

## TRIBUNE D'OPINION

### La Fédération FED Experts met en exergue les dérives observées sur le secteur du Diagnostic Immobilier

Paris, le 31 janvier 2023,

L'équipe journalistique de TF1 a souhaité mener une enquête donnant lieu à un reportage diffusé le jeudi 12 janvier dernier à 20h. Cette enquête portait sur la thématique du Diagnostic de Performance Énergétique – couramment appelé « DPE ». L'objectif était de mettre en lumière la différence de résultat que l'on peut avoir en ayant recours à plusieurs professionnels et à comprendre les écarts de classement constatés.

Depuis plusieurs semaines, de nombreux acteurs se penchent sur cette thématique : médias, organes de presse, association de consommateurs, cabinets d'études, conseillers en énergie... La Fédération FED Experts, représentée par M. Hassad Mouheb, très souvent sollicitée sur ces sujets, est intervenue au sein de ce reportage pour partager son expérience et sa vision.

*« On a beaucoup de personnes qui exercent sans certification, qui ne font pas de formation au nouveau moteur de calcul, et qui par conséquent font des DPE erronés. Derrière, on perd en crédibilité alors qu'on a un outil qui est formidable. Nous on est là pour tirer la sonnette d'alarme car c'est vraiment inquiétant »* a alors déclaré **Hassad, Mouheb, Président de FED Experts.**

Cette déclaration, a très souvent été reprise, déformée et critiquée par plusieurs acteurs du Diagnostic Immobilier.

Et pourtant, d'autres acteurs ont profité de ce contexte pour contacter la Fédération FED Experts et dénoncer des pratiques observées, vécues en entreprise, avec des faits et des preuves matérielles.

La Fédération FED Experts recueille différents témoignages, regroupe les faits, en identifiant les dérives afin de pouvoir alerter les pouvoirs publics et les associations de consommateurs. Elle propose également des solutions permettant d'évincer ces dérives. Ces propositions ont été recensées dans un Livre Blanc et remis au Ministère concerné.

Ce qui revient régulièrement : une politique de prix agressive pratiquée par des acteurs de renom et certains réseaux de franchise, la falsification de documents, la réalisation de diagnostics immobiliers sans déplacement sur site, le renouvellement de certains diagnostics sans mesure effectuées, l'usurpation d'identité pour les certifications, etc...

Aujourd'hui, le constat est flagrant :

Une grande majorité de la filière reconnaît qu'il faut cesser de mettre sous silence les dérives constatées et qu'il serait bon de jouer la carte de la transparence afin de fiabiliser davantage les dispositifs et ainsi retrouver la confiance des consommateurs.

De plus, cette majorité se dit prête à aller de l'avant et réclame des avancées auprès des pouvoirs publics. Ce qui est une belle évolution puisque par le passé, cette majorité était plutôt sceptique dès lors que des dérives étaient mises en lumière, qualifiant systématiquement les enquêtes et investigations « à charge contre les diagnostiqueurs immobiliers » .

Et pour certains acteurs - en minorité – le fait de mettre en exergue ces dérives est jugé scandaleux, qualifiant alors l'enquête de TF1 comme étant « truquée » !

Le contexte était pourtant celui-ci :

L'équipe journalistique de TF1 a contacté deux diagnostiqueurs proposant des tarifs attractifs, au hasard sur la région parisienne, et a filmé leurs interventions en caméra cachée. Elle a également contacté un diagnostiqueur proposant un tarif plus élevé et qui a été averti de la présence des journalistes afin d'alerter les usagers sur les bonnes/mauvaises pratiques.

Ce reportage a permis de sensibiliser les particuliers, sur les pratiques de certains diagnostiqueurs – Comme par exemple, rester assis lors d'une intervention de 30 minutes pour rédiger un rapport DPE, sans analyser le logement. Ou bien encore le second intervenant pouvant dire « Le DPE, ça ne sert à rien ! ». Rappelons pourtant que le DPE est un élément majeur visant à faire appliquer la Loi Climat et Résilience.

Le troisième professionnel sollicité est intervenu face caméra, et a réalisé son diagnostic sur près de 2h, en visitant chaque pièce et en prenant les différentes mesures nécessaires.

L'objectif étant d'illustrer le temps devant être alloué de façon générale à une telle mission, ce qui peut alors impacter le tarif proposé.

Il est dommage de constater que des acteurs de renom au sein de la filière du Diagnostic Immobilier, ne semblent pas avoir perçu le message principal du reportage. A croire, qu'ils en oublient le principe même du DPE. À savoir, les objectifs souhaités en matière de transition énergétique et de décarbonation, qui visent à réduire la précarité énergétique des consommateurs.

Il est dommage de constater que les premières interventions ne les aient pas choqués, alarmés, sensibilisés... Un technicien qualifiant le DPE comme « ne servant à rien » face au consommateur faisant appel à ses services, et l'autre réalisant un DPE en 29 minutes, dont 28 minutes passées assis sur une chaise !

La déclaration de M. Hassad Mouheb, Président de FED Experts – passage d'une vingtaine de secondes, semble quant à elle, avoir fait polémique ! Déclaration déformée et incomprise. Non, M. Mouheb n'a pas déclaré « TOUS les diagnostiqueurs ne sont pas certifiés ». Non, M. Mouheb n'a pas déclaré « TOUS les diagnostiqueurs ont de mauvaises pratiques ».

Il s'agit bien de dérives constatées, et qui, ne constituent pas des cas isolés.

Ces dérives semblent être de plus en plus nombreuses sur ce marché à fort potentiel mais très compétitif.

Rappelons que le reportage de TF1 met notamment en avant la fraude et l'usurpation de certifications pour plus de 3 500 DPE pour une seule personne ! Notons que cette usurpation affecte des biens immobiliers loués par des personnes précaires en énergie ce qui ajoute davantage de gravité à la dérive, et que minimiser ces faits reviendrait à les cautionner... Ce qui est inacceptable pour la Fédération FED Experts !

Plusieurs acteurs du Diagnostic Immobilier qualifient ces faits de rares ou marginaux.

Une question se pose alors : quel est le but de ces personnes à minimiser ces pratiques ?

Alors que dans l'intérêt de tous, il semble évident qu'il est préférable de s'unir pour combattre ces transgressions et assainir la filière.

Peut-être s'agit-il de conflits d'intérêt – facile à démontrer pour certains ! Ou bien encore la pratique d'une politique de prix agressives, pouvant casser le marché sur certaines régions.

Le rôle de la Fédération FED Experts dans cette enquête a été - de par ses investigations et enquêtes internes - de fournir des preuves de fraudes à la certification, l'absence de contrôle de la prise en compte des évolutions réglementaires par la formation, la course aux tarifs bas...

Mais, le rôle de la Fédération FED Experts a aussi été aussi de démontrer qu'il existe un grand nombre de diagnostiqueurs compétents, respectant la réglementation, à jour dans leur parcours de formation et de certification, et ne souhaitant ne plus être assimilés à ces personnes sans éthique ni déontologie. Et qu'il est nécessaire de les identifier et de les condamner avant la mise en place de l'audit énergétique au 1<sup>er</sup> Avril, car les conséquences seront désastreuses.

Enfin, la Fédération FED Experts souligne que le DPE a fortement gagné en fiabilité, grâce à un long et gros travail des pouvoirs publics. Il s'agit d'un bon outil pour contribuer à répondre aux objectifs ambitieux fixés par la Loi Climat et Résilience, à condition de fiabiliser et professionnaliser davantage le monde du diagnostic immobilier regroupant les acteurs principaux de la lutte contre le réchauffement climatique. C'est pourquoi la Fédération FED Experts, après l'organisation d'un grenelle du diagnostic immobilier et de l'efficacité énergétique, a remis aux pouvoirs publics, un livre blanc contenant des mesures destinées à éradiquer les dérives observées depuis quelques années.

*La Fédération FED Experts*

## - ANNEXES -

Un peu triste de lire ça en ce début d'année... 😞 La défense de l'image de notre filière est de notre responsabilité à tous, notamment de nos organisations professionnelles. Ces mauvaises pratiques, marginales quoi qu'on en dise, doivent être solutionnées au sein de notre profession, certainement pas dans les médias. Nous avons tous les outils pour cela.

Bref, bonne année tout de même à tous les diagnostiqueurs, l'année 2023 s'annonce excitante ! 😊

Hassad El Aillache Mouheb · Vous  
5 h · 🌐

LE DPE démarre 2023 par...LA FRAUDE  
...voir plus

FRAUDE DPE LES ECHOS · 8 pages

ENQUÊTE  
**Immobilier : ces pratiques douteuses qui ternissent le diagnostic de performance énergétique** 🚫

Le DPE constitue la clé de voûte de la politique gouvernementale en matière de rénovation énergétique des logements. Entre problèmes de formation des diagnostiqueurs et mauvaises pratiques, il est pourtant contesté. Gouvernement et professionnels travaillent donc à une feuille de route pour pallier ses dysfonctionnements.

« Audits réguliers »  
« J'ai ensuite fait ma petite enquête et j'ai constaté que même pas reçu la visite d'un diagnostic par son service à témoigner avoir par l'équipe qui consistait à effectuer la localisation comme Google Earth

LIRE AUSSI :  
- Rénovation énergétique : les copropriétés

Il s'agit là d'un cas isolé », assure Exploitation, lié, regrette-t-il, aux qui a aussi porté plainte en juillet un service qui était impliqué ». Et, supérieur avait des objectifs inter outre, prévient-il, « j'ai été saisi pour avoir fait des constatations.

Une visite pour un DPE. (Michel Gaillard/REA)

Par Elsa Richery  
Publié le 2 janv. 2023 à 6:52 | Mis à jour le 2 janv. 2023 à 7:04

Et les gars, **Hassad El Aillache Mouheb** et **Simon CHICOT**, vous comptez continuer longtemps votre entreprise de démolition de l'image de toute notre profession dans les médias ? 😞

Vous pensez pas que ça serait un peu plus intelligent de nous rassembler pour régler ces problèmes entre nous et pas devant tous nos clients ?

#dpe #diagnostiqueurs #syndicats #certification #audit

Hassad El Aillache Mouheb · Vous  
2 h · 🌐

Le DPE sur TF1

C'est au tour de la première chaîne ...voir plus

LE ECHOS TF1  
04:28

Source : publication LinkedIn – Janvier 2023



« On a beaucoup, beaucoup, de personnes qui exercent sans certification, qui ne font pas de formation au nouveau moteur de calcul donc qui font des DPE erronés, et derrière on perd en crédibilité. On a un outil qui est formidable et nous on est là pour tirer la sonnette d'alarme car c'est vraiment inquiétant. »

Nous ne sommes pas d'accord avec ces affirmations. Pour nous, dans le cadre de cette enquête, il aurait été bienvenu de **prendre la défense de la filière**. Nous pensons que l'exercice sans certification n'est pas monnaie courante. En outre, les formations au nouveau

Donc "défendre" la profession, c'est la démolir en balançant sur TF1 des monceaux de conneries ! Un "très grand nombre" (pourquoi pas une écrasante majorité tant qu'on y est ...) de diagnostiqueurs travailleraient sans certification ? Des chiffres ! Des noms !

Ah bah non, étrangement, ça, on les aura pas ... 😞  
Comment les autres fédés (CDI-Fnaim et Fidi) peuvent laisser passer de tels propos ???  
Et ne me dites pas "on ne pouvait pas deviner", ces propos sont tenus depuis des mois ...

Bref ... Ce soir j'ai la gerbe ... 🤢

👍👎👏 12

19 commentaires

Source : Quotidiag – Janvier 2023

Source : Facebook – Janvier 2023

## Quelques messages et commentaires pouvant témoigner que les dérives constatées sur le secteur du Diagnostic Immobilier ne sont pas des cas isolés :

En tant qu'organisme certificateur, NON il n'est pas rare de voir des personnes exercer sans certifications, c'est d'ailleurs en collaboration avec les DRIETS et DGCCRF que nous arrivons lors d'enquêtes à les épinglez. Ce qu'il manque désormais, c'est pouvoir prévenir en amont de ces agissements ce qui éviterait de les avoir sur le marché.

Source : commentaire LinkedIn – Janvier 2023

Bonjour Eric,  
Les preuves concrètes et relevés sur le terrain 😊 :

- Des Dpe réalisés en seulement 20 minutes pour des maisons.
- Des rénovations énergétiques non prise en compte (et oui , l'étude documentaire, ça prend du temps 😊)
- Des Dpe arrangés afin d'obtenir une meilleure lettre (cas révélés par ...voir plus

Source : commentaire LinkedIn – Janvier 2023

Bonjour Madame, Monsieur,  
Monsieur le Président, Hassad El Aillache Mouheb

Je vous relaye pour information ou action un échange emails ci-dessous dans le cadre d'une nouvelle concurrence déloyale qui va se développer concernant la rénovation énergétique des logements.

Question posée ce jour à [REDACTED] et réponse laconique de "normand" de son Directeur Général

Non cité dans l'exposé de la question, il s'agit des sociétés:

- [REDACTED] siret: [REDACTED] code NAF: 7120 B

- [REDACTED] siret: [REDACTED] code NAF: (RGE)

En résumé, Monsieur [REDACTED] est diagnostiqueur DPE, Auditeur Energétique, et Artisan en rénovation globale, environ [REDACTED] sur chantiers.

Je n'ai pas eu de réponse à la question posée [REDACTED] ne voulant pas m'exposer en citant l'entreprise.

Dans les faits, Cet Auditeur, est ou sera en capacité d'effectuer des Audits Energétiques des biens classés F ou G en lien avec des prescripteurs, de facturer ou pas ses Audits (chantier de réno moyen 80 K€).

- Il fixera le prix de marché des audits vers le bas...pour capter des clients, et encore une fois, toute une filière en devenir qui sera morte née.

Courant décembre 2022, [REDACTED] nous a commandé 5 audits pour ses clients en urgence, nous avons malheureusement transmis les audits en copie sous format PDF...

En conclusion, la société qui est régie sur le même code NAF pour l'exercice de notre métier n'a pas lieu d'être (article L271-6 du CCH)

Je tenais à en informer votre fédération.

Cordialement,

Source : Mail adressé au Président de la Fédération FED Experts – Janvier 2023

[REDACTED] 14:35  
Bonjour Monsieur Mouheb mon patron a décidé de me licencier. Il préfère recruter moins cher des « opérateurs » non certifiés. Est ce autorisé? Un recours est il possible? Merci

Hassad El Aillache Mouheb · 16:42  
Bonjour non c'est interdit et très très grave

[REDACTED] 17:43  
J'envisage d'engager une procédure. Sauriez vous faire qui je peux me tourner. J'aurai besoin de connaître certains éléments. Sur l'usurpation d'identité et le travail sans certif..

[REDACTED] · 18:29  
**Suite à la diffusion Dpe sur TF1**  
Merci pour votre intervention.

Hassad El Aillache Mouheb · 18:59  
Merci mais nous avons besoin de tous pour avancer !!!

Hassad El Aillache Mouheb · 17:46  
Oui je peux vous conseiller un avocat

Source : Messages adressés au Président de la Fédération FED Experts – Janvier 2023

Ravi de vous avoir dans mon réseau

**Hassad El Aillache Mouheb** · 00:16  
Le plaisir est partagé

[Redacted] · 00:18  
Merci Hassad El Aillache

[Redacted] · 00:20  
Je salue la réplique faite à hello watt parce que je pense que le métier de diagnostiqueur de performances énergétiques est un vraiment métier, si celui est bien fait!

[Redacted] · 00:27  
Ci\*

**Hassad El Aillache Mouheb** · 00:27  
C'est notre axe de défense

[Redacted] · 00:31  
Excellent!

**Avis et question DPE**

Bonsoir Monsieur ,

Je suis vos échange sur les chaîne d info m, et je suis tout a fait d accord avec vous. mais je me pose une question étant diagnostiqueur.

je remarque régulièrement un problème de déséquilibre sur certain logement de petite surface.


Par exemple un studio en pignon au dernier étage de 15 m2 pourtant bien isolé 120mm sur les 2 murs extérieurs. 370 mm de laine au plafond, radiateur électrique dernière génération avec thermostat et détecteur d' ouverture de fenêtre.

Rentrant dans une catégorie énergivore à cause de sa petite surface.

Pensez vous qu'une mise à jour des calculs sur la petite surface sera d'actualité ?

Source : Messages adressés au Président de la Fédération FED Experts – Janvier 2023

Sinon pour FED Experts, j ai un brigand dans note secteur du genre Type 1 sur 3 du journal TF1...

 **Hassad El Aillache Mouheb** · 18:50  
Bonjour Merci ! Vous avez des billes ? Je suis preneur , tout restera anonyme bien sûr !

 · 18:55  
Ok Hassad, c'est du très lourd et individu très dangereux ce que je vais transmettre en premier est à creuser sur l'annuaire des diagnostiqueurs... (factuel)

 **Hassad El Aillache Mouheb** · 18:56  
Oui oui j'attends !!

 · 18:58  
Voir dernière page du DDT




24506  
3,2 Mo

 **Hassad El Aillache Mouheb** · 19:04  
Vous pouvez développer ? Sont pas certifiés ?

↓ Dernier message

12 JANV.

 · 20:34  
Bonsoir, félicitations pour votre intervention de ce soir. À bientôt et meilleurs vœux 😊

 **Hassad El Aillache Mouheb** · 21:32  
Bonsoir ! Merci il faut être solidaire et transparent pour aller de l'avant !  
Bonne soirée

19:25

Y a pire encore! c'est un terroriste uniquement pas sms en photo

18 JANV.

15:42

Bonjour Assad, je vous envoi après réflexion un exemple de manœuvres mafieuses. Comptant sur votre discrétion car depuis 2009, j ai pas encore encaissé le coup. En particulier le dernier paragraphe de la page 2/3.



COURRIERS ENVOYES...

1 Mo

15:44

...le dernier paragraphe de la page 3/3.

 **Hassad El Aillache Mouheb** · 15:56  
Juste incroyable de voir ce niveau de bassesse

JEUDI

17:26

Bonjour Assad, je viens d'envoyer un email à [contact@fed-experts.com](mailto:contact@fed-experts.com)  
Cdlr,

↓ Dernier message

Source : Messages adressés au Président de la Fédération FED Experts – Janvier 2023

Je ne pense pas que ça soit la faute d'une fédération si il y a des burnes dans notre métier, ils ont pris 2 diagnostiqueurs au hasard et les deux ont fait de la merde.... Et un a lui-même dénigré le dpe... Ya quand même des questions à se poser non ? Quand on lit que tout va bien....

2 min J'aime Répondre

Dans ma région ce sont les petites boites qui cassent les prix 🙄

29 min J'aime Répondre

L'objectif je crois du court extrait passé sur tf1 est de dire qu'il y a des acteurs qui jouent pas le jeu et décrédibilisent la profession. Il n'a pas dit l'ensemble des diagnostiqueurs sont des fraudeurs...moi j'espère que les clients seront plus vigilant, réclameront assurance et certifications au diagnostiqueur qui se pointent chez eux

Source : Échanges Facebook – Janvier 2023

technicien en diagnostic

Faux, on est nombreux à ne plus vouloir de voleurs et tricheurs

Source : Échanges LinkedIn – Janvier 2023

**Hassad El Aillache Mouheb** · 20:48

Bonsoir [REDACTED] ça va ? Avez-vous vu tf1 et nos investigations ?

Faut que j'étudie votre cas c'est important

Quel est votre ex employeur ? Je tache d'être discret

[REDACTED]  
Bonsoir Hassad ça va très bien merci, j'espère que vous aussi.

Félicitations pour le combat que vous menez avec FEDEXPERTS contre ceux qui gangrèment la profession... je suis cela de très près comme de nombreux acteurs de la profession...

Mon préavis de licenciement s'est terminé aujourd'hui je réfléchis à la suite à donner contre mon ex-employeur [REDACTED]

[REDACTED]  
Je peux vous en dire plus demain par téléphone si vous le souhaitez.

Bonne soirée à vous

Source : Messages adressés au Président de la Fédération FED Experts – Janvier 2023

Madame, Monsieur,

Nous sommes plusieurs diagnostiqueurs dans le secteur des HAUTES-ALPES à constater le travail irresponsable et frauduleux de qui est certifié par votre organisme.

Source : Mail transféré au Président de la Fédération FED Experts – Janvier 2023