



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

La formation aux diagnostics immobiliers

Question écrite n° 10734

Texte de la question

Mme Constance Le Grip appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sur la question de la formation aux diagnostics immobiliers. Ces derniers visent à informer l'acquéreur ou le locataire sur certains aspects du logement qu'il projette d'acheter ou de louer. Cependant, on constate aujourd'hui que ces diagnostics manquent de fiabilité et sont parfois réalisés par convenance afin de satisfaire des obligations légales. Ils sont pourtant capitaux pour orienter les procédés de construction et apporter des recommandations adaptés sur les matériaux et technologies. La problématique en question prend racine en amont des rapports rédigés, lors de la formation des diagnostiqueurs immobiliers. En effet, les formations sont laissées à la discrétion des centres de formation qui, tout comme les centres de certifications, des organismes indépendants et accrédités par COFRAC, ne reçoivent pas de recommandations. Ainsi, la formation et la certification des diagnostiqueurs immobiliers, alors même qu'elles sont fortement encouragées par Pôle emploi, semblent présenter des lacunes. Le diagnostic immobilier étant désormais devenu obligatoire, il est impératif de renforcer la formation des diagnostiqueurs immobilier en y incluant notamment des éléments sur la construction et l'architecture. Cela permettrait d'améliorer la qualité des habitants et de limiter les déperditions énergétiques. En outre, l'enjeu est économique puisque les propriétaires dépendent de ce diagnostic lorsqu'ils souhaitent vendre ou louer leur bien. Par extension, cela peut avoir une incidence sur le marché immobilier ainsi que sur le secteur de l'habitat. Ainsi, il est capital que ces diagnostics soient fiables et lisibles. Elle lui demande donc comment le Gouvernement entend renforcer et davantage encadrer la formation et la certification des diagnostiqueurs immobiliers.

Texte de la réponse

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un outil majeur de la politique publique de la rénovation énergétique des bâtiments en France. C'est l'un des documents constituant le dossier de diagnostic technique lors de la vente ou la mise en location d'un logement, au même titre que le constat de risque d'exposition au plomb, l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante, l'état relatif à la présence de termites ou encore l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité. A ce jour, treize organismes de certification, accrédités par le COFRAC selon la norme NF EN ISO/CEI 17024, certifient les compétences des diagnostiqueurs, assurent le contrôle sur ouvrage et la surveillance documentaire de ces diagnostiqueurs, et retirent ou suspendent le cas échéant leur certificat dans le cadre de cycles de certification d'une durée de sept ans renouvelables. Pour obtenir la certification, les diagnostiqueurs immobiliers doivent témoigner de prérequis de compétences techniques, suivre une formation initiale, et réaliser avec succès un examen pratique et théorique dans le domaine des techniques du bâtiment. Ils doivent ensuite suivre plusieurs sessions de formation continue tout au long de leur certification. Le dispositif actuel s'attache donc à assurer la compétence des professionnels ainsi que leur formation, et leur contrôle tout au long de leur activité. Pour autant, si la méthodologie de calcul du DPE a été fiabilisée lorsqu'elle a été réformée en 2021, il a tout de même pu être constaté une certaine hétérogénéité dans la qualité de réalisation des diagnostics. Dans ce contexte, le ministère a mis en place à l'été 2022 une feuille de route visant à l'amélioration de la qualité de réalisation des

DPE, élaborée et mise en œuvre en collaboration avec les fédérations professionnelles de diagnostiqueurs, les organismes de certification et les organismes de formation. Les diagnostiqueurs immobiliers réalisant les DPE étaient jusqu'à présent soumis au régime de certification commun à l'ensemble des domaines du diagnostic technique (amiante, termites, plomb, gaz, électricité, énergie) défini par l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification. L'arrêté du 20 juillet 2023 récemment publié est l'aboutissement de travaux engagés depuis le début de l'année 2023 et crée un dispositif de certification spécifique, plus exigeant, pour les diagnostiqueurs immobiliers réalisant les DPE. Ce dispositif vise en particulier à : - renforcer la formation initiale nécessaire pour accéder à la certification ; - homogénéiser le contenu et les modalités des examens pour tous les organismes de certification et modifier l'examen pratique qui consistera, à partir de 2026, à l'élaboration d'un DPE en bâtiment réel et sur logiciel ; - augmenter le nombre de contrôles réalisés au cours du cycle de certification et intégrer des contrôles réalisés a posteriori choisis et organisés par les organismes de certification ; - homogénéiser les pratiques des organismes de certification avec la mise à disposition de grilles de contrôles et de suites à donner aux contrôles ; - renforcer la formation continue avec une augmentation du nombre de jours de formation continue au cours du cycle. De plus, les contrôles et formations seront non seulement plus nombreux mais interviendront aussi à un moment précis dans le cycle de certification : le diagnostiqueur devra remplir les différentes exigences annuellement, sans quoi l'organisme de certification prendra des mesures nécessaires, telles que la suspension du certificat. La compétence et formation du diagnostiqueur seront donc évaluées et surveillées de façon régulière, et des sanctions appliquées en cas de non-conformités. Ces dispositions, entrant en vigueur au 1er juillet 2024, contribueront donc directement à l'amélioration de la situation, en agissant sur les acteurs principaux du dispositif : les diagnostiqueurs et les organismes de certification. En effet, le dispositif mis en œuvre vise à renforcer la confiance des ménages en harmonisant les pratiques et en renforçant les compétences des diagnostiqueurs.

Données clés

Auteur : [Mme Constance Le Grip](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (6^e circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10734

Rubrique : Professions et activités immobilières

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [1er août 2023](#), page 7180

Réponse publiée au JO le : [2 avril 2024](#), page 2642