvent se préparer à l'accréditation, grâce à l'accompagnement d'auditeurs – au-delà du recours à l'outil d'auto-évaluation mis à disposition par le COFRAC gracieusement. Cette préparation assistée a également un coût, mais elle garantit que l'accréditation sera obtenue dans les meilleures conditions, avec les plus hauts niveaux de conformité. En somme, là encore, il importe que les organismes de certification soient assez solides au plan économique pour être en mesure de se préparer efficacement. Au demeurant, les experts capables d'accompagner les organismes de certification vers l'accréditation sont eux-mêmes peu nombreux et il sera nécessaire de renforcer leur réseau.

Doubler l'accréditation d'un agrément

La procédure de certification d'un organisme de formation garantit-elle la compétence pédagogique de cet établissement ? La question est centrale et sa réponse est claire : il n'appartient pas aux organismes certificateurs, que l'accréditation par le COFRAC n'a pas accrédités pour cette mission, de juger de la qualité des enseignements dispensés au sein de l'organisme. D'autres indicateurs sont alors souhaitables. Qualiopi, reconnaissance dont tous les organismes de formation de la filière sont dotés, n'est pas non plus une preuve de qualité pédagogique. Il serait pertinent qu'un autre crible permette d'établir si l'organisme de formation par ses méthodes, par le niveau de ses enseignants, par son accompagnement présente tous les atouts de l'efficacité pédagogique.

Le risque de fermer la profession

La France, comme dans d'autres champs de la mise en œuvre de la politique environnementale, s'est voulue exemplaire pour les autres pays, notamment de la communauté européenne, et a pris une avance juridique sur eux. Elle a créé des obligations plus fortes que les pays d'économie comparables, sur la quasi-totalité des champs. La loi Climat résilience est en une illustration criante, avec l'assimilation de l'insuffisance de performance énergétique à de l'indécence, entraînant l'interdiction de louer le bien, qui constitue une exception dans le concert des pays de l'OCDE. Avant que la décision ne soit prise en juillet 2025 par le gouvernement de le corriger, le coefficient d'énergie primaire appliqué à l'électricité en France était plus élevé que celui qu'il révélait en Europe : de 2,3, il a été abaissé à 1,9, permettant de sortir plus de 850000 logements de la disqualification en passoires thermiques.

De la même manière, l'accès à l'activité de diagnostiqueur immobilier est plus difficile en France que dans les autres pays d'Europe. Notre pays a d'ailleurs été rappelé à l'ordre par la Commission de Bruxelles lors de la préparation de l'arrêté : elle a considéré que notre système, cumulant formation préalable et certification, constituait une barrière à l'entrée et par conséquent une entrave à la libre circulation des travailleurs. La réglementation française a tiré les enseignements de cette appréciation. Ainsi, les diagnostiqueurs étrangers peuvent maintenant réaliser des DPE et autres diagnostics en France avec deux situations distinctes :

- Soit l'activité est réglementée dans le pays d'origine du professionnel et il est considéré qu'il y a à priori équivalence entre la compétence appréciée dans ce pays et celle qui est exigée chez nous.
- Soit rien n'est prévu dans le pays d'origine et dans ce cas le diagnostiqueur doit se rapprocher d'un organisme de certification en France qui établira ou pas d'équivalence sur la base d'éléments jugés pertinents – dont fait partie la pratique de la langue.

Il n'est d'ailleurs pas impossible que nos outils règlementaires de diagnostic fassent l'objet de modifications pour être harmonisés avec les outils utilisés par d'autres pays. On attend ainsi en 2026 un DPE européen : dans un espace où les étiquettes énergétiques vont de 7 à 12 selon les pays, la France sera peut-être amenée à simplifier son crible et à alléger les contraintes qui y sont attachées. Le DPE restera-t-il juridiquement opposable quand des pays comparables au nôtre ne lui ont pas conféré ce statut ?

En somme, il ne saurait être question, au motif légitime de rehausser la qualité des formations et la rigueur des certifications, de fermer la profession. La France serait sanctionnée et l'équilibre doit être trouvé entre exigence acceptable et obligations excessives.

Conclusion

La profession de diagnostiqueur immobilier vit sans aucun doute un tournant de son histoire. Les circonstances, l'appétence à toujours plus de transparence attachée à l'immobilier, singulièrement résidentiel et à la faveur des transactions – achats ou locations – et à plus de sécurité dans l'habitat, l'impérieuse et urgente nécessité de lutter contre le dérèglement climatique – dont l'immobilier

malgré lui est l'un des principaux coupables – ont placé le diagnostiqueur au cœur de la chaîne de valeur de son secteur de référence. Les professionnels peinent à mesurer cette mutation, qui a finalement été soudaine, catalysée par la loi Climat résilience de 2021. C'est désormais la plus lourde responsabilité qui pèse sur des professionnels qui n'y ont pas été préparés. L'expression s'entend moralement et ontologiquement, et elle s'entend au plan didactique, ce qui justifie le présent rapport.

Sans conteste, il faut d'abord que ce corps professionnel prenne conscience de ce qu'il représente et du poids de sa mission, de sa raison d'être. Du sentiment d'être un technicien supérieur, le diagnostiqueur doit muter vers la conviction qu'il conditionne la qualité du parc, la réassurance du public et la réussite de la transition écologique. Il est au service d'enjeux supérieurs. Cette conscience concerne autant les professionnels issus de la reconversion que ceux, sans doute plus jeunes, qui choisiront des formations longues, menant à des fonctions de management à forte valeur ajoutée. La filière doit ensuite tirer les conséquences de cette réévaluation de son statut dans le paysage professionnel, et ajuster ses exigences pour elle-même. Elles concernent prioritairement deux champs, celui de l'éthique et de la déontologie et celui de la compétence grâce à la formation.

La formation courte doit impérativement gagner en homogénéité et monter en gamme. Les formations longues qui devront se multiplier, accessibles sur tout le territoire, contribueront aussi à installer des standards élevés de qualité et de compétences, qu'on parle du BTS, de la licence professionnelle (dans le public) ou du bachelor (dans le privé), comme du master et du mastère (en université ou en établissement privé). Le dispositif de certification lui-même doit faire l'objet d'une amélioration, et son indépendance ne doit pas pouvoir être prise en défaut, ce qui n'est pas encore le cas. Les résultats à attendre de ces évolutions nécessaires sont de plusieurs ordres : bien sûr une plus grande fiabilité des diagnostics, mais également un rôle des diagnostiqueurs dans la didactique de l'opinion sur l'utilité de leurs actes et sur les actions correctives possibles, et enfin une normalisation de la profession. Ce progrès serait un préalable de choix à la constitution d'une organisation ordinale ou quasi ordinale : en l'état, l'hétérogénéité des professionnels en matière de culture des enjeux et de compétence technique constitue à ce stade un embarras à la création d'une structure unifiée et délégataire de l'État.

On soulignera que les avancées préconisées par le présent rapport peuvent être obtenues dans des délais brefs, dans les 18 à 24 mois de façon réaliste, à la condition que la profession et les pouvoirs publics considèrent prioritaires la création de ces parcours, mais aussi les voies d'amélioration du dispositif de formation existant. Tant l'attention aux déclarations des instances représentatives des diagnostiqueurs immobiliers, pourtant multiples, que l'attention aux discours publics de tous bords témoignent que la volonté est commune de faire progresser le corps professionnel. Dans ce contexte, nul doute que le dispositif de transmission des compétences existant sera amélioré et complété par la mise en place d'une authentique filière de formation initiale de haut niveau dans les meilleurs délais. C'est une montée en compétence collective de la profession qui s'ensuivra, périmant définitivement les griefs qui lui sont adressés et éteignant la suspicion trop souvent exprimée envers elle par l'opinion et les décideurs publics.

Par ordre alphabétique

Listes des personnes auditionnées :

- **Yannick Ainouche**, président d'Ex'im, ex président de la Chambre des diagnostiqueurs immobiliers de la FNAIM, co-président fondateur de l'Alliance du diagnostic immobilier *(fonctionnes exercées au moment de l'audition)*
- **Dominique Bisaga**, présidente du groupe AC Environnement
- **Mathieu Carrier**, directeur des politiques de branche d'Atlas, opérateur de compétences
- **Marie Chamboncel**, responsable d'activité chez UpnPro, filiale du groupe ITGA
- **Ugo Chartier**, ancien négociateur immobilier, technicien salarié de la société Diagtis, formé par FDTI, certifié par LCP, titulaire de toutes les certifications générales pour l'immobilier
- **Pascal Clerc**, diagnostiqueur immobilier, dirigeant d'ASTER Diagnostics immobiliers / Aix'Pert
- **Jean-Philippe Debergh**, dirigeant fondateur du cabinet Eukolia, spécialiste de l'accompagnement des organismes de formation pour la certification
- **Hassad El Aillache Mouheb**, président fondateur de Fed Experts, directeur de Wedge Business School
- **Guillaume Exbrayat**, président de Diagamter, vice-président de SIDIANE (Syndicat interprofessionnel du diagnostic immobilier, de l'analyse et de la numérisation de l'existant)
- **Patrick Gombaud**, président fondateur d'ONEDI (Organisation nationale d'éthique du diagnostic immobilier)
- **François Grémy**, délégué général de Filiance
- **Olivier Héaulme**, directeur général de Diagamter et dAléa Contrôles (SAS Koalys), animateur du groupe de travail de l'AFNOR « norme DPE », vice-président de SIDIANE
- **Didier Hennetier**, enseignant à l'IUT de Saint-Nazaire (Université de Nantes), responsable de la licence Bâtiment et construction, spécialité experts en diagnostics techniques immobilier et en pathologies du bâtiment
- **Lionel Janot**, ex président de la FIDI (Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier), co-président fondateur de l'Alliance du diagnostic immobilier
- **Jeanne Mauriange**, ancienne technicienne maintenance, formée par ASE Formation, filiale d'AC Environnement, technicienne récemment certifiée toutes mentions par Icert, salariée de l'agence de Strasbourg d'AC Environnement
- **Marie Mullier**, ancienne commerciale, formée par ASE Formation, technicienne récemment certifiée sans mention amiante ni DPE par Icert, salariée de l'agence de Strasbourg d'AC Environnement
- **Anis Megdiche**, directeur d'UpnPro, filiale du groupe ITGA, et de son CFA IDSchool
- **Philippe Paugam**, directeur général d'ITGA
- **Jean-Christophe Protais**, président de SIDIANE (Syndicat interprofessionnel du diagnostic immobilier, de l'analyse et de la numérisation de l'existant)
- **Nicolas Rivière**, directeur du développement d'Atlas, opérateur de compétences
- **Bernard Verlière**, vice-président d'ONEDI (Organisation nationale d'éthique du diagnostic immobilier)
- **Jean-Marc Verney**, président d'Irilus Formation
- **Yann Vogel**, président d'AOFDI (Association des organismes de formation au diagnostic immobilier)

Liste des annexes :

Annexe 1 : Textes réglementaires (p. 1-3, 11, 17-18)
Lettre de mission du 1er décembre 2024
Décret du 20 décembre 2023 et arrêtés des 20 juillet 2023 et 1er juillet 2024
Loi Climat résilience du 22 août 2021
Plan de sécurisation du DPE en 10 points (10 mars 2025)

Annexe 2 : Cartographie des acteurs (p. 3-4, 12-13, 16)
Liste des 35 organismes de formation (au 31 juillet 2025)
Liste des 13 organismes de certification
Répartition des certifiés par organisme (graphiques I.Cert)

Annexe 3 : Certifications existantes (p. 3-4, 7-8, 16)
Les 12 certifications RNCP niveau 5 (bac+2)
Extraits France Compétences : blocs de compétences, débouchés
Certification Qualiopi

Annexe 4 : Exemples de formations supérieures existantes (p. 5, 7, 9)
Licence professionnelle PEEB-DTB (IUT Roanne) – maquette pédagogique
Licence professionnelle EDTI (IUT Saint-Nazaire)
– Référentiel de formation 2025-2026
– Planning d'alternance 2025-2026

Annexe 5 : Propositions de référentiels pour les nouvelles formations (p. 9)
BTS « Diagnostiqueur immobilier » – 1 350 heures
Licence professionnelle / Bachelor « Chargé de projet en diagnostic immobilier » – 500 heures
Master / Mastère « Chef de projet en diagnostic immobilier » – 800 heures

Annexe 6 : Types de diagnostics immobiliers obligatoires
(p. 2-6, 8-9, 11, 13-15, 17-18)
Liste des diagnostics avec et sans mention

Annexe 7 : Données statistiques de la profession (p. 3, 5, 8, 17)
Effectifs actuels et besoins
Volume annuel d'actes
Taux d'erreur
Impact de la révision du coefficient d'énergie primaire

Annexe 8 : Financement et cadre conventionnel (p. 3-4, 11-12)
OPCO de référence : Atlas et OPCO EP
Conventions collectives : Syntec et IDCC 915
Reste à charge et dispositifs de financement

Annexe 9 : Normes et procédures de certification (p. 3, 14-16)
Normes NF EN ISO/CEI 17065 et ISO/IEC 17024

Processus d'accréditation du COFRAC
Moyens humains et organisationnels

Annexe 10 : Recommandations d'amélioration (p. 13-14, 16, 18)
Propositions pour les formations courtes
Propositions pour les organismes de certification
Calendrier de mise en œuvre (18 à 24 mois)

Annexe 11 : Cadre européen (p. 17)
Libre circulation des travailleurs
Systèmes d'équivalence pour diagnostiqueurs étrangers
Perspective d'un DPE européen

Annexe 12 : Liste des personnes auditionnées (p. 20)