



# **GRENELLE**

**du Diagnostic Immobilier et  
de l'Efficacité Énergétique**

**fedexperts** 

Fédération de l'Efficacité Énergétique du Bâti

## Le dispositif de certification, l'édition et la validité des certificats

### Constat :

1. Les limites
  - ° L'échec complet des opérations de surveillances de 1ère et de 2ème année
  - ° La plupart de ces rapports n'ont pas été réalisés par l'opérateur surveillé !
  - ° Beaucoup d'entreprises refusent de transmettre les rapports effectués par un ancien salarié lorsque celui-ci doit renouveler ses certificats
- ⇒ Manœuvre destinée à « punir » le salarié qui a décidé de quitter sa société ou de s'installer à son compte, ou pouvant être en conflit avec l'employeur
2. Beaucoup d'entreprises **exercent sans assurance RC PRO**
  - ° Produisent de fausses attestations pour satisfaire à l'opération de surveillance
  - ° Manque d'offres en assurance pour couvrir les risques du métier de diagnostiqueur immobilier
  - ° Fausses attestations de formation produites pour ces mêmes opérations
3. **Manque du matériel nécessaire**
  - ° Pour la réalisation des diagnostics qu'elles prétendent effectuer
  - ° Matériel défectueux et/ou non étalonné de diagnostiqueur immobilier
4. Certificats
  - ° Émis par les organismes certificateurs mentionnent une **validité de 7 ans**
  - ° **Non précisé** que cette validité est soumise aux conditions de validation avec succès, des opérations de **surveillance documentaire de 1ère et de 2ème année** et de **contrôle sur ouvrage (CSOG) avant la 7ème année**
5. + 30% de diagnostiqueurs ne passent pas l'opération de surveillance de 1ère année
6. Risque élevé de délivrer des certificats en l'état
  - ° Nombre croissant d'opérateurs exerçant avec ce certificat mentionnant 7 ans de validité sans avoir passé les épreuves de surveillance et CSOG
  - ° Exercent sans certifications (ne figurent plus sur l'annuaire des diagnostiqueurs certifiés)
7. Compétences non attestées
  - ° Bon nombre de notaires et de professionnels de l'immobilier se limitent qu'à la lecture du certificat fourni par l'opérateur
8. Faute avérée
  - ° L'opérateur se réfugie derrière le certificat émis par l'OC et renvoie la faute sur le **manque de communication** de celui-ci par mauvaise foi
  - ° **Dérive** importante qui tend à croître
  - ° **Urgence absolue** d'agir sur cette thématique

## Le dispositif de certification, l'édition et la validité des certificats

### Propositions :

- **Supprimer** la surveillance documentaire sur les rapports de diagnostics
- Réclamer pour chaque année :
  - ° L'attestation d'assurance
  - ° Les attestations de formation
  - ° La liste du matériel
  - ° Leur étalonnage
  - ° L'attestation URSSAF
- Pouvoir renseigner de la validité de ces documents dans l'annuaire des diagnostiqueurs par l'OC
- Réclamer une liste annuelle des rapports effectués par l'opérateur
- **Conserver** l'opération de contrôle sur ouvrage global  
Ramener l'échéance en milieu du cycle de certification (3 ans)
- **Cesser** l'édition de certificats mentionnant 7 années de validité  
Les certifications doivent être édités de manière probatoire et renouvelés chaque année après satisfaction de l'OC sur la qualité des documents transmis annuellement (assurance, formation, matériel)
- **Pouvoir identifier** l'opérateur sur photo via un QR code sur ses certifications  
Celui-ci renvoyant vers l'annuaire des diagnostiqueurs
- **Rendre obligatoire** la transmission des rapports ou autres documents par l'entreprise à l'opérateur pour ses opérations de surveillance
- Dès lors que ceux-ci ont été réalisés par lui-même
- Prévoir des sanctions dissuasives aux entreprises qui ne respecteraient pas cette obligation
- **Prévoir** des sanctions dissuasives aux opérateurs exerçants sans certifications/matériel/assurance/formation
- Ex : Interdiction de se présenter à un examen durant un laps de temps
- Mener une **campagne de communication nationale** auprès des notaires et autres professions immobilières
- Sur l'utilité de l'annuaire des diagnostiqueurs
- Rendre obligatoire sa consultation en cas de vente/location ou marché public
- Prouver cette consultation par un enregistrement documentaire

## L'usurpation des certifications

### Constat :

#### 1. **Augmentation** de l'usurpation de certification

*L'usurpation consiste à utiliser la certification d'un autre diagnostiqueur en activité pour faire réaliser des diagnostics par une tierce personne non certifiée.*

#### 2. **Délits de faux**

#### 3. **Usage de faux** en signature pour la production des rapports de diagnostics

*Dans une récente affaire, un bureau de contrôle fut condamné pour avoir produit plus de 5000 DPE via la certification d'un salarié qui ne faisait plus partie de leurs effectifs. D'autres affaires de ce type sont en cours.*

#### 4. **Dérive importante et grave**

- ° Risque sur la santé des personnes et des biens
- ° Détournement d'argent public

- DPE
- Dans la recherche de bénéfice d'aides à la rénovation énergétique
- Prime rénov
- CEE
- PTZ...

## L'usurpation des certifications

### Propositions :

- Pouvoir **identifier l'opérateur** sur photo
- Via un **QR code** sur ses certifications
- Celui-ci renvoyant vers l'**annuaire des diagnostiqueurs** (Carte professionnelle)
- Rendre **obligatoire la déclaration de toute mutation** de salarié par les entreprises à leur organisme certificateur
- Mener une **campagne d'information nationale** auprès des usagers sur l'utilité de vérifier l'identité du diagnostiqueur et de ses compétences via l'annuaire.
- **Sanctionner** plus lourdement ce type de pratique
- **Écarter durablement** les contrevenants de la filière DIAG
  - ° interdiction temporaire d'exercer
  - ° amende

## La réglementation des tarifs, visites in-situ, l'édition des rapports

### Constat :

1. Il est démontré que la qualité des diagnostics s'avère **très dégradée** dès lors que les tarifs pratiqués sont bas.

*Par « tarifs bas » il est entendu un coût diagnostic en fonction du temps nécessaire à passer sur place pour sa réalisation, son déplacement, l'édition du rapport, cela est incohérent.*

- ⇒ Cette pratique courante permet à l'entreprise de **remporter des marchés publics**, ou dans le cadre d'une mutation, **passer devant un autre concurrent** au détriment de la qualité des repérages.
2. Pour tenir ces tarifs, les diagnostics sont au mieux, écourtés une fois **in situ**, au pire, réalisés par **téléphone** (les informations de base sont communiquées par le donneur d'ordre), **dupliqués** sous forme de « copié collé » ...

*Il arrive également que l'usager cautionne cette pratique car peu coûteuse pour lui.*

3. Des **diagnostics « de complaisance »** sont aussi relevés aux fins de les rendre plus favorables permettant une vente ou location plus onéreuse et facile OU éviter des travaux, bénéficier d'aides diverses.
- ⇒ C'est une dérive importante surtout dans le cadre du DPE et de l'audit énergétique devenus des outils majeurs pour mener la transition énergétique dans les bâtiments, et devenus désormais opposables rendant toute couverture du risque assurantiel de plus en plus complexe. Dans le cadre de la couverture de la responsabilité civile du diagnostiqueur, bon nombre d'acteurs de l'assurance ne peuvent plus assurer ces risques tant les dérives sont nombreuses.

## La réglementation des tarifs, visites in-situ, l'édition des rapports

### Propositions :

- **Réglementer** les tarifs pour les diagnostics DPE et Audit énergétique dans un premier temps
- **Prix plancher** par typologie de bâtiments ET en fonction du volume pour les marchés publics
- Rendre **obligatoire l'utilisation de la technologie blockchain** dans la réalisation des diagnostics
- **Lors de chaque visite sur site :**
  - Horodatées
  - Géolocalisées
  - Rapport inséré dans la blockchain (en plus de sa sécurité) rend impossible sa modification
  - Toute modification nécessitera une nouvelle visite sur site

*Cette technologie est utilisée par les notaires de France ET bureaux de contrôle CEE.*

- **Une solution aux multiples bénéfices**
- Cela **oblige** la visite sur site
- Permet de **contrôler** la cohérence du temps passé par mission
- Rend **impossible toute modification** du rapport à posteriori de la mission souvent objet de complaisance ou de fraude
- Cela rend aussi **obligatoire** toute contre visite dans le cadre de l'actualisation de rapports de diagnostics, souvent faits sans déplacement, bien que cela soit obligatoire (le bien ayant probablement évolué entre temps)
- Cela rehaussera naturellement les tarifs actuels proposés par les opérateurs et **améliorera** la qualité des diagnostics

## La pratique en formation

### Constat :

1. Les **offres de formation** de diagnostiqueur immobilier telles que proposées par la majorité des centres de formations, **ne répondent pas** aux exigences requises sur le terrain
2. Il est proposé en moyenne **1.5 mois de formation**, très théorique avec **peu ou pas de pratique**, pour l'ensemble des 6 domaines + les 2 mentions, la validation d'un titre professionnel de niveau 5, les examens de passage de certifications
3. Les stagiaires sont immédiatement recrutés à l'issue de leur formation et envoyés sur le terrain bien qu'ils n'aient **aucune expérience**
4. Le **risque de sinistres** est très important, c'est une des raisons pour laquelle les compagnies d'assurances se rétractent du marché des diagnostiqueurs immobiliers

## La pratique en formation

### Propositions :

- **Imposer** une formation théorique minimale de 2 mois pour l'ensemble des domaines réglementaires + mentions
- Inclure une à deux semaines de **formation en situation** (réalisation des diagnostics sur un bien réel, réalisation des rapports) avant le passage des certifications
- Pour les personnes ne disposant pas de prérequis (bac+2 techniques du bâtiment ou plusieurs années d'expérience dans les métiers des techniques du bâtiment), **évaluer** la personne en situation lors de l'examen de passage pour l'obtention du titre professionnel de diagnostiqueur immobilier ou titre équivalent.

## Les DPE et le portail ADEME et annuaire des diagnostiqueurs

### Constat :

1. Nous constatons qu'un certain nombre d'opérateurs **ne transmettent pas** leur DPE sur la plateforme dédiée à l'ADEME

*Cela est en grande partie dû à la perte de la certification de l'opérateur ou de sa non-certification car une certification en cours de validité est requise pour avoir accès à cette plateforme.*

2. Cela a pour conséquences de **fausser les statistiques** et donc rendre la mission d'observation de cette plateforme inopérante et erronée
3. Est un **frein** à la transition énergétique des bâtiments
4. Permet au diagnostiqueur de continuer à **agir frauduleusement** sans certification

## Les DPE et le portail ADEME et annuaire des diagnostiqueurs

### Propositions :

- **Relier** automatiquement les logiciels dédiés à la réalisation des diagnostics à la plateforme de l'ADEME.

*Pour chaque DPE réalisés, celle-ci collectera en temps réel les données provenant des logiciels et les consignera une fois terminée. La saisie des données et l'édition d'un DPE sera impossible par les logiciels en cas d'absence de connexion à la plateforme, la saisie sera alors bloquée.*

- Mener une **campagne nationale d'information** auprès des usagers, professions immobilières, notaires... sur l'importance et l'obligation de vérifier si le DPE à bien été consigné dans la plateforme, si l'opérateur dispose toujours de son accès à celle-ci.
- Rendre **obligatoire** sa consultation en cas de vente/location ou marché public, prouver cette consultation par un enregistrement documentaire.



## La certification des organismes de formation

### Constat :

1. Il existe à ce jour que **2 organismes de certifications privés** pour certifier les organismes de formation à délivrer des prestations de formation dédiées aux diagnostiqueurs immobiliers
2. Après 2 années d'existence de cette nouvelle exigence, le **nombre d'organismes de formation n'a pas évolué** et la **qualité des formations proposées non plus**.

*Certains organismes font l'objet de plaintes pénales pour divers faits (Plagiat, utilisation frauduleuse de marques, supports de formation, faux, usage de faux, dénigrement...), aucun de ces faits n'ont été relevés par ces organismes de certification pourtant censés vérifier la qualité des formations.*

3. Bon nombre d'auditeurs/évaluateurs de ces organismes, souvent externes, sont prestataires dans divers centres de formation audités, ce qui constitue un conflit d'intérêt manifeste.

## La certification des organismes de formation

### Propositions :

- Conserver la certification des organismes de formation en **confiant cette mission au COFRAC**
- La **qualité des formations** sera **évaluée** de manière plus neutre limitant les conflits d'intérêts.
- Le **système qualité imposé** pour ce type de certification contribuera grandement à l'amélioration de la qualité des formations et fera sortir du marché les organismes défaillants.
- La norme applicable adéquate serait la **NF EN ISO 17065** avec une spécialisation « diagnostic immobilier ».

# L'assurance responsabilité civile des diagnostiqueurs

## Constat :

1. Face aux **risques de sinistralité** très importants
  - ° **2 compagnies** agissant en tant que courtier pour couvrir les risques des diagnostiqueurs immobiliers incluant l'audit énergétique, dans le cadre de la responsabilité civile professionnelle obligatoire
2. **Situation tendue**
  - ° Tant qu'il n'est pas certain que ces compagnies continuent à couvrir ces activités lors de la mise en application de l'audit énergétique au 1er avril 2023
3. Les raisons de cette désertion des acteurs de l'assurance sont principalement **d'ordre tarifaire**
  - ° Pour que les compagnies puissent être sûres d'accomplir leur mission
  - ° La prime devrait être beaucoup plus élevée
  - ° Or compte tenu de la baisse constante des tarifs de marchés des diagnostics, il n'est pas possible pour une majorité de diagnostiqueurs de financer celle-ci.
4. Face à tant de dérives et mauvaises pratiques régulièrement relayées dans la presse ou par les associations de consommateurs, et l'absence de réformes profondes destinées à les éradiquer, leur réaction est évidente et compréhensible.
5. Les **problématiques d'assurance** sont une des conséquences de nombreuses dérives développées précédemment (défaut d'assurance).

## L'assurance responsabilité civile des diagnostiqueurs

### Propositions :

- Il est devenu **vital** d'attirer de nouveaux opérateurs en assurance pour couvrir les risques du diagnostiqueur.
- Pour cela il faut que celles-ci soient rassurées en mettant en œuvre les mesures développées dans ces documents.
- Une **augmentation des tarifs** des prestations de diagnostic induite par ces nouvelles mesures et leur plafonnement
- Permettront une meilleure couverture et évaluation des risques grâce à un ajustement de la prime d'assurance.
- L'augmentation potentielle du chiffre d'affaires des sociétés de diagnostic pourra absorber cette fois l'augmentation légitime et nécessaire de la prime d'assurance
- Communiquer auprès des assurances sur les renforcements des dispositifs du diagnostic immobilier afin de les attirer de nouveau et renouer la confiance perdue.

## Installation des diagnostiqueurs indépendants

### Constat :

1. La profession de diagnostiqueur immobilier permet assez **facilement** de s'installer en tant que travailleur indépendant et ainsi constituer une société (SA, SARL, EI, Auto-entreprise...).
2. Une partie non négligeable de candidats formés font ce choix bien que **sans expérience professionnelle** dans le métier et après 1.5 à 2 mois de formation seulement
3. Il est prouvé qu'il demeure un lien entre sinistralité et jeunes profils d'entrepreneurs sans expérience professionnelle
4. Il est également prouvé qu'il demeure un **lien** entre une **dégradation des tarifs** et par ricochet, de la **qualité des prestations** de diagnostic et jeunes profils d'entrepreneurs sans expérience professionnelle. Installé sur une zone géographique à forte concurrence, ces profils n'ont pas d'autre choix que d'appliquer les tarifs les plus bas afin d'obtenir des missions.
5. Ils reproduisent également les **schémas tarifaires** et **mauvaises pratiques** de bureaux nationaux (car dépourvus de sanctions exemplaires) en pensant qu'il est d'usage d'agir ainsi, or cela ne fait qu'aggraver une situation déjà critique

## Installation des diagnostiqueurs indépendants

### Propositions :

- Recourir à une mention « indépendant » sur la carte du diagnostiqueur certifié désireux de s'installer
- Imposer un système qualité qui sera étudié par l'OC avec
- ➔ La fourniture de processus qualité dédié
  - ° À la gestion de sa clientèle (Manuel qualité, tarifs, gestion des plaintes et appels, V veille juridique et réglementaire...),
  - ° Du matériel (liste, factures d'achat, étalonnage périodique...),
  - ° De ses parcours de formation, de certification... (Attestations, diplômes),
  - ° De l'administration de sa société (Statuts, kBis, assurance, relevé de sinistralité, attestation URSSAF).

## L'indépendance des acteurs

### Constat :

1. La filière du diagnostic immobilier s'articule autour d'un **faible nombre** d'acteurs bien qu'il incombe une grande responsabilité sur la sécurité et la santé des biens et des personnes.
2. En plus des diagnostiqueurs qui sont définis comme acteurs opérationnels, d'autres activités satellites gravitent autour de ces acteurs tels que : les organismes de formation, de certification (des diagnostiqueurs et organismes de formation), les laboratoires d'analyse (amiante, plomb...), fournisseurs de matériel, agences de communication spécialisées, presse dédiée, fédérations.
3. L'**impartialité**, l'**indépendance** ainsi que l'**absence de conflits d'intérêts** sont au cœur même de l'éthique de la profession.
4. Or il apparaît, année après année, que quelques groupes cumulent un certain nombre de ces activités qui dans le temps, s'accumulent et **génèrent des conflits d'intérêts**.
5. Par exemple, au sein d'un même groupe, sont pratiqués les activités : Organisme de formation, organisme de certification des diagnostiqueurs, organisme de certification des organismes de formation, laboratoire d'analyse, fournisseur de matériel.
6. De ce fait, la **maîtrise des risques** est **critique**, l'impartialité et l'indépendance remises en cause. C'est une faille importante, génératrice de dérives décrites dans ce rapport.

## L'indépendance des acteurs

### Propositions :

- **Interdire** les activités simultanées de diagnostiqueur immobilier et de certification des diagnostiqueurs au sein d'un même groupe.
  - **Interdire** les activités simultanées de centre de formation de diagnostiqueurs et de certification des centres de formation des diagnostiqueurs.
  - **Interdire** les activités simultanées de diagnostiqueur immobilier et d'agence immobilière au sein d'un même groupe.
  - Pour les autres activités, **limiter** celles-ci à 2 au sein du même groupe avec une gérance et raison sociale différente.
  - Pour les activités soumises aux accréditations COFRAC, disposer d'auditeurs indépendants (Salariés du COFRAC)
- ➔ Auditeurs n'ayant aucun mandat dans une société concurrente à celle auditée).
- **Interdire** le financement des diagnostics par les agences immobilières ou autres professions immobilières.
  - **Interdire** le commissionnement, même déguisé, de ces acteurs par les diagnostiqueurs immobiliers et sanctionner fermement ces pratiques.

# TOUS UNIS !

Seul on va plus vite,  
mais ensemble nous irons plus loin !



## **GRENELLE**

**du Diagnostic Immobilier et  
de l'Efficacité Énergétique**

Le premier mouvement d'ampleur  
destiné à fiabiliser la Transition  
Énergétique

# Rejoignez-nous

[contact@fed-experts.com](mailto:contact@fed-experts.com)

