

Etat des lieux,

Moratoire,

Propositions sur la réforme du diagnostic.

Afin que le diagnostic technique immobilier continue de répondre aux attentes des consommateurs et des Pouvoirs Publics, qu'il remplisse ses missions de manière efficiente, il convient aujourd'hui de prendre en compte l'avis de ses professionnels sur la construction de leur métier.

L'amélioration continue ne peut être obtenue qu'en prenant en compte les réalités économiques et sociales des entreprises et en les impliquant réellement dans la construction d'un cadre de développement ad hoc. Les professionnels sont prêts à prendre en charge leur métier, en concertation avec l'Etat.

UNE PROFESSION NEE DE LA REGLEMENTATION

Le diagnostic technique immobilier résulte de la volonté de l'Etat d'organiser la sécurité des transactions immobilières et de promouvoir l'amélioration globale du bâti.

A la sécurité des biens et des personnes, objectif initial du dispositif, a été adjoint dès 2006 le Diagnostic de Performance Energétique, visant à l'amélioration énergétique globale du parc immobilier. Aujourd'hui, le diagnostic technique est une composante obligatoire de la transaction immobilière, et favorise l'implication du consommateur dans l'évolution qualitative de son bien.

La création d'un corps de métier spécifique n'est qu'une conséquence des obligations réglementaires.

Pour répondre aux enjeux et aux contraintes de cette activité, la nécessité de professionnels qualifiés et indépendants s'est imposée. Ceci a conduit à réglementer l'accès par la certification de compétences, par des normes de réalisation, et par une réglementation (incomplète) de l'indépendance et de l'impartialité.

UNE REFORME DANGEREUSE

Aujourd'hui, la profession se trouve confrontée à des problématiques liées à sa définition, à ses perspectives (compétences, formations, responsabilités, etc.) et à son positionnement par rapport aux professions connexes du bâtiment et de l'immobilier (respect de l'indépendance, place du diagnostic dans la transaction, etc.).

Le nouveau dispositif de certification de compétences mis en œuvre, loin d'apporter des solutions, est venu complexifier et déstabiliser les entreprises du diagnostic.

● **Le renouvellement de la certification tous les cinq ans, par le passage d'un nouvel examen théorique et pratique, pour chacun des 6 diagnostics du DDT.**

La mise en place de deux niveaux de certification pour les repérages amiante, les diagnostics plomb et le DPE, **oblige, afin de pouvoir exercer son activité, à passer entre 6 et 9 examens théoriques et entre 6 et 9 examens pratiques sur une période de temps restreint.** En effet, la grande majorité des diagnostiqueurs réalisent l'ensemble des prestations réglementaires et ont été certifiés au même moment, lors de l'entrée en vigueur de la certification en 2007 ou lors de leur entrée en activité.

Les organisations représentatives de la profession n'ont cessé de demander un allongement de la durée de validité du certificat de compétences. Si la norme NF EN ISO/CEI 17024 qui régit ce dispositif impose la fixation d'une durée de validité du certificat, le choix actuel, arbitraire, ne repose sur aucun argument technique ou juridique, et n'apporte aucune valeur ajoutée par rapport aux examens de surveillance prévus par la norme elle-même et la réglementation.

Cette durée, rapportée à l'investissement extrêmement lourd que représente le financement de ces examens pour les TPE qui constituent l'essentiel de la profession, **impacte négativement l'équilibre financier de ces sociétés, leurs choix d'investissements, notamment sociaux** (salaires, formations d'approfondissement, développement), **et en définitive purement et simplement leur viabilité.**

● **Des examens de surveillance de certification avec un audit in situ a posteriori de la mission** pour les repérages amiante, le diagnostic plomb, le diagnostic de l'installation gaz, et le DPE :

Les examens de surveillance (2 dans les 5 années de validité du certificat) permettent de vérifier que le certifié a fait évoluer ses compétences en parallèle de la réglementation. Ces surveillances s'exercent notamment par le contrôle d'un échantillon des rapports réalisés et de sa veille juridique. Des visites in situ sont prévues afin de vérifier la pratique de réalisation du diagnostic. **Ces visites fixées a posteriori, parfois plusieurs mois après, posent des problèmes de mise en œuvre et induisent un coût financier très**

important pour le diagnostiqueur. A posteriori, elles dénaturent l'objectif de progression dans la compétence pour n'être qu'un contrôle exclusivement coercitif pour le professionnel et dangereux pour le consommateur.

- **Une obligation de formation préalable à la re-certification, de 3 à 5 jours selon le niveau de certification**, pour pouvoir se présenter aux examens relatifs aux repérages amiante et au DPE.

Cette obligation aurait été appréciée par les organisations professionnelles si elle soutenait véritablement l'impératif d'amélioration des compétences par un processus réel de formation continue. Au lieu de cela, elle fait fi de l'expérience professionnelle acquise et n'est que quantitative en négligeant la qualité et le contenu des offres de formation.

Ainsi, les évolutions réglementaires du nouveau dispositif de certification de compétences ne répondent ni aux problématiques, ni aux attentes des différentes parties :

- **Le consommateur** veut être rassuré quant à la qualification des professionnels et à la qualité des diagnostics ; il recherche la sécurité et la transparence que seuls l'indépendance, l'impartialité et l'engagement du diagnostiqueur dans un processus continu d'évolution de ses compétences peut lui offrir. Cependant, il ne veut pas être confronté à une augmentation exagérée des prix de ces constats, surtout si celle-ci n'a pour seul objectif que de couvrir des coûts « administratifs » sans réelle valeur ajoutée ou résulte d'une « désertification » professionnelle engendrée par ces mêmes coûts prohibitifs pour les entreprises du diagnostic.

- **L'Etat** doit assurer la protection des personnes et des biens par une meilleure connaissance de l'habitat et favoriser ainsi une amélioration de la performance grâce à une information claire, objective et incitative.

- **Les diagnostiqueurs** souhaitent être reconnus dans leur savoir-faire acquis. Ils soutiennent toute démarche visant à renforcer leur indépendance et leur impartialité et concourant à l'éradication des mauvaises pratiques, causes de leur image dégradée aujourd'hui. Ils veulent être assurés de la viabilité de leurs entreprises, de leurs perspectives d'évolution et de leur capacité à en financer le développement.

La réforme de l'activité du diagnostic technique immobilier, imposée sans réelle concertation, a un impact délétère sur l'emploi, la dynamique des entreprises. Elle empêche la fluidité des transactions et favorise l'augmentation des prix pour le consommateur.

UN MORATOIRE URGENT ET DES PROPOSITIONS D'EVOLUTION

Il est donc urgent de mettre en place un moratoire sur le nouveau dispositif de certification de compétences afin de pouvoir engager une véritable réflexion et des négociations prenant en compte les intérêts des consommateurs, des diagnostiqueurs et des Pouvoirs Publics.

La profession a déjà entamé une réflexion sur les écueils d'un dispositif qui doit être amélioré et complété pour remplir pleinement ses objectifs. Les premières propositions qui s'en sont dégagées s'attachent à :

- LA REDEFINITION DE LA CERTIFICATION DE COMPETENCES,
- L'ENCADREMENT DES PRATIQUES PROFESSIONNELLES,
- LA STRUCTURATION SOCIALE DE LA PROFESSION DU DIAGNOSTIC.

1- Redéfinition de la certification de compétences

Forts de nos constats, **nous demandons à un allongement de la durée de validité des certificats de compétence pour la porter à 15 ou 20 ans** afin affranchir nos entreprises et leurs salariés du paiement d'un « permis de travail » qu'aucune profession en France ne subit aujourd'hui.

- **Le dispositif de renouvellement de certification doit être limité aux seuls examens théoriques permettant la vérification plus poussée des acquis.** En effet, la finalité de l'examen pratique, nécessaire lors de la certification initiale pour s'assurer de la bonne application des méthodologies, ne l'est plus du fait de l'expérience acquise. A ce stade, la pratique est vérifiée par l'organisme de certification dans le cadre d'une visite in situ, soit programmée dans le dispositif de surveillance, soit qu'il diligente en cas de doute raisonnable.
- **Nous souhaitons, en parallèle, des surveillances régulières** permettant de s'assurer que les connaissances et les compétences des professionnels ont bien évoluées parallèlement à la réglementation.
- **Nous demandons que les contrôles in situ prévues pour certains diagnostics soient réalisées au moment de la réalisation du diagnostic concerné.**

Le contrôle au moment de la réalisation du diagnostic permet à l'organisme de certification de se rendre compte de la pratique sur le terrain du diagnostiqueur et est sécurisante pour le consommateur. Il permet que de potentielles erreurs de diagnostic soient identifiées immédiatement.

- **Nous proposons que l'obligation de formation préalable soit maintenue, voire renforcée, lors de la certification initiale, et nous demandons à ce que cette obligation se transforme en une règle de formation continue pour les professionnels certifiés, contrôlée qualitativement lors des phases de surveillance.**

La certification de compétences des personnes physiques étant une démarche de progrès, il est nécessaire d'avoir un cadre de surveillance régulier pour favoriser l'amélioration continue de la qualité des rapports de diagnostic, **sans sanctionner financièrement les diagnostiqueurs** par le paiement quinquennal d'un droit au travail que leurs entreprises ne sont pas en mesure d'assumer en parallèle d'investissements véritablement productifs.

2- Encadrement des pratiques professionnelles

Les attentes des consommateurs et des pouvoirs publics en matière de transparence et de qualité ne sont pas seulement résolus par la certification de compétences. Au cœur de ces sujets, c'est véritablement la pratique professionnelle qui est en question.

Aujourd'hui cette pratique est réglementée en matière d'indépendance et d'impartialité, ainsi que par une interdiction du commissionnement.

Mais le seul accès à l'information du consommateur sur les diagnostiqueurs est constitué par une base de données répertoriant exclusivement l'état des certifications de ces professionnels, développée par la DHUP, sans définition réglementaire ni autorisation de la CNIL, et dont la mise à jour se révèle depuis sa mise en ligne imparfaite et sujette à caution.

Ce dispositif ne répond que partiellement aux attentes en matière de pratiques professionnelles. Si l'Etat a fixé les règles générales, il appartient également à la profession, notamment par l'action de ses représentants, de contribuer à cet encadrement.

Nous proposons, à l'instar des professionnels du conseil en investissements financiers ou de l'assurance, la création d'une association loi 1901, à statuts agréés, qui exercerait un rôle de garant auprès du consommateur du respect de la réglementation par les diagnostiqueurs. Cette association aurait charge de gestion et de diffusion auprès du grand public d'un registre répertoriant les professionnels en conformité avec l'ensemble de leurs obligations réglementaires (états des certifications, formation, assurance, indépendance, impartialité, commissionnement, autorisation DGSNR de détention des matériels de détection du plomb dans les peintures...).

Cette proposition a par ailleurs déjà été évoquée par notre fédération dans le cadre d'un groupe de travail sur le diagnostic technique immobilier au Conseil National de la Consommation, en 2007¹. Elle avait alors rencontré l'approbation pleine et entière du collège de représentants des consommateurs.

¹ Rapport et avis du Conseil National de la Consommation relatif à la vérification des compétences en matière de diagnostic immobilier – NOR : ECOC0700102V22 – 27 mars 2007

3- Structuration sociale de la profession du diagnostic, garante des compétences et des pratiques

La spécificité de notre métier nécessite également une plus grande structuration de la profession. Pour cela, un cadre social et conventionnel adapté aux spécificités du diagnostic est nécessaire. Nous œuvrons depuis plusieurs années avec les partenaires sociaux à la création de la convention collective du diagnostic du bâti. Cette convention doit être un cadre destiné à sécuriser les pratiques en entreprises tant pour les salariés que pour l'employeur, au bénéfice du consommateur.

Le champ d'application ainsi que divers accords déjà conclus sont aujourd'hui en attente d'extension auprès de la Direction Générale du Travail.

Parmi ces textes, **l'accord relatif à la formation professionnelle tout au long de la vie** revêt une importance toute particulière puisqu'il a permis la création de la Commission Paritaire Nationale de l'Emploi et de la Formation. Cette commission travaille déjà à la mise en œuvre de **la prise en charge des formations et au développement de Certificats de Qualification Professionnelle, à mêmes d'assurer un niveau qualitatif de formation aujourd'hui absent des textes réglementaires.**

La commission paritaire élabore les textes nécessaires à la bonne gestion des relations employeurs-salariés (respect des principes d'indépendance et d'impartialité des salariés).

Nous demandons l'extension de la convention collective afin d'offrir aux entreprises du diagnostic indépendantes et impartiales un cadre paritaire, spécifique à une profession qui n'est ni de l'immobilier, ni de la construction.

Parallèlement, **nous demandons l'attribution d'un code NAF spécifique afin de pouvoir identifier les entreprises** ayant comme activité principale le diagnostic technique immobilier.