



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

diagnostiqueurs immobiliers

Question écrite n° 1205

Texte de la question

M. Jean Launay attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le dispositif de certification des diagnostiqueurs immobiliers. Créée en 2003 pour répondre aux exigences de santé et de sécurité des consommateurs à l'égard de leur logement, cette profession regroupe des experts indépendants censés rendre un avis impartial à l'occasion d'une transaction immobilière ou d'une mise en location. Depuis le 1er novembre 2007, la certification des diagnostiqueurs immobiliers par les organismes agréés est devenue obligatoire pour une validité limitée à cinq ans. Or une nouvelle réglementation menace ces professionnels qui devront désormais acquitter un droit d'entrée de l'ordre de 10 000 euros (formation préalable et examen de certification pour une durée de 3,5 semaines) et renouveler ensuite tous les cinq ans la certification obtenue. Selon la Fédération du diagnostic du bâti (FNECI), cette mesure entraînera la disparition de la moitié des entreprises, faute de pouvoir financer les formations et certifications, ralentira les transactions, faute d'experts pour réaliser les diagnostics obligatoires et augmentera de manière importante le coût des diagnostics. En 2007, l'État a mis en œuvre un dispositif inadapté à ses propres objectifs, stigmatisant la profession qu'il a créé. Ainsi, la certification des diagnostiqueurs a évolué d'un objectif de progression dans la compétence vers un contrôle exclusivement coercitif pour le professionnel et dangereux pour le consommateur. Par ailleurs, le dispositif oublie la qualité et l'éthique pour ne délivrer qu'un « permis de travail » à ceux qui pourront en accuser le coût exorbitant pour des TPE tous les 5 ans. Face à l'impact de la réforme de cette activité du diagnostic immobilier, imposée sans réelle concertation, la FNECI demande la mise en place d'un moratoire sur ce dispositif pour engager un véritable état des lieux et des négociations prenant en compte les intérêts des consommateurs, des diagnostiqueurs et des pouvoirs publics. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer quelles mesures elle entend prendre pour répondre à ces revendications et un réexamen des conditions de cette certification de compétence est envisagée.

Texte de la réponse

L'obligation faite aux propriétaires de fournir un dossier de diagnostic technique en cas de vente ou de location est une obligation législative. Pour assurer la protection du consommateur et la fiabilité des diagnostics, le législateur a mis en place l'obligation corollaire de garantie de compétences des personnes établissant ces diagnostics. Ces obligations sont justifiées par des raisons impérieuses d'intérêt général au titre de la santé publique et de la sécurité des personnes ainsi que de la protection de l'environnement (amiante, plomb, électricité, gaz, termites, performance énergétique). Afin de traduire cette obligation de compétences, un système de certification des personnes physiques établissant les diagnostics est entré en vigueur le 1er novembre 2007. Le Comité français d'accréditation (COFRAC) accrédite des organismes certificateurs, qui certifient les compétences des diagnostiqueurs. Les compétences sont évaluées au travers d'un examen théorique et d'un examen pratique. Les règles de la certification prévoient une vérification de la continuité des compétences tous les cinq ans, cette vérification permettant aussi de prendre en compte les évolutions techniques et réglementaires qui interviennent. Ce dispositif a permis, outre une professionnalisation des diagnostiqueurs, une amélioration générale des pratiques. De plus, ces dernières années, l'attention du

Gouvernement était régulièrement appelée par des parlementaires, des associations de consommateurs et des particuliers sur le manque de fiabilité de certains diagnostics immobiliers. Depuis plus d'un an, un travail de concertation a été mené afin de dresser un bilan du premier cycle de certification avec le concours des organismes de certification et des représentants des diagnostiqueurs. Il ressort que cette profession souffre d'un réel manque de reconnaissance et que l'une des mesures identifiées comme prioritaire est la montée en compétences des diagnostiqueurs immobiliers. Pour cela, il est notamment prévu de rendre obligatoire une formation continue tous les 5 ans en matière de diagnostic amiante et de performance énergétique. Cette mesure vise à harmoniser les pratiques des diagnostiqueurs en rendant la formation obligatoire pour tous dans les deux domaines nécessitant la plus grande amélioration. L'impact économique des mesures sur les diagnostiqueurs a été pris en compte avec des exigences différenciées en fonction des domaines de compétences. Aussi, pour les domaines amiante, plomb et performance énergétique, deux niveaux de certification, définis par la complexité des missions associées, ont été ou seront introduits. Cela permettra aux diagnostiqueurs ne pouvant se permettre d'investir dans un dispositif de certification coûteux de continuer à exercer les missions les moins complexes représentant la majeure partie de leur chiffre d'affaires.

Données clés

Auteur : [M. Jean Launay](#)

Circonscription : Lot (2^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1205

Rubrique : Professions immobilières

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [17 juillet 2012](#), page 4388

Réponse publiée au JO le : [11 septembre 2012](#), page 5015