

14ème législature

Question N° : 363	De M. Philippe Armand Martin (Union pour un Mouvement Populaire - Marne)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique > professions immobilières	Tête d'analyse > diagnostiqueurs immobiliers	Analyse > certification de compétences. renouvellement.
Question publiée au JO le : 03/07/2012 Réponse publiée au JO le : 11/09/2012 page : 5014		

Texte de la question

M. Philippe Armand Martin attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la situation des diagnostiqueurs immobiliers. La profession de diagnostiqueur immobilier, créée en 2003 pour répondre aux exigences de santé et de sécurité des consommateurs à l'égard de leur logement, 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. Ils examinent la conformité des lieux en rapport avec les obligations légales et constituent un dossier technique à partir d'éléments de contrôle tels que 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, le diagnostic de performance énergétique, etc. La certification des diagnostiqueurs immobiliers par les organismes agréés est devenue obligatoire depuis le 1er novembre 2007. 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, peut sembler particulièrement contraignant. S'ajoute à cela la charge financière que représente cette procédure, le coût de la formation préalable et de l'examen de certification étant estimé entre 10 000 et 15 000 euros. Cette mesure pourrait, dès lors, entraîner la disparition de la moitié des entreprises du secteur, incapables de financer ces formations, ce qui provoquerait un ralentissement des transactions, faute d'experts pour réaliser les diagnostics obligatoires. En conséquence, il lui demande de bien vouloir lui indiquer si elle entend réexaminer la procédure de certification de compétences des diagnostiqueurs immobiliers.

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.