ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

diagnostiqueurs immobiliers

Question écrite n° 364

Texte de la question

Mme Véronique Besse interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le dispositif de certification des diagnostiqueurs immobiliers. Créée en 2003 pour répondre aux exigences de santé et de sécurité des consommateurs à l'égard de leur logement, la profession de diagnostiqueur immobilier regroupe des experts indépendants dont la mission est de rendre un avis impartial à l'occasion d'une transaction immobilière ou d'une mise en location. Les diagnostiqueurs immobiliers examinent la conformité des lieux en rapport avec les obligations légales et constituent un dossier technique à partir d'éléments de contrôle comme par exemple le risque d'exposition à l'amiante et au plomb, la présence d'insectes xylophages, l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité ou le diagnostic de performance énergétique. Depuis le 1er novembre 2007, la certification des diagnostiqueurs immobiliers par les organismes agréés est devenue obligatoire. Or une nouvelle réglementation exigeant un renouvellement tous les cinq ans de leur certification menace ces professionnels. Si l'évolution des normes et des matériaux peut justifier le suivi d'une formation régulière, l'examen systématique, tous les cinq ans, paraît particulièrement contraignant. D'autant que la formation préalable et l'examen de certification pourrait avoir un coût estimé entre 10 000 et 15 000 euros. Cette mesure pourrait entraîner la disparition de la moitié des entreprises du secteur, ce qui ralentira fortement les transactions, faute d'experts pour réaliser les diagnostics obligatoires. En conséquence, elle lui demande s'il entend réexaminer, en concertation avec les organisations professionnelles, les conditions d'exercice de cette profession devenue indispensable.

Texte de la réponse

L'obligation faite aux propriétaires de fournir un dossier de diagnostic technique en cas de vente ou de location est une obligation législative. Pour assurer la protection du consommateur et la fiabilité des diagnostics, le législateur a mis en place l'obligation corollaire de garantie de compétences des personnes établissant ces diagnostics. Ces obligations sont justifiées par des raisons impérieuses d'intérêt général au titre de la santé publique et de la sécurité des personnes ainsi que de la protection de l'environnement (amiante, plomb, électricité, gaz, termites, performance énergétique). Afin de traduire cette obligation de compétences, un système de certification des personnes physiques établissant les diagnostics est entré en vigueur le 1er novembre 2007. Le Comité français d'accréditation (COFRAC) accrédite des organismes certificateurs qui certifient les compétences des diagnostiqueurs. Les compétences sont évaluées au travers d'un examen théorique et d'un examen pratique. Les règles de la certification prévoient une vérification de la continuité des compétences tous les cinq ans, cette vérification permettant aussi de prendre en compte les évolutions techniques et réglementaires qui interviennent. Ce dispositif a permis, outre une professionnalisation des diagnostiqueurs, une amélioration générale des pratiques. Les diagnostiqueurs ne sont pas les seuls à être assujettis à un dispositif similaire et à une vérification périodique. De plus, ces dernières années, l'attention du gouvernement était régulièrement appelée par des parlementaires, des associations de consommateurs et des particuliers sur le manque de fiabilité de certains diagnostics immobiliers. Depuis plus d'un an, un travail de concertation a été mené afin de dresser un bilan du premier cycle de certification avec le concours des

organismes de certification et des représentants des diagnostiqueurs. Il ressort que cette profession souffre d'un réel manque de reconnaissance et que l'une des mesures identifiées comme prioritaire est la montée en compétences des diagnostiqueurs immobiliers. Pour cela, il est notamment prévu de rendre obligatoire une formation continue tous les 5 ans en matière de diagnostic amiante et de performance énergétique. Cette mesure vise à harmoniser les pratiques des diagnostiqueurs en rendant la formation obligatoire pour tous dans les deux domaines nécessitant la plus grande amélioration. L'impact économique des mesures sur les diagnostiqueurs a été pris en compte avec des exigences différenciées en fonction des domaines de compétences. Aussi, pour les domaines amiante, plomb et performance énergétique, deux niveaux de certification, définis par la complexité des missions associées, ont été ou seront introduits. Cela permettra aux diagnostiqueurs ne pouvant se permettre d'investir dans un dispositif de certification coûteux de continuer à exercer les missions les moins complexes représentant la majeure partie de leur chiffre d'affaires.

Données clés

Auteur : Mme Véronique Besse
Circonscription : Vendée (4e circonscription) - Non inscrit
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 364
Rubrique : Professions immobilières
Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement
Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 3 juillet 2012, page 4261
Réponse publiée au JO le : 11 septembre 2012, page 5014