



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

diagnostiqueurs immobiliers

Question écrite n° 12750

Texte de la question

M. Michel Terrot attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la profession de diagnostiqueur immobilier. Il lui rappelle que le diagnostic immobilier est obligatoire lors de toute vente ou location d'un bien immobilier et que seuls les diagnostiqueurs sont habilités à procéder à ce genre d'expertise. Pour exercer cette profession, il est nécessaire d'avoir une certification de compétence. Les premières certifications ont été délivrées en 2007 sur la base de formations spécifiques sanctionnées par un examen oral et écrit dans les matières suivantes : plomb, amiante, performance énergétique, termites, gaz, électricité. Il se trouve que cette profession est obligée de renouveler tous les cinq ans la certification obtenue. Que les diagnostiqueurs aient besoin de suivre une formation régulière, compte tenu de l'évolution des normes et des matériaux, cela se comprend aisément ; mais qu'il leur soit demandé que cette formation soit à chaque fois sanctionnée par un examen est pour le moins étonnant. Par ailleurs, ces dernières années, des abus ont pu être constatés dans le marché de la certification et dans celui des formations. Aussi il lui demande quelles mesures il entend prendre en vue de réexaminer les contours de cette certification de compétence et de mettre en place un moratoire de plusieurs années pour les recertifications des professionnels certifiés et régulièrement contrôlés dans la phase dite « initiale » de la certification.

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 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. Les diagnostiqueurs ne sont pas les seuls à être assujettis à un dispositif similaire et à une vérification périodique. 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. Michel Terrot](#)

Circonscription : Rhône (12^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12750

Rubrique : Professions immobilières

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [4 décembre 2012](#), page 7109

Réponse publiée au JO le : [2 avril 2013](#), page 3606