



EBTP
11 Rue Clément Ader
31140 Aucamville

Les enjeux du DTG : retour d'expérience d'un diagnostiqueur

LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL PHOTOGRAPHIE L'ÉTAT D'UN IMMEUBLE POUR OPTIMISER SA GESTION. PLUS QU'UN ÉTAT DES LIEUX, IL AIDE À ANTICIPER LES TRAVAUX ET PLANIFIER LES INVESTISSEMENTS, SÉCURISANT AINSI DURABLEMENT LE PATRIMOINE DES COPROPRIÉTÉS.



UN DIAGNOSTIC GLOBAL ET STRUCTURANT

Le DTG englobe l'analyse de plusieurs volets essentiels : état sanitaire du bâti et des équipements communs, identification des pathologies du bâtiment (sous-sols, façades, toitures, structures, etc.), évaluation énergétique, notamment via le DPE immeuble lorsque celui-ci est intégré à la mission.

Avec sa vision transversale, technique et prospective, le DTG est indispensable dans le cadre d'une mise en copropriété ou de l'élaboration d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT).

D'UNE PRATIQUE TERRAIN À UNE SPÉCIALISATION EN DTG-PPPT : LE PARCOURS D'UN DIAGNOSTIQUEUR

Issu d'une formation en génie civil, j'exerce comme diagnostiqueur immobilier avec une vision globale du bâtiment. Mon analyse technique naturelle de l'état des parties communes m'a logiquement orienté vers le DTG et le PPPT. J'ai donc suivi, il y a dix-huit mois, un parcours de formation spécialisé incluant le DPE immeuble.

SE FORMER, MAIS RESTER OPÉRATIONNEL

Concilier activité professionnelle et montée en compétences n'est pas toujours sans difficulté. Enchaîner les diagnostics sur le terrain, rédiger les rapports, suivre les devis, tout en consacrant du temps à la formation, notamment à la partie DPE immeuble, c'est un véritable défi. Un examen particulièrement exigeant sur le plan technique, qui nécessite un investissement important, mais structurant.

PLUS DE STRATÉGIE POUR UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DE L'IMMOBILIER

Le DTG ouvre à une clientèle différente de celle du particulier : notaires dans le cadre de mises en copropriété, syndicats de copropriété, gestionnaires d'immeubles.

Le démarchage des syndicats, notamment en tant qu'indépendant, peut s'avérer complexe, certains interlocuteurs doutent de la capacité d'un diagnostiqueur solo à piloter l'ensemble de la mission. Une chose est sûre : il faut être organisé et méthodique pour répondre efficacement à ces exigences, parfois avec une compétitivité tarifaire face aux acteurs majeurs du marché.

UNE MÉTHODOLOGIE STRUCTURÉE

La réussite d'une mission DTG-PPPT repose sur une organisation séquencée. D'abord, la phase DPE immeuble définit l'échantillonnage et l'analyse énergétique. Vient ensuite le DTG, comprenant la visite approfondie du bâti, l'inspection des parties communes et une collecte documentaire exhaustive. Enfin, la phase rédactionnelle permet l'analyse croisée des données, la hiérarchisation des préconisations et la planification budgétaire.

Mon conseil est de prévoir un temps de recul avant la relecture finale. Laisser reposer le rapport une journée améliore la qualité rédactionnelle et affine les conclusions. Le DTG constitue ainsi une opportunité d'évolution pour le diagnostiqueur en renforçant son positionnement technique.

Cour de cassation : Carrez et responsabilité du diagnostiqueur

LA COUR DE CASSATION A CENSURÉ L'ARRÊT DÉDOUANANT UN DIAGNOSTIQUEUR POUR ERREUR DE MESURAGE CARREZ. CONTRAIREMENT À L'APPEL, ELLE JUGE QUE LE PROFESSIONNEL DOIT RÉPONDRE DE SES FAUTES, CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 1240 DU CODE CIVIL.

SUPERFICIE CARREZ DU LOT N°10

En 2017, les époux P. ont vendu aux époux G. les lots n°10 et n°11 d'une copropriété. Le lot n°10, composé d'une cuisine, d'une salle à manger, de deux chambres et de WC sur palier, a fait l'objet de mesurages contradictoires. Initialement évalué à 60,07 m² par le diagnostiqueur M., la surface a chuté à environ 52 m² lors de diagnostics ultérieurs demandés par les acquéreurs.

Une expertise judiciaire ordonnée en 2018 a d'abord conclu à une surface de 51,9 m², entraînant la condamnation des vendeurs et du diagnostiqueur par le tribunal de Versailles. Cependant, l'ODI a interjeté appel. La cour d'appel a finalement relevé une erreur de l'experte : les WC et la chambre de service n'étaient pas des lots autonomes mais des pièces détachées rattachées au même lot selon le règlement de copropriété. Après exclusion de la cave, la superficie réelle a été fixée à 59 m².



ARRÊT DE LA CA DE VERSAILLES ET RECOURS EN CASSATION

La cour d'appel infirme le jugement du tribunal de Versailles, rejetant la surface de 51,9 m². Elle déboute les acquéreurs de leurs demandes d'indemnisation pour perte de revenus locatifs et surcoût de crédit, s'appuyant sur les motifs suivants.

La différence entre 59 m² et 60,07 m² étant inférieure à un vingtième, l'action en diminution du prix est rejetée. La cour estime que « le diagnostiqueur n'a pas à connaître des locaux faisant ou non l'objet d'un lot aux termes du règlement de copropriété ». Ainsi, la croyance des acquéreurs d'avoir acheté un appartement complété d'une chambre et d'un WC ne relève pas de sa responsabilité.

Enfin, les acquéreurs sont condamnés aux dépens et doivent verser 2 500 € aux vendeurs et au diagnostiqueur (article 475-1 du CPC). Les acheteurs ont formé un pourvoi contre cet arrêt.

DÉCISION DE LA COUR DE CASSATION DU 5 MARS 2026

Concernant la décision de la Cour de cassation, celle-ci confirme d'abord que les water-closets et la chambre de service, simples pièces détachées d'un lot non divisé, devaient bien intégrer le calcul de la superficie privative selon la loi du 10 juillet 1965.

Toutefois, sur le second moyen, la Cour juge que l'article 1240 du Code civil a été violé. Elle estime que la cour d'appel a retenu des « motifs inopérants » pour écarter la faute du professionnel, alors même que celui-ci certifiait 60,07 m² au lieu de 59 m². Contrairement à l'analyse précédente, l'erreur de mesurage peut engager sa responsabilité.

En conséquence, la Cour de cassation casse et annule l'arrêt, mais uniquement en ce qu'il dédouanait le diagnostiqueur et condamnait les acquéreurs aux frais de procédure. Elle met les vendeurs hors de cause et renvoie l'affaire devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée. Le diagnostiqueur est, quant à lui, condamné aux dépens.

(Cour de cassation, pourvoi n°23-13.288, 5 mars 2026)

Étiquette DPE en 2026 et dilemme

DES LOGEMENTS CHAUFFÉS À L'ÉLECTRICITÉ CLASSÉS G POURRONT ÊTRE LOUÉS À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER, L'AUDIT OBLIGATOIRE POUR UNE MAISON CLASSÉE E NE LE SERA PEUT-ÊTRE PLUS DANS TROIS MOIS... LE SIMULATEUR L'ADEME PEUT AIDER LES PROPRIÉTAIRES À FAIRE LEUR CHOIX.

SIMULER L'ÉTIQUETTE DPE SUR L'OBSERVATOIRE ADEME

L'écart de 4 mois entre la publication de l'arrêté du 13 août 2025 et son entrée en vigueur complique les transactions. Désormais, chacun peut simuler la future étiquette DPE sur l'Observatoire DPE-Audit de l'ADEME.

On entre le numéro du DPE ou de l'audit dans « Trouver un DPE ou un AUDIT », ou on clique sur le numéro dans le rapport, et un message automatique indique « votre logement est concerné par la modification du facteur de conversion de l'électricité ».

Les diagnostiqueurs peuvent aussi faire cette simulation après la réalisation du diagnostic.

ATTESTATION DPE EN 2026

Si l'étiquette DPE reste identique, le propriétaire peut louer, vendre ou faire des travaux pour améliorer la classe énergétique. Sinon, la situation se complique. L'attestation officielle ne pourra être téléchargée qu'à compter du 1^{er} janvier 2026. Or le changement de classement énergétique en 2026 ne modifie pas les obligations du propriétaire en 2025.



Le diagnostiqueur et l'auditeur énergétique n'y peuvent rien, le notaire non plus, mais en cas de vente, cette simulation peut fournir des arguments pour négocier : l'étiquette simulée est visible par toute personne en possession du numéro de DPE, y compris le candidat acquéreur ou locataire du logement.

Dans les logements déjà loués aux loyers gelés, mieux vaut avertir le locataire si l'étiquette passe de F à E, pour anticiper la future hausse du loyer. En outre, cette information peut éviter aux rapports locatifs de se dégrader.

ATTESTATION OFFICIELLE ET FACULTATIVE

Rien n'oblige le propriétaire à télécharger l'attestation, sachant qu'elle ne modifie pas la durée de validité initiale du DPE. S'il date d'août 2021, il sera à refaire à compter d'août 2031. L'attestation sera donc utilisable jusqu'en 2031. En revanche, un DPE daté de janvier 2026 restera utilisable jusqu'au 1^{er} janvier 2036. Il semble utile de rattacher cette info aux échéances de la loi Climat Résilience. Dès 2028, les biens classés F ne répondront plus aux critères de décence énergétique. En 2034, ce sera le tour des classes E.

Le propriétaire choisit aussi d'utiliser le DPE, l'audit initial ou l'attestation pour les demandes d'aides à la rénovation. La FAQ du ministère, disponible sur le site de l'ADEME, précise : « pour tous les dispositifs [...] le demandeur sera responsable de choisir le document qu'il dépose (calculé avec l'ancien ou le nouveau coefficient, ou avec attestation) ». Quel que soit le contexte, l'attestation officielle aura la même valeur juridique que le diagnostic initial.

PEUT-IL Y AVOIR UNE INDEMNISATION DU PROPRIÉTAIRE ?

Le député Michel Guignot a récemment demandé au gouvernement comment il allait indemniser les propriétaires de logements classés G, pour la décote à la vente ou l'absence de revenus locatifs entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2025. Objectivement, il y a très peu de chance pour que cette demande aboutisse.

DPE, logement, bailleurs privés : amendements PLF 2026

LES DÉPUTÉS ONT DÉPOSÉ PLUS DE 1740 AMENDEMENTS SUR LA PREMIÈRE PARTIE DU BUDGET 2026 : BAILLEUR PRIVÉ, BASE D'IMPOSITION DE LA TAXE FONCIÈRE SELON LE DPE, FINANCEMENT DES AUDITS ÉNERGÉTIQUES, LOC'AVANTAGES, ÉCO-PTZ PRÉVENTION, PLAFONNEMENT DE L'ANAH...

STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ

Dans son communiqué de presse du 17 octobre 2025, le gouvernement a annoncé la création du statut du bailleur privé :

·Amortissement du bâti et des gros travaux pendant 20 ans. Taux de 5 % l'an pour les nouveaux investissements dans le neuf et l'existant.

- Déductibilité sans limite des intérêts d'emprunt, des petits travaux et des charges locatives des revenus fonciers bruts.
- Taxation des plus-values avec reprise de l'amortissement.
- Revalorisation du plafond d'imputation du déficit foncier sur le revenu global à 40 000 € ou 21 400 € pour les travaux de rénovation énergétique.

INVESTISSEMENT LOCATIF ET DPE

D'autres mesures visent à créer un statut du propriétaire bailleur ou de l'investisseur immobilier avec des avantages fiscaux basés sur le DPE sous conditions de louer pendant au moins 9 mois, d'appliquer l'encadrement des loyers, et de justifier une classe D au DPE.



LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE ET DPE

Un autre amendement propose « d'ajouter au bénéfice de l'investissement particulier mené en faveur du logement locatif intermédiaire, une possibilité d'amortissement du prix de revient et de l'investissement sur deux périodes de 10 ans, à hauteur de 5 % par an ».

ISF AVEC BONUS-MALUS CLIMATIQUE SELON DPE

Par ailleurs, l'amendement n°I-CF460 instaure une taxe pour les foyers dont le patrimoine net est supérieur à 1 million basée sur le DPE.

MAJORATION DE LA TAXE FONCIÈRE SELON DPE

L'amendement n°I-CF1212 crée une majoration de la base d'imposition à la taxe foncière sur les propriétés bâties si le redevable est propriétaire d'au moins 3 logements en location, sous conditions de revenus, et si le bien est classé D, E, F ou G au DPE. Le taux de majoration s'échelonne ainsi : DPE G : 20 %, F : 15 %, E : 10 %, D : 5 %.

DISPOSITIF LOC'AVANTAGES 2026-2027

Loc'Avantages serait prolongé jusqu'au 31 décembre 2027, transformé en crédit d'impôt au profit des bailleurs les plus modestes, ouvert aux propriétaires dont les revenus locatifs sont soumis au régime micro-foncier ainsi qu'aux meublés loués à titre de résidence principale, et appliqué au plafonnement majoré des niches fiscales à 18 000 euros.

AUDITS ÉNERGÉTIQUES ET TVA DE 5,5 %

L'amendement n°I-CF601 rend tous les audits énergétiques éligibles à une TVA de 5,5 %, pour les biens achevés depuis au moins 2 ans, avec obligation de présenter plusieurs scénarios de travaux.

MAPRIMERÉNOV', CEE, ECO-PTZ PRÉVENTION

Mme Le Feu propose deux amendements inspirés des travaux de la proposition de loi visant à assurer l'équilibre du régime d'indemnisation des catastrophes naturelles. Le n°I-CF1161 met en place l'éco-PTZ prévention, le n°I-CF1157 conditionne l'octroi de MPR à des travaux de prévention des risques. L'amendement n°I-CF1337 oblige le Parlement à déterminer les niveaux minimal et maximal d'obligations d'économies d'énergie, et le n°I-CF378 (RN) crée une caisse d'amortissement de la dette écologique (CADE). Le groupe LFI supprime le plafonnement de l'Agence nationale de l'habitat.

Aide à l'embauche d'apprentis diagnostiqueurs

LE DÉCRET N°2026-168
OUVRE L'AIDE
EXCEPTIONNELLE À
L'EMBAUCHE POUR LES
APPRENTIS
DIAGNOSTIQUEURS. CE
SOUTIEN FINANCIER
CONCERNE LES CONTRATS
SIGNÉS DÈS LE 8 MARS
2026. SON MONTANT VARIE
SELON LA TAILLE DE
L'ENTREPRISE ET LE DIPLÔME.

AIDE EXCEPTIONNELLE AUX EMPLOYEURS D'APPRENTIS

L'aide encadrée par le décret n°2026-168, publié au JO du 7 mars 2026, concerne uniquement les employeurs d'apprentis qui ne bénéficient pas de l'aide mentionnée à l'[article L.6243-1](#) du code du travail (aide unique aux employeurs d'apprentis).

En revanche, les contrats d'apprentissage hors aide unique, conclus à compter du 8 mars 2026 et dont la date d'exécution intervient avant le 1^{er} janvier 2027, ouvrent bien droit à une aide exceptionnelle pour la première année du contrat. L'État la verse à l'employeur.

Cette aide n'est pas née en 2026. Toutefois, elle s'intègre dans une réforme générale du financement du contrat d'apprentissage. Le but est de mieux adapter le montant de l'aide aux besoins réels des entreprises, dans un contexte budgétaire difficile.

Le ministère du Travail a annoncé s'attendre à des économies de l'ordre de 200 millions d'euros pour 2026. Le décret publié ce week-end met donc en place ces nouvelles modalités.



TAILLE DE L'ENTREPRISE, DIPLOME ET MONTANT

La prise en charge financière varie selon la taille de l'entreprise et le niveau de la formation. Pour les entreprises de moins de 250 salariés, le montant maximum est de 4 500 € pour la préparation d'un diplôme de niveau 5 (Bac+2) et de 2 000 € pour une formation de niveau 6 ou 7 (Bac+3 à Bac+5). Pour les entreprises de 250 salariés et plus, le montant maximum est de 2 000 € pour le niveau 3 et le niveau 4 (CAP, Bac professionnel...), 1 500 € pour la formation de niveau 5 (BTS, DUT...) et 750 € pour les formations de niveau 6 et 7 (diplôme d'ingénieur, licence à master...). Enfin, il atteint 6 000 € lorsque l'apprenti est une personne reconnue travailleur handicapé, ce montant restant inchangé par rapport à 2025.

CONDITIONS À RESPECTER

L'Agence de services et de paiement (ASP) se charge de la gestion de l'aide. Pour en bénéficier, il faut aussi respecter certaines conditions. D'abord, l'employeur transmet le contrat à l'opérateur de compétences (Opco) au plus tard 6 mois après sa conclusion. L'Opco dépose le contrat auprès du ministre chargé de la Formation professionnelle.

Ensuite, l'employeur ne peut avoir bénéficié d'une aide à l'embauche d'apprentis au titre d'un contrat d'apprentissage précédemment conclu, avec cet apprenti, pour la même certification professionnelle. Par ailleurs, l'entreprise d'au moins 250 salariés doit justifier d'un pourcentage minimal de salariés en contrat d'apprentissage ou en contrat de professionnalisation au 31 décembre de l'année suivant celle de la conclusion du contrat.

Pour connaître toutes les conditions à respecter et les modalités de versement de l'aide, référez-vous aux alinéas VI à XVII de l'[article 1 du décret n°2026-168](#) du 6 mars 2026.

Assises ou Ségur : quel avenir pour les diagnostiqueurs ?

IL Y A EU LES ASSISES DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER. IL POURRAIT BIENTÔT Y AVOIR LE SÉGUR DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER. AVANT UN GRENELLE DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER ? BREF, LES ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES S'ACCORDENT SUR LE PRINCIPE D'UN CADRE PROPICE AUX ÉCHANGES ET AUX CONCERTATIONS.



ASSISES DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER, DE 2021 À 2026

Les premières Assises nationales du diagnostic immobilier datent du 20 janvier 2021. La CDI-FNAIM les organisait en distanciel (Covid oblige). C'était avant l'arrivée du nouveau DPE réformé, tout beau et tout opposable. Depuis, la profession a quelque peu déchanté...

Cet événement n'avait rien à voir avec les Assises nationales du diagnostic immobilier à Toulouse, organisées notamment par l'ONEDI, en novembre 2025. Maintenant, l'objectif est de s'accorder sur la manière de faire évoluer le métier. En effet, de nombreux diagnostiqueurs se sentent en perte de repères depuis trop longtemps. L'arsenal anti-fraude au DPE, entre autres, les empêche de faire leur travail, sans inquiéter les rares fraudeurs.

Bref, ces Assises toulousaines ont créé le Conseil national représentatif du diagnostic immobilier (CNRDI), censé être l'interlocuteur des pouvoirs publics, mais la profession reste morcelée. À ce jour, les organisations absentes des Assises 2025 n'ont pas annoncé leur présence aux Assises du 10 février 2026 à Paris. En revanche, elles semblent plutôt favorables à l'organisation d'un Ségur du diagnostic immobilier. Où est la différence ?

SÉGUR DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER, LA NOUVEAUTÉ

Ce serait le tout premier Ségur du diagnostic immobilier. Et pour cause, « Ségur » renvoie à l'adresse du ministère de la Santé. Il ne s'est jamais appliqué à un autre domaine. Certes, le diagnostiqueur contribue à la santé des personnes. C'est essentiel de le rappeler. Néanmoins, un Grenelle aurait été plus logique, mais ça a déjà été fait. En effet, Fed Experts avait initié, en 2022, un Grenelle du diagnostic immobilier et de l'efficacité énergétique.

En réalité, pour le député Daniel Labaronne, cela revient au même. Que l'événement s'appelle Assises, Ségur, Grenelle ou États généraux du diagnostic immobilier, le but reste de favoriser les concertations pour surmonter les divergences et se faire entendre. Le Ségur présente l'avantage d'être inédit dans l'histoire de la filière. Surtout, le ministère de la Ville et du Logement serait à l'initiative de l'événement. Peut-être faut-il un organisateur extérieur pour éviter de blesser les égos des fédés ?

PASSER DE LA COMMUNICATION À L'ACTION

Cette volonté d'échanger les uns avec les autres, répétée dans les salons et les congrès, est réjouissante. Il faut appeler au dialogue et à l'union des diagnostiqueurs, cela va de soi. Mais les professionnels, ceux qui galèrent sur le terrain au quotidien, attendent de vraies actions positives pour eux. Sinon, ce n'est que de la communication de politiciens.

Malheureusement, il ne suffit pas de se réunir ni de signer des courriers pour être entendu des pouvoirs publics. Néanmoins, si chacun continue de protester fort dans son coin, rien de meilleur n'arrivera. Tous les partenaires des diagnostiqueurs immobiliers ont réussi à se regrouper dans, au maximum, deux organisations. Les seuls qui en sont apparemment incapables sont leurs représentants directs.

Chacun d'entre eux est sans doute sincèrement persuadé de représenter et de défendre la profession. Pour autant, à la lecture des décrets et arrêtés successifs, tous leurs potentiels adhérents en doutent. Il est temps de s'accorder réellement sur la représentation du métier et d'avancer, au nom de l'ensemble des diagnostiqueurs, des indépendants aux salariés.

Quels écarts reviennent le plus souvent à l'occasion des CSO ?

DEPUIS LA PUBLICATION DE L'ARRÊTÉ DU 20 JUILLET 2023, QUI REDÉFINIT LES CRITÈRES DE CERTIFICATION DES DIAGNOSTIQUEURS INTERVENANT DANS LE DOMAINE DU DPE, LA PROFESSION SE RETROUVE FACE À UN NOUVEAU CADRE DE CONTRÔLE PLUS PRÉCIS, PLUS TECHNIQUE, ET PLUS COMPLEXE.

LES NIVEAUX D'ÉCART

Cet arrêté introduit notamment la notion d'écarts, gradués selon leur gravité : écarts non ou critiques au fil des différents types de CSO.

Chaque contrôle donne lieu à un niveau d'écart noté de 0 à 3, qui vient peser dans le processus de maintien de certification.

DES ÉCARTS RÉCURRENTS ET RÉVÉLATEURS

Lors du Salon Méditerranéen du Diagnostic Immobilier, j'ai demandé au représentant d'un OC quels étaient les écarts qui revenaient le plus souvent lors des CSO.

Sa réponse fut aussi claire que préoccupante :

- Les erreurs de métrage — notamment sur les relevés des ponts thermiques
- Le calcul du "petit b", cette valeur qui repose sur les surfaces Aue et Aiu
- Et enfin, la détermination des masques solaire

Pourtant l'Annexe 1 de la méthode de calcul 3CL-DPE 2021 donne les solutions, le guide du CEREMA version 3 aussi.

Mais ce qui surprend, c'est la régularité avec laquelle ces mêmes écarts apparaissent à chaque session de contrôle.



LA QUESTION DE FOND : LA FORMATION

Ces écarts révèlent-ils une incompétence individuelle, ou bien une inadéquation systémique entre les exigences réglementaires et la réalité de la formation ?

Dans les faits, combien de diagnostiqueurs ont réellement reçu une formation suffisamment approfondie sur la lecture des masques solaires, sur les subtilités du "petit b", ou sur les ponts thermiques dans des bâtiments, d'un point de vue pratique ?

La plupart des OF appliquent des programmes conformes aux réglementations. Mais le décalage entre formation initiale et exigences de contrôle est indéniable.

UNE PROFESSION QUI SUBIT SES PROPRES SILENCES

Depuis l'entrée en vigueur de cet arrêté, les CSO se multiplient, les rapports s'accumulent, et pourtant... aucune concertation réelle n'a été engagée avec la base du métier. Les instances administratives restent sourdes à nos retours de terrain.

Soyons lucides : la profession n'est pas unie.

Et c'est peut-être là le plus grand "écart" de tous : celui qui sépare les diagnostiqueurs entre eux.

Un défaut d'unité qui finit par fragiliser notre légitimité collective.

NI LES OC NI LES DIAGNOSTIQUEURS NE SONT EN FAUTE

Il serait trop facile de chercher un coupable. Les OC appliquent la réglementation, les OF suivent les référentiels. Et les diagnostiqueurs font le maximum pour rester à jour

Mais le problème est ailleurs : dans l'absence de retour d'expérience partagé. Dans la non-reconnaissance du métier comme corps de compétence. Dans la difficulté d'instaurer un dialogue horizontal, d'égal à égal, entre terrain, formateurs et autorités.

ET MAINTENANT ?

Faut-il réformer les formations ? Redéfinir les CSO ? Créer un ordre des diagnostiqueurs ? Peut-être un peu de tout cela.

Ce qui est certain, c'est que les écarts les plus fréquents ne sont pas seulement techniques.

Et tant que cet écart-là ne sera pas comblé, nous continuerons à commettre des erreurs.

Ordre des diagnostiqueurs : action !

IL Y A ENVIRON 3 MOIS, NOUS VOUS DEMANDIONS VOTRE AVIS SUR LA CRÉATION D'UN ORDRE DES DIAGNOSTIQUEURS. CETTE IDÉE ANCIENNE EST DEVENUE UN PROJET, ANNONCÉ PAR LA MINISTRE DU LOGEMENT. L'ORDRE PROFESSIONNEL N'EST CERTES PAS POUR DEMAIN. NÉANMOINS, C'EST AUJOURD'HUI QU'IL FAUT SOUTENIR CETTE INITIATIVE, POUR L'EMPÊCHER DE FINIR EN FEU DE PAILLE.



Avant notre débat sur l'ordre des diagnostiqueurs, nous avons reçu des coups de fil et des messages. Quelques semaines plus tard, la ministre du Logement annonce lancer une mission parlementaire sur cette question, et parle d'ordre des diagnostiqueurs à la télévision.

VIVE L'ORDRE DES DIAGNOSTIQUEURS

Les médias reprennent discrètement l'information, préférant insister sur le renforcement des contrôles. Néanmoins, on y lit que le député Lionel Causse prépare une proposition de loi sur ce sujet. De plus, en moins d'une semaine, la pétition appelant à créer un ordre professionnel national du diagnostic immobilier a déjà recueilli plus de 750 votes.

Il ne s'agit pas ici de défendre tel groupe ou tel autre (fédération, association ou syndicat). Le seul à même de savoir qui le représente ou le défend le mieux, c'est le diagnostiqueur. Mais il est de notre devoir de militer pour la création d'un ordre professionnel des diagnostiqueurs.

ORDRE PROFESSIONNEL : L'ESPOIR FACE À LA CRISE

D'abord, cela relève presque de l'évidence pour une profession réglementée qui a une mission de santé publique et de sécurité des personnes. (il est assez paradoxal d'évoquer enfin la création d'un ordre dans le cadre du DPE, alors que la réalisation des diagnostics amiante, plomb, gaz ou électricité la justifiait déjà de longue date).

Ensuite, c'est un moyen de protéger les consommateurs, vocation première d'un ordre professionnel. La profession pourra mieux s'organiser et s'auto-réguler pour éradiquer les quelques escrocs qui sapent la confiance des ménages. Et l'ordre pourra contribuer à l'information du public.

Enfin – et le reportage de Complément d'enquête l'a bien montré – le système actuel ne fonctionne pas. Les conflits d'intérêts, la porosité entre des organismes de formation et des organismes de certification, les pressions de professionnels de l'immobilier, rendent vain l'éternel renforcement des contrôles. Oui, il y a des OF, des OC et des agents immobiliers sérieux et investis. Non, nous ne généralisons rien.

Force est de constater que les multiples réformes du dispositif de certification n'ont pas permis de mettre fin au manque d'éthique de certains. En tant qu'institution non commerciale, l'ordre apparaît comme une solution pour favoriser la montée en compétences des techniciens.

ALLER BIEN AU-DELÀ DU DPE

Rappelons que les diagnostics amiante ou termites génèrent plus de litiges que les DPE. On se focalise sur la réalisation des DPE, comme si un diagnostic amiante mal réalisé importait peu. L'Ordre permettrait également de rééquilibrer les actions de formation et d'information. Il pourrait harmoniser les (bonnes) pratiques du diagnostiqueur sur l'ensemble des domaines et guider le grand public dans les méandres réglementaires. Comment sera composé cet ordre ? Quelles seront les modalités d'élection du président ? Ce n'est pas à nous d'émettre un quelconque avis à ce sujet, c'est à la profession d'en décider. Souhaitons qu'elle saisisse l'opportunité d'agir en signant la pétition pour la création d'un ordre.

Vers la création d'un congé de certification ?

ALERTÉ PAR BRUNO MUZARD SUR LES CERTIFICATIONS PERDUES LORS D'ACCIDENTS DE VIE, LE SECTEUR RÉAGIT. UN PROJET D'ARRÊTÉ DE LA FNDI ÉVOQUE ENFIN LE "CONGÉ CERTIFIÉ", MESURE PRÔNÉE PAR L'ONEDI POUR PROTÉGER LES DIAGNOSTIQUEURS.

CERTIFICATION DPE ET LUTTE CONTRE LA FRAUDE

En 2022, le ministère décidait d'améliorer la qualité de réalisation du DPE, d'où l'arrêté du 20 juillet 2023. Le 3. de l'annexe 1 indiquait : « Lorsqu'une décision de retrait est notifiée à une personne certifiée, la personne certifiée ne peut demander de nouvelle certification auprès de l'organisme de certification [OC] ayant notifié le retrait, ni auprès d'un autre organisme de certification dans un délai de 6 mois. Les diagnostiqueurs faisant l'objet d'un retrait de leur certificat ne peuvent demander leur transfert »...

Puis, il y a eu un nouveau chantier anti-fraude au DPE. Il a abouti aux arrêtés du 16 juin 2025. L'un des deux modifie ce paragraphe pour remplacer les 6 mois par un délai de 18 mois, voire 24 mois si récidive (nouvelle décision de retrait dans un délai inférieur à 10 ans). Le but est d'empêcher les fraudeurs de continuer à réaliser des DPE. Cependant, tout diagnostiqueur qui interrompt son activité durant quelques mois, pour des raisons autres que la fraude (accident, congé parental, maladie...), peut subir la même sanction. Il doit se reformer et repasser les examens, comme s'il avait perdu toutes ses compétences.



DU CONGÉ CERTIFIÉ DE L'ONEDI À LA FNDI

Dès sa création, l'ONEDI annonçait, parmi ses sujets prioritaires, le congé certifié et la prise en compte de l'antériorité de la certification. D'ailleurs, le visuel ci-joint provient d'une publication de l'ONEDI l'année dernière, lors de la fête des pères. L'organisation nationale d'éthique du diagnostic immobilier a milité activement sur ce sujet, y compris aux RVDI 2025. Visiblement, elle n'a pas été entendue, puisque le délai a été prolongé de 12 mois. Cette semaine, la Fédération nationale des diagnostiqueurs immobiliers (FNDI) transmet un projet d'arrêté modificatif aux députés. Il intègre un paragraphe « 3 bis. Congé de certification » à l'annexe I. Pour résumer, le texte liste d'abord les motifs recevables de congé tels que la maternité, la maladie ou l'accident. Il prévoit ensuite de suspendre les obligations liées à la certification sans retrait du certificat et permet de fixer une durée pour ce congé. Par ailleurs, il autorise l'OC à subordonner la reprise à une formation pour une remise à niveau ou à l'examen d'un cas test selon la durée de l'absence. En cas de retrait pour motif grave, les sanctions actuelles s'appliquent toujours. Un décret précise les modalités d'application, notamment les pièces justificatives exigibles.

CONTRE-ARGUMENTS AU CONGÉ DE CERTIFICATION

Le sujet n'étant pas nouveau, les arguments contre la création d'un congé de certification sont connus. Certains le jugent inutile, parce qu'il y aurait d'autres problèmes prioritaires à régler en matière de certification. D'autres estiment que des solutions existent déjà pour faire face à ces situations. D'une part, le certifié concerné peut demander, lui-même, une suspension temporaire de sa certification. D'autre part, les OC disposeraient d'une marge d'appréciation dans l'application des textes.

Cependant, ces deux derniers arguments sont faiblards. D'abord, d'une certaine manière, demander cette pause revient à réclamer une sanction. En effet, la suspension de certification n'est pas un droit du travailleur. Normalement, l'OC la prononce parce qu'il y a eu un manquement ou une faute. Ensuite, l'arrêté du 16 juin 2025 précité visait également à uniformiser les pratiques des OC (et des organismes de formation). Enfin, cette marge de manœuvre n'apparaît pas au 3 de l'annexe I. En revanche, certes, il y a d'autres éléments à clarifier dans les arrêtés relatifs au DPE...

La certification : ce que l'on oublie de vous dire



On parle beaucoup de la formation pour devenir diagnostiqueur immobilier. On parle du coût, du financement, du contenu pédagogique. On parle beaucoup moins de la certification.

Or, dans notre métier, ce n'est pas la formation qui vous permet d'exercer. C'est la certification. Sans certification valide, vous ne travaillez pas. Et c'est là que commencent les vraies questions.

La certification a un coût d'entrée. Un coût de maintien. Des contrôles. Des obligations de surveillance. Des renouvellements. Et parfois des augmentations en cours de cycle.

Tous les organismes certificateurs ne pratiquent pas les mêmes tarifs. Tous n'ont pas les mêmes conditions contractuelles. Tous n'ont pas les mêmes frais annexes. Lorsque vous commencez à vous renseigner, vous constaterez peut-être que certaines formations sont étroitement liées à certains organismes certificateurs.

Est-ce bien étonnant ? Je croyais que c'était interdit, moi. Vous êtes dans votre droit de poser des questions, de demander des chiffres précis et de comparer. N'ayez pas peur de demander quel est le coût réel d'entrée en certification ou quel sera le coût total sur sept ans. Renseignez-vous également pour savoir si les tarifs sont susceptibles d'augmenter.

Si vous souhaitez changer d'organisme certificateur, demandez s'il y a des frais de transfert. Enfin, informez-vous sur l'existence de frais d'abandon ou de résiliation si vous arrêtez le métier.

Ne vous gênez pas, car c'est votre investissement et votre avenir professionnel. Ces éléments varient d'un certificateur à l'autre, parfois fortement. Lorsque vous êtes salarié, ces coûts sont assumés par votre employeur, mais en tant qu'indépendant, ils deviennent votre responsabilité directe.

Au démarrage, quand l'activité est encore fragile, ces engagements financiers peuvent peser lourd. La certification n'est pas un détail administratif, c'est le socle économique de votre activité. Ce métier est exigeant, réglementé et passionnant, mais il doit être choisi en comprenant pleinement le modèle de certification dans lequel on s'engage.

Certification... on devrait peut-être commencer par parler de toi.

Chiffrage Audit : réglementation, responsabilité

LES AUDITEURS ÉNERGÉTIQUES DOIVENT ESTIMER LES COÛTS DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE DANS LEURS AUDITS. CETTE ESTIMATION EST-ELLE OPPOSABLE ? QUELS SONT LES RISQUES, NOTAMMENT FACE À DES ÉCARTS IMPORTANTS ENTRE DEVIS POUR DES TRAVAUX SIMILAIRES ?



RESPONSABILITÉ JURIDIQUE DE L'AUDITEUR

L'audit énergétique, contrairement au DPE, est totalement opposable. L'auditeur engage sa responsabilité juridique sur la cohérence des travaux recommandés et sur les pathologies qui pourraient découler des travaux. Bien que la jurisprudence soit encore limitée pour les audits obligatoires des logements classés E, F et G, des craintes existent concernant la mise en cause des auditeurs, notamment pour les chiffrages des travaux.

CHIFFRAGE DES TRAVAUX : RÉGLEMENTATION ET ENCADREMENT

Les arrêtés du 4 mai 2022 et du 29 décembre 2023 régissent l'audit énergétique. L'auditeur doit fournir une estimation des coûts des travaux, taxes comprises. Cette estimation ne doit pas être disproportionnée par rapport à la valeur vénale du bien, si le propriétaire possède un avis de valeur datant de moins d'un an. L'audit prend aussi en compte les servitudes liées au patrimoine ou à l'urbanisme, ce qui peut limiter certains travaux, nécessitant la consultation de la Note de Renseignement d'Urbanisme (NRU).

TYPES DE TRAVAUX, INDUITS INCLUS

Les travaux concernent typiquement l'isolation, la menuiserie extérieure, le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la ventilation, et les travaux induits. L'arrêté de décembre 2023 a renforcé l'importance de la ventilation afin d'éviter les moisissures dans les bâtis anciens. Les travaux induits sont souvent jugés complexes et risqués. Ils incluent les travaux préparatoires nécessaires avant la rénovation, tels que démolition, retrait d'équipements, ou traitement des façades et charpentes. Ces travaux peuvent être éligibles à des aides, mais certaines dépenses, comme le désamiantage, ne le sont pas.

ASSURANCE ET MÉTHODES DE CHIFFRAGE

L'auditeur dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle (RC Pro), et non d'une décennale. Le chiffrage doit donc être indicatif, et il est conseillé d'inclure des réserves dans le rapport. Il n'existe pas de méthode unique pour estimer les coûts des travaux. L'auditeur peut utiliser des bases de données comme Batiprix, ou se référer à des devis de professionnels. Quel que soit le choix, il doit justifier la source des coûts pour éviter des notations négatives lors des contrôles.

CHOISIR LA BONNE BASE DE DONNÉES

Pour choisir une base de données pour le chiffrage, il faut prendre en compte :

- La fréquence d'actualisation des prix
- La complétude et la clarté de la base
- La facilité d'utilisation,
- la neutralité vis-à-vis des fabricants
- L'assistance client et la transparence des guides

Les bases de données en ligne peuvent présenter des prix nationaux qui ne tiennent pas compte des variations régionales. Il est souvent conseillé d'estimer à la fourchette haute.

DPE, entre information et responsabilité (Cassion, 2025)

L'ARRÊT RENDU PAR LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, LE 23 OCTOBRE 2025 (N° 23-18.771), APPORTE UNE PRÉCISION IMPORTANTE SUR LA PORTÉE DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE) ET SUR LA NOTION D'IMPROPRIÉTÉ À DESTINATION ÉNERGÉTIQUE.

Dans cette affaire, les acquéreurs ont découvert, après la vente, que la maison présentait une isolation bien moins performante que celle indiquée dans le DPE. Classé en catégorie « C » lors de la transaction, le bien s'est finalement avéré beaucoup plus énergivore que prévu. L'acquéreur alléguait également une erreur de surface de référence.

La Cour a jugé que la responsabilité décennale du vendeur-constructeur ne pouvait être retenue qu'en cas de dommages conduisant à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant.

L'article L.111-13-1 du Code de la construction et de l'habitation (abrogé en 2021), qui définissait l'impropriété à destination énergétique, a probablement inspiré cette jurisprudence.

La qualification de "coût exorbitant" suscitera inévitablement, dans les années à venir, d'importants débats tant juridiques que techniques entre avocats, magistrats et experts.



Pour les diagnostiqueurs, cette décision est doublement instructive. D'une part, elle confirme que le DPE reste un outil essentiel d'information dans la transaction immobilière. D'autre part, elle souligne la nécessité d'une rigueur méthodologique absolue : toute approximation ou non-conformité peut être aujourd'hui source de litige si elle influence la décision d'achat.

Il est donc primordial pour les opérateurs de :

- Respecter scrupuleusement la méthode réglementaire et en suivre son évolution ;
- Conserver les justificatifs ayant permis de qualifier une donnée d'entrée sans constat direct possible.

En outre, nous recommandons vivement de mettre l'accent, dans la rubrique dédiée « Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles », en rappelant également que le DPE ne garantit pas les performances liées à un comportement donné (celui du vendeur ou bien même du futur propriétaire) mais bien celles issues d'un calcul conventionnel.

À cet égard, le décret du 18 juillet 2025 réformant l'instruction conventionnelle, et plus particulièrement la recodification des modes amiables de résolution des différends, incitera les techniciens à se préparer à des échanges techniques et juridiques destinés à rappeler la finalité réelle du DPE.

Une approche pédagogique dans les échanges avec les parties apparaît indispensable, afin de prévenir les dérives procédurales et les mises en cause abusives de la responsabilité du diagnostiqueur.

En définitive, cet arrêt consolide la sécurité juridique du DPE : il doit éclairer le marché immobilier sans en être le juge. Le diagnostiqueur demeure un acteur clé de la transparence énergétique, à condition de maîtriser à la fois la précision technique et la portée juridique de sa mission.

Il n'est donc pas un simple technicien : avec ses qualités, il est le garant incontournable de la confiance et de la valeur de l'information.

Formation continue : qui paie la facture ?

LA FORMATION CONTINUE EST UN IMPÉRATIF POUR LES DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS. MAIS QUI PAIE LA FACTURE POUR LES DIAGNOSTIQUEURS SALARIÉS ? LES AVIS SONT PARTAGÉS, LA RÉGLEMENTATION UN PEU FLOUE... J'AI DONC POSÉ LA QUESTION À UN AVOCAT SPÉCIALISÉ.



UN TITRE ATTACHÉ À LA PERSONNE...

Certaines personnes estiment logique que le salarié prenne lui-même en charge le coût de sa formation continue. Après tout, le titre obtenu est bien attaché à la personne du diagnostiqueur lui-même. Il ne le laissera pas derrière lui s'il change de patron.

D'autant plus que plusieurs solutions permettent aux diagnostiqueurs de financer eux-mêmes leur formation continue : OPCO (opérateurs de compétences), FAF (Fonds d'Assurance de Formation), France Travail, le CPF etc.

... MAIS UNE OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE POUR L'EMPLOYEUR

Chacun peut donc s'autofinancer. Sauf que... cette formation continue est obligatoire d'un point de vue réglementaire.

Et le droit du travail impose aux employeurs de veiller à ce que leurs employés puissent correctement travailler.

Un employeur doit donc veiller à ce que son employé maintienne ses connaissances réglementaires à jour, suive l'évolution des normes, se forme à de nouveaux outils : c'est la fameuse formation continue des diagnostiqueurs immobiliers, réglementée par le Code de la construction et de l'habitation.

D'ailleurs, attention à la clause de dédit formation insérée dans les contrats de travail. Si le salarié quitte l'entreprise avant un certain délai prévu dans cette clause, il devra alors rembourser une indemnité à son employeur, correspondant souvent aux dépenses réelles non obligatoires.

ET LA LOI, DANS TOUT ÇA ?

Devant les nombreuses divergences d'opinions, et une certaine incertitude réglementaire, j'ai donc posé la question à Maître Olivier Philippot, avocat spécialisé en droit social. Sa réponse est claire :

Le Code du travail dispose que « l'employeur assure l'adaptation des salariés à leur poste de travail » et qu'il « veille au maintien de leur capacité à occuper un emploi, au regard notamment de l'évolution des emplois, des technologies et des organisations. » (art. L6321-1 c. trav.).

L'employeur doit donc permettre aux salariés de bénéficier d'une formation professionnelle continue pendant toute la durée de leur emploi dans l'entreprise. À défaut, il s'agit d'un manquement susceptible d'entraîner une condamnation. Cette obligation implique la prise en charge financière des coûts pédagogiques et des frais liés au suivi de la formation.

Les employeurs de diagnostiqueurs immobiliers sont soumis au droit du travail et donc à ces obligations. Les diagnostiqueurs immobiliers ont l'obligation de suivre une formation continue pour maintenir leur capacité à occuper leur emploi. Les employeurs doivent donc la prendre en charge.

433 diagnostics techniques réalisés sans certification

ON Y APPREND DANS UN COMMUNIQUÉ DE LA DGCCRF QU'UNE SOCIÉTÉ DE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS A ÉTABLI 433 DIAGNOSTICS TECHNIQUES SANS CERTIFICATION NI ASSURANCE. ELLE N'AURAIT ÉCOPÉ QUE D'UNE SIMPLE INJONCTION À SE CONFORMER À SES OBLIGATIONS SOUS UN MOIS.

INVENTAIRE DE MANQUEMENTS DU DIAGNOSTIQUEUR

Dans sa publication du 26 septembre 2025, la DGCCRF dresse un inventaire des manquements de la société de diagnostics. Qu'ils concernent le code de la consommation ou le code de la construction et de l'habitation, l'administration n'établit aucune hiérarchie. Pourtant, à nos yeux, certaines pratiques sont beaucoup plus graves que d'autres.

L'absence de remise du formulaire type de rétractation à la signature du contrat et l'absence d'information relative aux coordonnées du médiateur de la consommation, par exemple, sont des situations fréquemment rencontrées lors des contrôles DDPP/DGCCRF. Beaucoup de diagnostiqueurs immobiliers méconnaissent ces obligations.

En revanche, cette phrase témoigne d'une volonté de frauder : « établissement de 433 diagnostics techniques sans respecter les conditions de compétences, et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du code de la construction et de l'habitation. En effet, la société, bien que suspendue puis radiée par son organisme certificateur et privée d'assurance, a persisté à établir des diagnostics techniques ».



UNE SANCTION TROP CLÉMENTE ?

Un second QR code est attendu « à l'automne 2025 », selon la ministre démissionnaire du Logement. Il permettra de vérifier la certification du diagnostiqueur. Celui-là, au moins, n'existe pas encore. Pour autant, nous pourrions tenir un discours similaire. Consulter l'annuaire officiel des diagnostiqueurs est à la portée de tous, même sans un carré de pixels.

CERTIFICATION ET INSUPPORTABLE PARADOXE

Actuellement, le dispositif anti-fraude s'appuie sur un renforcement des contrôles par les OC, un protocole très coûteux pour les diagnostiqueurs qui comptent peu d'escrocs. En l'occurrence, l'OC a suspendu puis radié le margoulin qui a pu continuer à frauder. On en vient à remettre en question l'efficacité de ce système.

Sans sensibilisation et information des consommateurs, il semble relativement vain. Aucun donneur d'ordre, aucun notaire, ne devrait confier de DDT à un professionnel non certifié et privé d'assurance. Sinon, à quoi bon durcir le cadre de la formation et de la certification ?

Bref, encore une fois, on constate que le contrôle des compétences techniques ne règle pas le problème éthique.

Sans prise en compte de cet aspect éthique et implication des parties prenantes, les plans de fiabilisation du DPE resteront insuffisants. Ils risquent même d'avoir un effet pervers, en rendant le métier moins attractif pour les plus motivés, sans éliminer les quelques fraudeurs qui décrédibilisent une profession indispensable.

Qu'attendre des Assises nationales du diagnostic immobilier

NOTRE WEBINAIRE AURA-T-IL ÉTÉ LE CATALYSEUR DES ASSISES NATIONALES DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER ? C'EST POSSIBLE : L'IDÉE EST NÉE APRÈS CE DÉBAT QUOTIDIAG. TOUTEFOIS, NOUS AVONS D'AUTRES RAISONS DE SOUTENIR L'ÉVÉNEMENT ET D'ESPÉRER QUE CE RDV SOIT UN SUCCÈS.



À L'ORIGINE DES ASSISES DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER

Lors du webinaire du 15 octobre 2025, Yann Vogel, qui avait vu notre webinaire sur la représentativité du métier, a évoqué plusieurs points en s'adressant à Smeralda Marzano, adhérente de l'ONEDI. D'abord, il a parlé de la nécessité, pour les diagnostiqueurs d'être représentés. En effet, le ministère n'écoute (éventuellement...) que les organisations.

Ensuite, il a évoqué des réunions, entre le ministère, les OF et les OC, sans organisation représentant les diagnostiqueurs. Il a alors insisté sur l'importance de mettre les diagnostiqueurs autour de la table des négociations. Enfin, il a appelé à un dialogue constructif entre tous les acteurs de la filière.

Sam Zanoun, administrateur de l'Alliance du Diagnostic Immobilier, est également intervenu. Il a appuyé ses propos en prenant l'exemple des éditeurs de logiciels. En s'opposant collectivement à l'affichage différé des étiquettes du DPE, ils ont obtenu des résultats.

En juin 2025, dans une interview à Quotidiag, le député Daniel Labaronne tenait déjà un discours similaire. « Mon défi principal, c'est d'entendre des diagnostiqueurs. [...] Il faut abandonner les égos et se regrouper [...]. C'est une nécessité. La représentativité des organisations professionnelles du diagnostic reste un enjeu majeur. »

INVITÉS ET PROGRAMME DES ASSISES DU DIAG IMMO

Bref, certains de ces acteurs se sont parlés et l'ONEDI est passée à l'action. Elle a pris l'initiative d'organiser des Assises nationales du diagnostic immobilier. Elles permettront de réunir la filière, malgré les désaccords internes, pour « un vrai moment d'unité, de débat et d'avenir partagé ». L'ONEDI a invité les représentants :

- des responsables d'entités représentant les diagnostiqueurs (Alliance du diagnostic immobilier, FNDI, ANDI, SIDIANE, FED Experts),
- des éditeurs de logiciels de diagnostics,
- des organismes de formation et des certificateurs,
- des assureurs de diagnostiqueurs,
- des établissements publics (EPIC et EPA) : ADEME, DHUP.

Le ministre de la Ville et du Logement, Vincent Jeanbrun, a aussi été convié. Répondront-ils tous présents ? La réponse déterminera grandement la réussite de ce rassemblement. Quant aux discussions, elles porteront sur :

- la formation initiale et continue,
- le cursus universitaire actuellement à l'étude,
- le dispositif de certification,
- les conditions de travail des diagnostiqueurs,
- les arrêtés du 16 juin 2025 en partie inapplicables (plusieurs dispositions ont été reportées sine die, d'autres génèrent de vraies difficultés de mise en œuvre...).

Ces débats déboucheront sur un compte-rendu, avec les points d'accord et de désaccord des parties prenantes. Il doit permettre de dégager un axe commun. In fine, l'objectif est de peser sur les décisions du législateur pour qu'elles servent ce métier d'intérêt général.

Gîte et diagnostic immobilier : que dit la loi ?

ENTRE FLOU JURIDIQUE, OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES ET CONTRAINTES DU DPE, LE STATUT DES GÎTES INTERROGE PROPRIÉTAIRES ET DIAGNOSTIQUEURS. MAÎTRES VINCENT NIDERPRIM ET LAURENT LUCAS, AVOCATS ASSOCIÉS CHEZ AVOX, FONT LE POINT SUR LA SITUATION.

UNE QUALIFICATION JURIDIQUE UN PEU FLOUE

La notion de gîte n'existe pas en droit ; l'article L.324-1-1 du Code du tourisme l'assimile aux « meublés de tourisme ». Concernant les diagnostics immobiliers, Maître Niderprim clarifie : la vente d'un gîte obéit aux mêmes règles que tout immeuble d'habitation. Elle exige donc l'ensemble des diagnostics techniques obligatoires (article L. 271-4 du CCH).

PAS DE DPE TERTIAIRE POUR LES GÎTES

Maître Lucas rappelle que la réalisation d'un DPE tertiaire n'est requise que pour la vente d'un bâtiment de plus de 250 m² occupé par un service public et accueillant un ERP de la 1^{ère} à la 4^{ème} catégorie, ou d'un bâtiment à usage principal de bureau, d'administration ou d'enseignement.

Cela concerne aussi les bâtiments à occupation continue comme les hôpitaux, hôtels, internats et maisons de retraite, ou encore d'autres locaux sans usage d'habitation tels que les théâtres, salles de sport, restaurants et commerces.

Le gîte ne rentre dans aucune de ces catégories, car son usage reste bien l'habitation.



DÉPENDANCES AMÉNAGÉES EN GÎTES : QUELLE PRISE EN COMPTE PAR LE DIAGNOSTIQUEUR ?

La question se pose régulièrement dans les zones rurales où certaines dépendances, parfois aménagées et exploitées comme « gîtes », n'ont pourtant fait l'objet d'aucune régularisation administrative.

En principe, les bâtiments indépendants de moins de 50 m² sont exclus du champ du DPE. Mais la difficulté apparaît lorsque ces annexes ont été transformées en pièces habitables chauffées. En théorie, leur usage pourrait justifier leur intégration dans le calcul de la surface de référence. Toutefois, lorsque cet aménagement a été réalisé sans autorisation d'urbanisme et que l'activité de meublé touristique n'a pas été déclarée, le diagnostiqueur peut légitimement retenir la qualification administrative du bien plutôt que son usage de fait.

En l'absence de permis de construire ou de justificatif de changement de destination, il lui est donc possible de considérer ces locaux comme de simples dépendances. Et de les exclure du DPE, à condition de sécuriser sa position par des échanges écrits avec son client confirmant cette situation.

MISE EN LOCATION D'UN MEUBLÉ TOURISTIQUE

La location d'un meublé de tourisme exige une déclaration en mairie, voire une autorisation de changement d'usage en zone tendue. Maître Niderprim précise que cela touche surtout les gîtes citadins et qu'il faut vérifier auprès de la mairie, car cette autorisation est personnelle.

Pour l'obtenir, puis pour garantir la décence du logement, un DPE classé de A à E est requis jusqu'en 2033, avant un passage obligatoire à la classe D minimum au 1^{er} janvier 2034. Un acheteur doit donc anticiper ces travaux dès maintenant.

GÎTE DE PLUS DE QUINZE PERSONNES ? ATTENTION À LA RÉGLEMENTATION ERP

Dès lors qu'un gîte peut accueillir quinze personnes, il est susceptible d'être qualifié d'ERP de 5^{ème} catégorie de type PE.

Cela implique, pour Maître Niderprim, que le propriétaire ou l'exploitant du gîte respecte la réglementation en matière de sécurité incendie et d'accessibilité handicapé.

Loi Carrez et arrêt de cassation : l'éclairage de Me Agnès Perot

MAÎTRE AGNÈS PEROT,
AVOCATE DU
DIAGNOSTIQUEUR DANS
L'AFFAIRE DU MESURAGE
CARREZ ERRONÉ JUGÉE EN
CASSATION, APPORTE DES
ÉCLAIRAGES SUR LA
DÉFINITION D'UNE FRACTION
DE LOT, LA MARGE D'ERREUR
DE 5 % ET LES POINTS DE
VIGILANCE.



POURRIEZ-VOUS REVENIR SUR L'ORIGINE DE CE LITIGE CARREZ ?

Dans cette affaire, le diagnostiqueur avait fait une erreur de mesure sur l'appartement. Cependant, le lot vendu incluait aussi une chambre de bonne et des WC sur le palier, tous rattachés à un numéro de lot unique.

L'acquéreur a poursuivi les vendeurs pour obtenir une baisse du prix, invoquant une perte de loyer due aux mètres carrés manquants. Pour défendre le diagnostiqueur, j'ai plaidé qu'il s'agissait d'un lot unique composé de plusieurs éléments, et non d'une fraction de lot au sens juridique, ce qui change la donne pour l'application des sanctions.

COMMENT SE TRADUIT CETTE DISTINCTION ENTRE LOT UNIQUE ET FRACTION DE LOT ?

La loi Carrez impose de déclarer la superficie totale d'un lot unique, incluant ses dépendances séparées. En intégrant la chambre de bonne et les WC au calcul global, l'erreur de mesure sur l'appartement principal est compensée. Bien que contestée en première instance, cette lecture de l'article 46 est désormais validée par plusieurs cours d'appel : tout élément rattaché à un même numéro de lot doit être comptabilisé.

LA COUR DE CASSATION VOUS A DONC FINALEMENT DONNÉ RAISON SUR CE POINT ?

La Cour de cassation valide ma théorie : l'absence d'erreur sur la surface totale du lot annule la réduction du prix de vente. Cependant, l'erreur de mesurage spécifique à l'appartement persiste, créant un préjudice. Le diagnostiqueur doit donc indemniser l'acquéreur pour la perte de rentabilité locative espérée, et non sur le prix au m². Cette décision équilibrée sanctionne le défaut d'information tout en respectant la tolérance légale de 5 %.

LA NOTION DE FRACTION DE LOT EST PARFOIS MAL COMPRISE. QU'EST-CE QU'UNE FRACTION DE LOT ?

Une commission a clarifié qu'une fraction de lot résulte d'une division juridique. Dans l'ancien, un seul numéro (ex: lot 1) regroupait souvent appartement et dépendances, rendant leur vente séparée impossible.

Une fois divisés, ces éléments reçoivent leurs propres numéros (ex: lots 11, 12, 13) et deviennent des lots autonomes. Juridiquement, une "fraction de lot" désigne ainsi un lot issu d'un ensemble plus vaste ; sa surface doit atteindre 8 m² pour que sa déclaration Carrez soit obligatoire à l'acte de vente.

PEUT-IL Y AVOIR DES LITIGES SUR CETTE LIMITE DES 8 M² ?

En réalité, cette question entraîne assez peu de litiges. S'il y a moins de 8 m², le vendeur n'est pas tenu à une garantie de surface. Tant pis pour l'acquéreur s'il en manque un peu. La loi Carrez oblige le vendeur à garantir le déficit de surface et donc à restituer une partie du prix de vente pour les lots supérieurs à 8 m² uniquement. Il peut vite y avoir un écart supérieur à 5 % dans un petit espace de 5 m², parce que les murs ne sont pas droits par exemple. Selon l'endroit où vous posez votre mètre laser, vous n'aurez pas la même surface. Bref, cela n'aurait pas de sens d'imposer une garantie de surface sur des lots de moins de 8 m².

ET LA FAMEUSE MARGE DE TOLÉRANCE OU MARGE D'ERREUR DE 5 % ? CERTAINS DIAGNOSTIQUEURS PENSENT QU'ELLE LES PROTÈGE ?

La marge de 5 % n'exonère pas le diagnostiqueur, exposé cinq ans aux recours pour perte de chance. Sa RC Pro reste une cible privilégiée, imposant une précision totale sur chaque composante du lot.

Libérer le temps voire l'esprit des diagnostiqueurs

AURÉLIE JACQUET EST ASSISTANTE ADMINISTRATIVE INDÉPENDANTE POUR LES DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS. NOUS L'AVONS RENCONTRÉE POUR EN SAVOIR PLUS SUR SON PARCOURS PROFESSIONNEL ET SUR LA GESTION ADMINISTRATIVE ET COMMERCIALE QU'ELLE PROPOSE À SES CLIENTS.

COMMENT EN ÊTES-VOUS ARRIVÉ À CHOISIR UN SECTEUR AUSSI SPÉCIALISÉ QUE LE DIAGNOSTIC IMMOBILIER ?

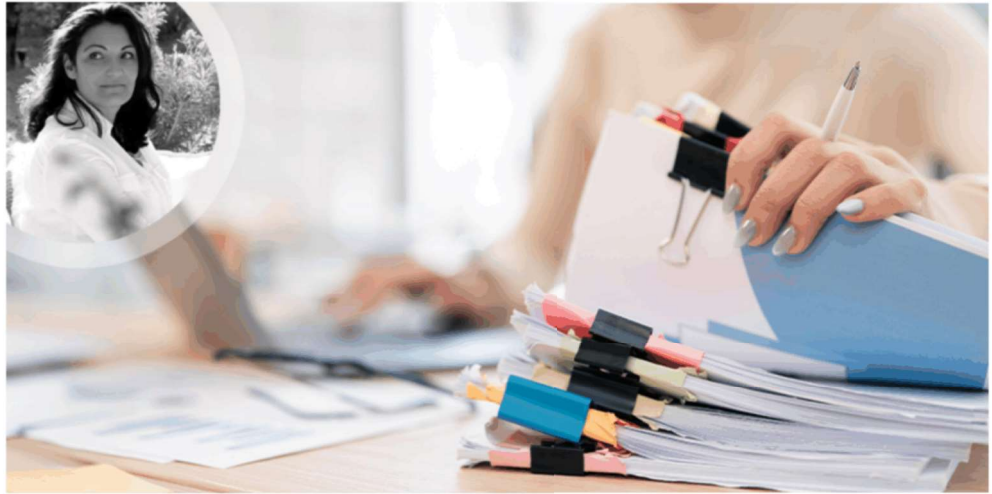
J'ai fait du bâtiment, de l'immobilier, de la gestion locative et du syndic. J'ai croisé le chemin d'énormément de professionnels du secteur, et j'ai compris qu'il y avait un besoin spécifique sur autre chose que du temps plein, notamment pour les nombreux « solos ». J'ai bien sûr suivi des formations.

AU NIVEAU DU SAV, JE SUPPOSE QU'IL Y A PARFOIS DES CLIENTS DÉSAGRÉABLES, MÉCONTENTES DE LEUR DPE PAR EXEMPLE. CE N'EST PAS TROP DIFFICILE À GÉRER ?

Oui, cela arrive souvent.

OÙ S'ARRÊTE VOTRE MISSION ? VOUS ARRIVE-T-IL, PAR EXEMPLE, DE RÉDIGER DES RAPPORTS ?

Non. À ce jour, je n'ai jamais eu cette demande et je m'en félicite. Je refuserais si c'était le cas. Il y a une question de responsabilité qui est bien trop délicate. Et puis, c'est aussi une question de déontologie et d'assurance.



LA PROFESSION DE DIAGNOSTIQUEUR EST ASSEZ HÉTÉROGÈNE. ÊTES-VOUS SPÉCIALISÉE SUR LES DIAGS AVANT VENTE / LOCATION, SUR DU COLLECTIF... ?

Je m'adapte aux clients : une partie fait du collectif, mais ce n'est pas la majorité. Pour le moment, je ne suis jamais intervenue dans un cadre d'avant travaux / démolition.

QUELLE QUESTION REVIENT PARMIS LES DIAGNOSTIQUEURS QUI PRENNENT CONTACT AVEC VOUS ?

On organise une visio d'environ une heure puis je propose un mois d'essai. On teste une organisation pour les 30 premiers jours, avec un volume horaire mensuel présumé puis on formalise un contrat annuel, flexible et résiliable sous 30 jours.

QUELLES SONT LEURS DEMANDES RÉCURRENTES S'IL Y EN A ?

D'abord, la demande qui revient le plus, c'est la gestion des devis, puis les pages de réception d'appels téléphoniques.

ENTRE INSTABILITÉ RÉGLEMENTAIRE ET ÉCONOMIQUE, LES DIAGNOSTIQUEURS SUBISSENT UN STRESS IMPORTANT. VOUS PENSEZ QUE VOS SERVICES CONTRIBUENT À LES EN LIBÉRER ?

Tout à fait, parce que ça leur dégage du temps. Très souvent, ils doivent travailler très tard le soir, le week-end... Après la phase d'excitation, l'adrénaline liée à la création d'entreprise et au début d'activité, survient souvent une forme d'épuisement.

ET DE VOTRE CÔTÉ, SI CE N'EST PAS INDISCRET, VOUS ARRIVEZ À MAINTENIR CET ÉQUILIBRE ?

Je commence très, très tôt pour organiser mes créneaux et je ne travaille pas le week-end. Si un client me le demande à titre exceptionnel, j'accepte.

VOUS PROPOSEZ UNE GESTION COMMERCIALE OUTRE LA GESTION ADMINISTRATIVE. QUELLES SONT LES TÂCHES TYPIQUEMENT COMMERCIALES ?

C'est tout ce qui a trait à la relation client : communication, suivi, fidélisation, relance sur les devis et simplement présence. Je propose aussi un peu de rédaction sur les réseaux sociaux, car j'ai eu à le faire pour de précédents clients.

QUAND AVEZ-VOUS DÉBUTÉ ET QUEL BILAN EN TIREZ-VOUS POUR L'INSTANT ?

J'ai lancé l'activité en freelance au mois de mai. J'en tire un bilan très positif. Les diagnostiqueurs ont besoin d'un soutien administratif et commercial spécialisé.

Que sait-on du rapport sur l'ordre des diagnostiqueurs ?

DANIEL LABARONNE A REMIS SON « RAPPORT SUR LA FAISABILITÉ DE LA MISE EN PLACE D'UN ORDRE DES DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS » AU MINISTRE DE LA VILLE ET DU LOGEMENT, VINCENT JEANBRUN, LE 28 NOVEMBRE. LE DOCUMENT N'A PAS ÉTÉ RENDU PUBLIC, MAIS PARTIELLEMENT DÉVOILÉ.



RAPPORT SUR L'ORDRE DES DIAGNOSTIQUEURS

Il contient 9 propositions :

- Organiser les assises du diagnostic immobilier
- Renforcer le système de contrôle
- Durcir le régime de sanctions
- Préserver l'indépendance des diagnostiqueurs
- Instaurer la traçabilité des DPE
- Garantir une séparation stricte entre OF et OC
- Créer une plateforme publique de signalement et de plaintes
- Créer la dénomination EDIC
- Intégrer les innovations technologiques et les outils numériques

Le rapport avance aussi plusieurs pistes de travail :

- Un meilleur encadrement de la certification
- La création d'un ordre professionnel
- Des garanties renforcées pour les propriétaires et locataires.

L'AVIS DE L'ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS

Dans le cadre de sa mission, le député a auditionné l'OGE qui reconnaît la nécessité de structurer la profession, sans créer d'ordre : « L'OGE met en garde contre une confusion entre deux métiers qui, s'ils interviennent dans la même chaîne immobilière, n'ont ni les mêmes responsabilités, ni les mêmes effets juridiques. [...] La création d'un Ordre, ou l'intégration des diagnostiqueurs à l'Ordre des géomètres-experts, risquerait de brouiller ces repères et de nuire à la lisibilité déjà fragile du secteur. »

DISPOSITIONS EXISTANTES ET NOUVEAUTÉS

En effet, plusieurs mesures proposées par Daniel Labaronne sont antérieures à la remise de son rapport. Les arrêtés du 16 juin 2025 ont mis en place certaines d'entre elles : renforcement du système de contrôle, durcissement des sanctions, traçabilité du DPE et indépendance entre OF et OC.

Les principales nouveautés semblent être l'organisation d'Assises du diagnostic immobilier, la création de l'EDIC et l'intégration d'innovations technologiques et d'outils numériques voire la séparation plus stricte entre OF et OC.

UN RAPPORT SUR L'ORDRE OU SUR LE DPE ?

On se demande si ce rapport concerne la création d'un ordre ou uniquement la fiabilisation du DPE. Daniel Labaronne a écrit : « très heureux d'avoir remis mon rapport sur le Diagnostic de performance énergétique #DPE ». Vincent Jeanbrun a répondu : « Un grand merci au député d'Indre-et-Loire pour la remise de son rapport consacré au DPE ».

Ah bon ! Nous pensions que ce rapport était consacré à la faisabilité de la mise en place d'un ordre professionnel...

PROCHAINES ÉTAPES : ASSISES DU DIAG, ET APRÈS

Dans son interview à Quotidiag, Daniel Labaronne insistait sur la nécessité, pour la profession, d'être représentée. Il déplorait la quantité d'organisations existantes. D'où la création, lors des premières Assises nationales du diagnostic immobilier, du CNRDI. Maintenant que des élus soutiennent publiquement cette initiative, viendront-ils aux prochaines Assises du 10 février 2026 à Paris ?

Le député regrettait également le nombre « d'acteurs dont les rôles se chevauchent (certification, formation, réalisation des diagnostics, etc.) ». L'ex-ministre du Logement a inclus l'indépendance des OF vis-à-vis des OC dans son plan, son successeur pourrait créer de nouvelles obligations pour ces organismes.

Prélèvement amiante : vendeuse et agent immobilier condamnés

LE DIAGNOSTIC AMIANTE DE L'APPARTEMENT VENDU ÉTAIT INCOMPLET. NÉANMOINS, LE TRIBUNAL CONDAMNE LA PROPRIÉTAIRE ET, SURTOUT, L'AGENT IMMOBILIER. LA VENDEUSE A INTERDIT AU DIAGNOSTIQUEUR DE FAIRE UN PRÉLÈVEMENT ET NE PEUT S'EXONÉRER DE LA GARANTIE DES VICES CACHÉS.



PRÉSENCE D'AMIANTE DANS UN APPARTEMENT À VENDRE

Mme U. hérite d'un appartement qu'elle n'a jamais habité. Elle signe un mandat de vente avec M. G., agent immobilier. Ce dernier fait appel au cabinet de diagnostics D. pour réaliser le dossier de diagnostic technique. Il inclut un état d'amiante du logement.

Le rapport conclut à la présence d'amiante dans un conduit en fibrociment situé dans la cuisine et mentionne aussi la nécessité d'investigations complémentaires pour statuer sur la présence ou l'absence d'amiante dans plusieurs locaux. Il précise : « refus du propriétaire d'effectuer un prélèvement ».

Mme S. achète le bien, inhabitable en l'état. Il nécessite des travaux. Les artisans suspectent la présence d'amiante, puis les expertises la confirment. En réalité, il y en a dans la quasi-totalité des sols. Le coût des travaux de désamiantage varie entre 16 000 € et 25 000 €. L'acheteuse demande alors la résolution de la vente, et des dommages et intérêts, en application de la garantie légale des vices cachés.

VICE CACHÉ ET ACTION RÉDHIBITOIRE

Mme U. se défend en lui opposant la stipulation d'une clause exclusive de garantie dans le compromis de vente. C'est la disposition habituelle qui prévoit que l'acquéreur n'aura aucun recours contre le vendeur notamment en raison des vices apparents et des vices cachés.

En outre, la présence d'amiante constitue un danger qui rend le bien impropre à sa destination. La bonne foi de la vendeuse, profane et n'ayant jamais habité le bien, est retenue. Bref, il y a donc un vice caché ouvrant droit à une action rédhibitoire ou estimatoire. Mme S. a choisi l'action rédhibitoire. Elle n'aurait jamais acheté ce bien si elle avait eu connaissance de la présence d'amiante dans la majeure partie des sols.

Elle restituera l'appartement à la vendeuse, qui lui remboursera la somme de 85 000 € (prix de vente). Mme U. est également condamnée à lui payer la somme de 7 219,93 €, correspondant aux frais acquittés lors de l'acquisition.

APPEL EN INTERVENTION FORCÉE : DIAGNOSTIQUEUR

Mme U. affirme n'avoir jamais eu de contacts avec la société de diagnostics et avoir confié cette mission à l'agent immobilier. Le tribunal retient le manque de diligence du diagnostiqueur.

Ce diagnostic annexé à l'offre d'achat, au compromis et à l'acte authentique « a donc pu être discuté a minima 3 fois par le vendeur et par l'acquéreur qui ont manifestement résolu de passer outre [...] : le tribunal retient l'absence de lien de causalité entre la faute commise par le diagnostiqueur et le préjudice subi par la propriétaire vendeuse.

RESPONSABILITÉ DE L'AGENT IMMOBILIER

Les agents immobiliers ont un devoir de vérification de l'état du bien vendu, d'information et de conseil.

Mme U. réclame 26 000 €. Le tribunal considère que le dommage résultant de la faute de l'agent immobilier porte sur la perte de chance d'avoir pu réaliser la vente. M. G. lui versera la somme de 5000 € à titre de dommages et intérêts.

Tentative d'escroquerie visant les diagnostiqueurs

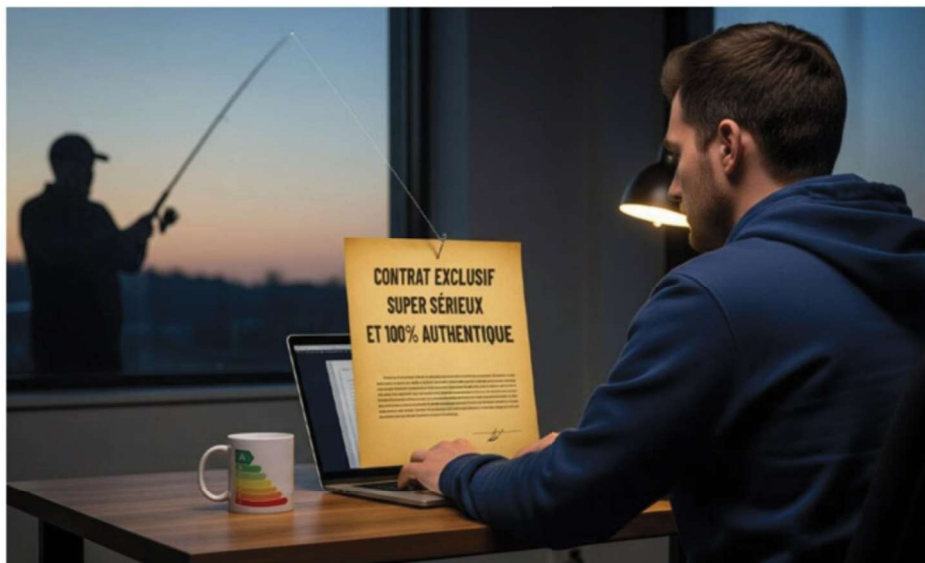
UN PSEUDO DIRECTEUR D'ENTREPRISE PROPOSE DES MISSIONS À UN TARIF CORRECT AUX DIAGNOSTIQUEURS, DANS LEUR SECTEUR D'INTERVENTION. SOYEZ VIGILANTS, CAR IL PEUT S'AGIR D'UNE TENTATIVE D'ESCROQUERIE. VOICI LES ÉLÉMENTS QUI DOIVENT VOUS ALERTER.

DEUX ALERTES DE DIAGNOSTIQUEURS

Nous écrivons cet article à la demande d'un diagnostiqueur, qui souhaite éviter que ses confrères se fassent avoir. D'abord, le dirigeant d'un cabinet de conseil réputé le contacte au téléphone. Il veut lui confier la réalisation de 110 diagnostics immobiliers à réaliser sur 5 mois, soit une vingtaine de diags par mois, dans son secteur géographique.

Ensuite, il lui envoie divers documents par mail, semblants crédibles, sauf certaines bizarreries dans le cahier des charges, comme des « honoraires » sous forme d'un commissionnement (5 % du montant prévisionnel total de missions, soit 2 508 € HT). « Aucune mission ne sera confiée tant que le règlement de ces honoraires n'aura pas été effectué. »

Un second diagnostiqueur a reçu la même offre et des documents identiques, à deux exceptions près. Primo, il s'agit d'une autre société de conseil. Secundo, il doit payer 2 090 € HT pour travailler, toujours sur la base du commissionnement. En revanche, le numéro de téléphone est identique, alors que les interlocuteurs ont des noms différents.



USURPATION D'IDENTITÉS ET ENTREPRISES

Il ne servirait à rien de donner les noms des deux entreprises, car après vérification, aucune des deux n'a contacté les diagnostiqueurs. Toutes les entités et personnes citées dans les messages existent. Les documents reproduisent les logos et photos propres à ces sociétés.

Le mail reçu par le premier diagnostiqueur se termine en « @consultant.com ». Un gros cabinet de conseil choisirait plutôt l'adresse de son site Internet, soit le nom de sa boîte. En prime, celui-là apparaît dans plusieurs arnaques. L'Autorité des marchés financiers (AMF) l'a donc mis sur liste noire.

D'autre part, il y a un engagement de confidentialité à signer. On y lit : « une ligne dédiée exclusivement à ce projet a été mise en place afin d'assurer un canal de communication sécurisé et tracé. [...] Aucun appel ne sera traité via le standard [de l'entreprise], ni par les lignes professionnelles habituelles du collaborateur... »

Manifestement, cette mention sert à empêcher le diagnostiqueur de contacter directement l'entreprise. Les deux sociétés concernées, prévenues, vont agir. Cela ne mettra pas forcément fin à l'arnaque, le faussaire pourrait récidiver.

POURQUOI VOUS POUVEZ TOMBER DANS LE PIÈGE ?

Au-delà de l'utilisation frauduleuse d'un nom connu et bien référencé, d'un logo, etc., il y a plusieurs ingrédients efficaces : une offre trop alléchante, et l'utilisation de la notion d'urgence. Le message vous invite aussi à répondre dans des délais très courts.

Le diagnostiqueur qui nous a contactés a aussi fait appel à l'ONEDI, qui en a parlé sur les réseaux sociaux quelques jours avant nous et a aussi pris la peine de nous faire part de ses découvertes : nous l'en remercions.

Pour l'instant, cette tentative d'escroquerie se déroule dans la région des Hauts-de-France. Cependant, nous n'avons pas encore réussi à identifier qui est derrière. En attendant, nous appelons tous les ODI à la prudence.

Diagnostics immobiliers et santé environnementale

L'EXÉCUTIF DÉFINIT PARFOIS LE DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER COMME UN LEVIER DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, MAIS IL EST ENCORE RAREMENT RECONNU COMME UN ACTEUR ESSENTIEL DE LA PRÉVENTION DES PATHOLOGIES DU BÂTIMENT ET DE LA PROTECTION DE LA SANTÉ DES OCCUPANTS.

UN PETIT JEU

On vous propose un petit jeu qui consiste à remplacer « infirmiers » par « diagnostiqueurs » et « patients » par « personnes » dans la phrase ci-après de la sénatrice Anne Souyris.

« La santé environnementale est malheureusement le parent pauvre de la santé publique. [...] Les infirmiers diagnostiqueurs ont un rôle essentiel à jouer. Elles et eux se rendent souvent au domicile des patients personnes et peuvent donc participer à l'évaluation des déterminants négatifs de la santé présents dans les logements. Plomb, air vicié, amiante. »

Le résultat est cohérent, pourtant, on dirait que plus personne ne pense au diagnostiqueur dans ce contexte.

CONTEXTE : PPL RELATIVE AUX INFIRMIERS

Dans l'extrait ci-dessus du 5 mai 2025 (réforme du métier d'infirmier), le mot « amiante » a attiré notre attention.

Mme Souyris propose de redéfinir la mission de l'infirmier pour y intégrer les risques environnementaux, mais l'amendement a reçu un avis défavorable. Il nous semble opportun de rappeler qu'un autre professionnel a déjà cette mission spécifique.



DIAGNOSTIQUEURS VS INFIRMIERS

Nous ne nions absolument pas le rôle majeur de l'infirmier pour la santé publique des personnes, ni la nécessaire revalorisation de son métier indispensable. Cependant, il n'est pas qualifié pour repérer la présence d'amiante ou de plomb dans une habitation.

D'ailleurs, la sénatrice en est consciente puisqu'elle écrit : « ils-elles devraient être formé-e-s pour acquérir des compétences permettant d'identifier [...] les risques environnementaux spécifiques auxquels les patient-e-s sont exposé-e-s selon leur lieu de vie, de travail ». Mais enfin, imagine-t-on l'infirmier faire sa consultation avec un analyseur par fluorescence X ?

En effet, il ne suffit pas de visiter un bâtiment pour savoir s'il y a du plomb ou de l'amiante dedans. Cela ne se distingue pas à l'œil nu. Et surtout, telle est déjà la mission du diagnostiqueur certifié amiante ou plomb. Non, il ne se contente pas de réaliser des DPE et des audits énergétiques qui importunent les propriétaires vendeurs ou bailleurs.

LE RÔLE ESSENTIEL DES DIAGNOSTIQUEURS

Au lieu d'essayer d'étendre la formation et les missions de l'infirmier, ne pour-

rait-on pas sensibiliser à l'essentialité des diagnostics immobiliers et des repérages avant travaux pour la santé (et la sécurité) des personnes ?

Nous partageons l'avis de la sénatrice quant à l'importance de l'approche santé-environnement. D'où la nécessité de rappeler à tout futur acquéreur que l'étiquette énergie / climat n'est pas le seul critère d'achat. Le DPE ne dit rien du risque de saturnisme infantile ou d'exposition à l'amiante des occupants.

Par ailleurs, idéalement, mieux vaudrait ne pas attendre une transaction immobilière pour découvrir l'existence de ces risques. Cependant, à défaut de diagnostics périodiques ou de campagne de sensibilisation aux diagnostics immobiliers, rappelons l'évidence : le diagnostiqueur a un rôle essentiel à jouer en matière de santé environnementale.



TÉLÉPHONE
0561377379



SITE WEB
<https://www.ebtp.fr/>
EMAIL
administratif@ebtp.fr



ADRESSE
EBTP
11 Rue Clément Ader
31140 Aucamville