

RAPPORT SUR LA FAISABILITE DE LA MISE EN PLACE D'UN ORDRE DES DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

DANIEL LABARONNE

DÉPUTÉ D'INDRE-ET-LOIRE,
VICE-PRÉSIDENT DE LA COMMISSION DES FINANCES

Table des matières

Table des matières	1
Liste des acronymes	3
Résumé	5
Liste des recommandations	6
1 Objectifs, méthodologie et premiers constats sur les fragilités du diagnostic immobilier	7
1.1 Objectifs du présent rapport	7
1.2 Méthodologie retenue	8
1.3 Le DPE, un document obligatoire et opposable aux conséquences majeures sur le droit de propriété	10
1.4 Des constats qui fragilisent aujourd'hui la crédibilité du secteur	12
1.4.1 Une fiabilité inégale des diagnostics DPE	12
1.4.2 Le système de contrôle est donc perçu par la plupart des acteurs rencontrés, comme peu efficace, malgré un renforcement continu de la réglementation.	14
1.4.3 Une séparation insuffisante des rôles entre organismes de certification et organismes de formation.....	17
2 Le secteur du diagnostic immobilier gagnerait à être mieux structuré	18
2.1 Une pluralité d'acteurs, faiblement coordonnés et rarement sanctionnés	18
2.2 ...dont l'activité est appelée à évoluer : statistiques renforcées, IA, et adaptation au changement climatique	21
2.3 La situation de la profession au sein de l'Union européenne	22
3 La création d'un ordre professionnel et ses alternatives envisageables	23
3.1 Hypothèse de création d'un ordre professionnel dédié	23
3.1.1 Fonction et rôle de l'ordre	23
3.1.2 Définition du périmètre des membres	24
3.1.3 Bonnes pratiques et erreurs à éviter	25
3.1.4 Tutelle de l'ordre par l'administration d'État	25
3.1.5 Exemples récents de création et de structuration d'ordres professionnels	26
3.1.6 Articulation institutionnelle et piste d'évolution.....	26
3.2 Hypothèse de rattachement à un ordre existant	29
3.2.1 Avantages du rattachement	29
3.2.2 Inconvénients et points de vigilance.....	30
3.3 Hypothèse de mise en place d'un « quasi-ordre »	31
3.3.1 L'Autorité publique indépendante	31
3.3.2 L'Autorité administrative indépendante	31
3.3.3 L'Association nationale agréée à vocation de service public	32
3.3.4 La commission administrative	34
3.4 Hypothèse d'un renforcement de la réglementation existante	36
3.4.1 Adopter et faire respecter des règles harmonisées de déontologie	36

3.4.2	Accroître les contrôles sur le terrain	37
3.4.3	Renforcer les conditions de sélection des organismes de certification	37
3.5	Dans tous les cas, prendre en compte la réglementation européenne	38
3.5.1	Obligation d'analyse de proportionnalité	38
3.5.2	Obligation vis-à-vis de la Commission européenne.....	39
4	Recommandations du rapporteur	41
4.1.	Organiser les assises du diagnostic immobilier pour choisir un modèle de gouvernance.....	42
4.1.1	Objectifs des Assises.....	42
4.1.2	Contributions attendues des professionnels	43
4.1.3	Calendrier de mise en œuvre de la réforme	43
4.2.	Renforcer le système de contrôle et durcir le régime de sanctions	44
4.3.	Préserver l'indépendance des diagnostiqueurs et instaurer la traçabilité des DPE.....	47
4.4.	Garantir une séparation stricte entre organisme de formation et de certification	49
4.5.	Créer une plateforme publique de signalements et de plaintes	50
4.6.	Créer la dénomination Expert en diagnostic immobilier certifié.....	51
4.7.	Intégrer les innovations technologiques et les outils numériques.....	52
4.8.	Les conditions de réussite et les points de vigilance.....	53
4.8.1.	L'acceptabilité de la réforme par les professionnels	53
4.8.2.	L'indépendance et la crédibilité de l'instance régulatrice	53
4.8.3.	La compatibilité avec le cadre juridique européen	54
4.8.4.	La cohérence avec les réformes européennes.....	54
Conclusion.....		55
ANNEXES.....		56
Annexe 1. Lettre de mission		57
Annexe 2. Annonces de Valérie Létard sur les diagnostics immobiliers		58
Annexe 3. Liste des personnes auditionnées		59
Annexe 4. Données chiffrées : la profession des diagnostiqueurs immobiliers.....		63
Annexe 5. Circuit de l'information dans l'écosystème du diagnostic DPE.....		69
Annexe 6. Situation dans plusieurs États membres de l'Union européenne.....		70
Annexe 7. Textes relatifs aux diagnostics énergétiques		78
Annexe 8. Exemple du Conseil National de l'Ordre professionnel des masseurs-kinésithérapeutes.....		81
Annexe 9. Autre illustration : l'Ordre national des pédicures-podologues.....		83
Annexe 10. Exemple de code de déontologie et de sanctions : l'Ordre des géomètres experts.....		84

Liste des acronymes

Acronymes	Intitulé complet
ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ANACOFI	Association nationale des Conseils financiers
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANIL	Agence nationale pour l'information sur le logement
BDNB	Base de données nationale des bâtiments
CAE	Conseil d'analyse économique
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CCI	Chambre de commerce et d'industrie en France
CNIL	Commission nationale de l'informatique et des libertés
CNOA	Conseil national de l'ordre des architectes
CNTGI	Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière
CSTB	Centre Scientifique et Technique du Bâtiment
DDHC	Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen
DGALN	Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature

Acronymes	Intitulé complet
DGCCRF	Direction générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des fraudes
DGE	Direction générale des Entreprises
DGFIP	Direction générale des Finances Publiques
DHUP	Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
DPE	Diagnostic de performance énergétique
DPEB	Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments
GES	Émissions de gaz à effet de serre
H2A	Haute autorité de l'Audit
IGEDD	Inspection générale de l'environnement et du développement durable
OC	Organismes de certification
OCDI	Organismes de certification des diagnostiqueurs immobiliers
OCOF	Organismes de certification des organismes de formation
OF	organismes de formation
RNB	Référentiel National des Bâtiments

Résumé

Si tous les diagnostics immobiliers sont concernés par la question de la fiabilité, le diagnostic de performance énergétique (DPE) est au cœur de cet enjeu.

Devenu un véritable pivot du droit de propriété et de la transition énergétique, le DPE, désormais opposable depuis 2021, conditionne la valeur des biens immobiliers, l'accès à la location ainsi que l'éligibilité aux aides publiques. Sa fiabilité, tout comme la crédibilité des professionnels qui le réalisent, sont donc déterminantes pour renforcer la confiance des citoyens et contribuer efficacement à la réussite des politiques énergétiques et climatiques de la France.

Malgré un renforcement continu de la réglementation, la profession de diagnostiqueur immobilier demeure fragilisée par de nombreux dysfonctionnements : hétérogénéité des pratiques, contrôle et politique de sanction perfectibles, connaissance souvent lacunaire de l'historique des logements produisant des résultats peu fiables, formations inégales, pressions économiques et commerciales. Fragmentée en une mosaïque de fédérations et d'organismes, la filière pâtit d'un manque de coordination et de représentativité unifiée, ainsi que de l'absence d'une instance déontologique et disciplinaire indépendante.

Les auditions menées dans le cadre du présent rapport ont fait émerger un consensus : il est désormais indispensable de mieux structurer, encadrer et organiser la profession. Quatre grands scénarios sont envisagés :

- Mettre en place un ordre professionnel : pour incarner l'unité de la profession, imposer une déontologie commune et exercer un pouvoir disciplinaire ;
- Rattacher la profession à un ordre existant : afin de permettre une intégration rapide dans un cadre professionnel déjà structuré et éprouvé, bénéficiant d'une gouvernance stable et de procédures institutionnelles reconnues ;
- Créer un quasi-ordre : instance souvent plus souple, et plus rapidement opérationnelle, chargée de traiter les litiges et d'accompagner les réformes.
- Renforcer la réglementation existante.

Tous ces scénarios convergent vers une même exigence : restaurer la confiance dans le diagnostic immobilier, en particulier dans le DPE, grâce à une professionnalisation accrue, une régulation claire et une gouvernance crédible. Cela suppose également la mise en place de mécanismes de contrôle effectifs et de sanctions proportionnées en cas de manquements, condition indispensable pour garantir la qualité et la fiabilité des diagnostics.

L'enjeu dépasse la seule organisation d'une profession : il s'agit de consolider un maillon stratégique de la transition énergétique, de préserver la valeur du patrimoine immobilier français et d'assurer que chaque diagnostic engage réellement la responsabilité de son auteur. C'est à ce prix que l'on pourra bâtir une politique du logement plus juste, plus lisible et durable.

Liste des recommandations

Recommandation n°1 [Mise en œuvre par la DHUP et les Fédérations] : Organiser, sur la base du présent rapport, des Assises nationales du diagnostic immobilier, le plus tôt possible en 2026, en réunissant l'ensemble des acteurs de la filière. Ces Assises devront déboucher sur le choix d'un modèle de gouvernance adapté : ordre professionnel dédié, quasi-ordre - option privilégiée dans le présent rapport, rattachement à un ordre existant ou maintien et renforcement de l'écosystème actuel.

Recommandation n°2 [Mise en œuvre par le Ministère en charge du Logement] : Si les professionnels ne réussissent pas à s'organiser entre eux, l'État devra intervenir pour mettre en place un dispositif fiable, indépendant et pleinement opérationnel, par voie législative ou réglementaire.

Recommandation n°3 [Mise en œuvre par la DHUP et le COFRAC] : Confier à la structure choisie par les professionnels, en lien avec les organismes de certification, la supervision et l'harmonisation du régime disciplinaire des diagnostiqueurs. Sur la base d'indicateurs objectifs issus de l'Observatoire DPE-AUDIT, elle définirait un système de contrôle et un régime de sanctions simplifiés garantissant une application cohérente, unifiée et transparente des sanctions sur l'ensemble du territoire.

Recommandation n°4 [Mise en œuvre par le Ministère en charge du Logement] : Introduire un régime de responsabilité des donneurs d'ordre (agents immobiliers, notaires, propriétaires, bailleurs etc.) pour prévenir et sanctionner les pressions, pratiques ou consignes pouvant conduire à des fraudes ou à des manquements dans l'établissement des DPE.

Recommandation n°5 [Mise en œuvre par le Ministère en charge du Logement, l'ADEME et la DHUP] : Sanctuariser la mesure opérante depuis le 1er octobre 2025, qui différencie la phase de réalisation du diagnostic de celle de la communication de la note finale, afin de préserver l'indépendance du diagnostiqueur et d'éviter toute pression sur le terrain. Confier à l'Observatoire DPE-AUDIT de l'ADEME la mise en place d'un dispositif de traçabilité des diagnostics DPE pour un même bien permettant d'objectiver les situations à risque, de repérer les schémas récurrents de contournement ou de complaisance et de suivre l'évolution et les modifications successives des diagnostics réalisés sur un même logement.

Recommandation n°6 [Mise en œuvre par la DHUP et le COFRAC] : Réviser le système de certification afin de garantir une séparation stricte et effective entre organismes de formation et organismes de certification, prévenir les situations de conflits d'intérêts et renforcer l'exigence ainsi que la transparence des procédures d'accréditation de ces organismes.

Recommandation n°7 [Mise en œuvre par la structure choisie par les professionnels] : Créer une plateforme publique de signalements et de plaintes liés aux diagnostics immobiliers, placée sous l'égide de la structure choisie par les professionnels, accessible à l'ADEME et à la DGCCRF, afin de centraliser les alertes, améliorer la réactivité des contrôles et renforcer la transparence ainsi que la confiance dans la filière du DPE.

Recommandation n°8 [Mise en œuvre par le Ministère en charge du Logement] : Créer la dénomination « Expert en diagnostics immobiliers certifié » (EDIC), afin de valoriser les compétences techniques des diagnostiqueurs, distinguer les professionnels certifiés des pratiques non encadrées, de renforcer la confiance des consommateurs et des pouvoirs publics dans une profession dotée d'une légitimité institutionnelle accrue.

Recommandation n°9 [Mise en œuvre par le Ministère en charge du Logement] : Suivre et s'intéresser aux innovations technologiques et aux outils numériques, y compris ceux développés par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, afin d'évaluer leur pertinence et leur intégration dans le travail des diagnostiqueurs, dans le but d'améliorer la fiabilité des DPE, de détecter les anomalies et de renforcer le contre-pouvoir du consommateur dans son parcours de rénovation énergétique.

1 Objectifs, méthodologie et premiers constats sur les fragilités du diagnostic immobilier

Face à la montée en puissance du diagnostic immobilier dans les politiques publiques du logement et de la transition énergétique, la structuration et la régulation du secteur apparaissent désormais comme une exigence incontournable. En particulier, la fiabilité du diagnostic de performance énergétique (DPE.), devenu opposable, engage directement la valeur patrimoniale des biens, la sécurité juridique des transactions et la crédibilité de la stratégie nationale de rénovation énergétique.

Or, les constats dressés par la Cour des comptes, les professionnels du secteur et les services de l'État convergent : malgré un renforcement réglementaire entrepris notamment en 2023, la filière demeure fragilisée. Les auditions menées dans le cadre du présent rapport ont confirmé la persistance de plusieurs dysfonctionnements : qualité inégale des prestations, faiblesse du dispositif de contrôle et de sanction, porosité entre formation et certification. Ces insuffisances altèrent la confiance du public et compromettent l'efficacité des politiques climatiques et énergétiques.

C'est dans ce contexte que la ministre chargée du Logement, Valérie Létard, a souhaité une mission parlementaire sur l'opportunité de créer un ordre professionnel des diagnostiqueurs immobiliers, afin d'évaluer s'il constitue la réponse la plus adaptée pour renforcer la crédibilité et le contrôle éthique de la profession¹.

Le présent chapitre expose les objectifs, la méthode et les principaux constats de cette mission, en analysant les conditions dans lesquelles un ordre professionnel pourrait contribuer à consolider la gouvernance du secteur, à garantir la qualité des diagnostics et, *in fine*, à restaurer la confiance des ménages et des acteurs économiques.

1.1 Objectifs du présent rapport

Dans le cadre du plan d'action lancé le 19 mars 2025 pour renforcer la fiabilité et la confiance dans le Diagnostic de performance énergétique (DPE), Valérie Létard, ministre chargée du Logement, a présenté dix mesures clés visant à renforcer les contrôles, prévenir les fraudes et améliorer la formation ainsi que l'information².

Le présent rapport, commandé par la ministre, s'inscrit dans la mise en œuvre de l'une de ces mesures : l'examen de l'opportunité de créer un ordre des diagnostiqueurs immobilier. Si la création d'une telle structure concernerait l'ensemble des professionnels du diagnostic immobilier, elle viserait en priorité les diagnostiqueurs intervenant dans le cadre des DPE, dont la fiabilité constitue un enjeu central pour la protection des droits de propriété, la confiance des ménages et la crédibilité de la transition énergétique.

¹ Annexe 1 : lettre de mission.

² Annexe 2 : annonce de Valérie Létard sur les diagnostics immobiliers.

L'analyse conduite dans le cadre de cette mission poursuit quatre objectifs principaux :

- Évaluer l'intérêt général d'une telle réforme, à l'aune de plusieurs enjeux clés : amélioration de la qualité des diagnostics, protection du consommateur, sécurisation des transactions immobilières, et soutien efficace à la mise en œuvre des politiques climatiques et énergétiques ;
- Comparer cette option à d'autres mécanismes possibles de structuration ou de régulation du secteur : instauration d'un diplôme national, renforcement du cadre de certification existant ou création d'une autorité publique de contrôle indépendante ;
- S'inscrire dans le sillage des recommandations de la Cour des comptes, qui appelle à une réorganisation du secteur d'ici 2026 pour garantir professionnalisme, transparence et fiabilité ;
- Explorer les scénarios de transformation de la profession, allant de la simple évolution des normes existantes jusqu'à la création d'un ordre professionnel doté de prérogatives disciplinaires et déontologiques.

1.2 Méthodologie retenue

L'analyse conduite dans le cadre de ce rapport repose sur une démarche structurée visant à produire des observations objectives et représentatives des pratiques et interactions au sein du secteur du diagnostic immobilier. La question centrale - l'opportunité de créer un ordre professionnel des diagnostiqueurs - a été abordée sans *a priori* ni hypothèse prédéterminée.

Le rapport a bénéficié de l'appui de Monsieur Patrick Roux, inspecteur général à l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La méthode retenue s'attache plus particulièrement à identifier les dysfonctionnements de l'écosystème, dans un contexte où la performance énergétique constitue un levier essentiel des économies d'énergie, tandis que les enjeux financiers et les dispositifs d'aides publiques prennent une importance croissante dans un cadre budgétaire de plus en plus contraint.

Pour garantir la fiabilité et l'objectivité des constats, la démarche s'articule autour de trois volets complémentaires : la sélection des acteurs selon leur rôle et leur position dans le champ professionnel, la collecte standardisée d'informations à travers un guide d'entretien semi-directif, et la conduite d'auditions, collectives ou individuelles, afin de saisir à la fois les pratiques et les logiques organisationnelles.

Cette approche a permis d'établir un état des lieux documenté, fondé sur des données collectées de manière neutre, et d'identifier les convergences et divergences d'analyse entre les acteurs, garantissant ainsi une lecture équilibrée des enjeux et des besoins du secteur. La sélection des acteurs rencontrés a été conçue pour refléter la diversité des rôles et des positions dans le secteur.

Au total, environ 45 auditions ont été menées sur une période de quatre mois, avec près de 90 personnes consultées³, parmi lesquelles :

- Les représentants des diagnostiqueurs : fédérations professionnelles, syndicats professionnels ou associations, organisations, réseaux de franchises et diagnostiqueurs indépendants ;
- Les organismes de certification des diagnostiqueurs immobiliers (OCDI) ;
- Les organismes de certification des organismes de formation (OCOF) ;
- Les représentants des organismes de formation (OF) et de certification (OC) ;
- Les acteurs publics du secteur : le Comité français d'accréditation (COFRAC), l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), l'ADEME, la Direction générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des fraudes (DGCCRF), les services du ministère du Logement (DHUP), les directions des affaires juridiques du ministère de la Transition écologique et de la Justice, la Direction générale des Entreprises (DGE), le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) ;
- Les représentants d'ordres, de quasi-ordres ou de structures équivalentes : l'ordre des Géomètres-experts, le Conseil national de l'ordre des architectes (CNOA), la Haute autorité de l'Audit (H2A), l'Ordre national des masseurs-kinésithérapeutes, le Conseil national de l'Ordre des experts-comptables, l'association nationale des Conseils financiers (ANACOFI) ;
- Les représentants d'associations de consommateurs : UFC-Que Choisir et Consommation Logement et Cadre de vie ;
- Les parlementaires ayant travaillé sur le sujet du diagnostic immobilier ou sur la création d'un ordre : Monsieur le Député Lionel Causse et Madame la Députée Annaïg Le Meur ;
- Des experts : Monsieur Henri-Buzy Cazaux, membre du Conseil national de l'habitat, ayant également été missionné par Madame la ministre Valérie Létard, pour étudier la mise en place d'un cursus spécifique pour mieux former les futurs diagnostiqueurs et garantir un haut niveau de compétence ; Monsieur Philippe Pelletier, Président du Plan Bâtiment Durable, Hugues Périnet-Marquet, Président du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière (CNTGI).

Afin de recueillir la parole des acteurs sur une base comparable, tout en leur laissant la possibilité de fournir des précisions complémentaires, la mission a élaboré un questionnaire, structuré autour de grands axes thématiques : qualité et professionnalisation, régulation et contrôle, impacts économiques et organisationnels, représentation auprès des pouvoirs publics, modalités de mise en place d'un ordre professionnel, ainsi que les alternatives possibles à cette création. Ce choix méthodologique visait à dépasser les réponses purement factuelles pour recueillir des analyses, des perceptions et des propositions argumentées, nourrissant la réflexion parlementaire de manière fine et documentée.

³ Annexe 3 : liste des personnes auditionnées.

Parallèlement, afin de bénéficier de l'expérience d'organisations comparables déjà constituées, un second questionnaire a été adressé aux ordres professionnels et structures assimilées. Celui-ci portait sur l'histoire de leur création, leur périmètre, leurs missions, leur organisation interne et leurs ressources, ainsi que sur leur rôle concret en matière de déontologie, de discipline et de représentation. Les retours d'expérience recueillis ont permis d'identifier à la fois les facteurs de réussite et les difficultés rencontrées, afin d'en tirer des enseignements transposables au cas spécifique des diagnostiqueurs immobiliers.

L'articulation de ces deux démarches complémentaires - l'interrogation des acteurs du secteur, d'une part, et l'analyse comparée des ordres existants, d'autre part - a permis de confronter les attentes, les inquiétudes et les besoins exprimés par les diagnostiqueurs et leurs partenaires, aux pratiques institutionnelles déjà éprouvées dans d'autres professions réglementées. Cette démarche éclaire, de manière objective, l'opportunité, la faisabilité et les modalités éventuelles de la création d'un ordre des diagnostiqueurs immobiliers.

1.3 Le DPE, un document obligatoire et opposable aux conséquences majeures sur le droit de propriété

La profession de diagnostiqueur immobilier trouve son origine dans la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996, dite loi Carrez, et a été consolidée par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005⁴. Elle est réglementée et soumise à des exigences de compétence, d'impartialité et d'indépendance, attestées par une certification délivrée par l'un des treize organismes accrédités par le Comité français d'accréditation (COFRAC). Aujourd'hui, 12 000 professionnels sont certifiés pour exercer en tant que diagnostiqueur immobilier et le chiffre d'affaires de la filière était estimé en 2023 à 1,5 milliard d'euros⁵.

Parmi les diagnostics obligatoires en cas de vente ou de location d'un bien (amiante, termites, gaz, électricité, plomb et DPE), le diagnostic de performance énergétique (DPE) constitue un outil central des politiques publiques de rénovation énergétique. Conçu initialement comme un instrument d'information technique destiné à sécuriser les transactions, il est devenu obligatoire dès 2006 et opposable depuis le 1^{er} juillet 2021. Cette opposabilité marque un changement de nature : le DPE ne relève plus seulement de l'information, mais conditionne désormais l'accès à la location, la valorisation des biens lors de leur vente et la mise en conformité du parc immobilier avec les objectifs climatiques nationaux et européens. Cette évolution confère au DPE une portée juridique et économique majeure, exigeant fiabilité, rigueur et probité dans sa réalisation.

Créé en 2006 dans le sillage de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB), le DPE a été réformé à plusieurs reprises pour accroître sa fiabilité et sa portée juridique. L'arrêté du 13 décembre 2011 a relevé le niveau de qualification exigé des diagnostiqueurs (désormais : bac+2 dans le domaine technique du bâtiment ou une expérience de 3 ans dans le domaine du bâtiment).

⁴ L'ordonnance 2005-655 regroupe dans un dossier unique appelé *dossier de diagnostic technique (DDT)* l'ensemble des états, constats et diagnostics devant être fournis dans le cadre d'une vente ou d'une location immobilière. Elle renforce l'obligation d'information sur les caractéristiques du logement.

⁵ Source : BPIfrance ; XERFI.

Sous l'impulsion de la loi du 23 novembre 2018, dite « ELAN », et de la loi du 22 août 2021, dite « Climat et Résilience », le DPE est devenu un instrument de régulation au service de la trajectoire française de décarbonation. Cette trajectoire s'inscrit dans l'objectif européen de réduction d'au moins 55 % des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2030 et d'atteinte de la neutralité climatique à l'horizon 2050. La méthode de calcul de l'étiquette énergétique a été fiabilisée : fondée uniquement sur les caractéristiques physiques du logement (bâti, isolation, fenêtres, système de chauffage, etc.), elle a mis fin à la méthode « sur factures ». Une étiquette complémentaire a été introduite afin quantifier les émissions de gaz à effet de serre (GES). Les recommandations de travaux conservent, quant à elles, une valeur indicative.

Ces évolutions ont des conséquences directes sur le droit de propriété, consacré par l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen (DDHC). Le DPE conditionne désormais l'usage du bien : interdiction progressive de louer les logements classés G (2025), F (2028) et E (2034), obligation d'audit énergétique avant la vente des logements classés E, F et G, et encadrement strict des loyers des passoires thermiques, pouvant aller jusqu'à la suspension du paiement en cas de non-conformité. Dans le cadre d'une location, toute erreur ou omission du diagnostiqueur peut conduire la partie lésée à saisir le juge, et le cas échéant entraîner une obligation de mise en conformité, voire l'annulation du contrat de bail assortie de dommages et intérêts. L'étiquette énergétique influence également la valeur patrimoniale du bien : elle affecte tant son prix de vente que sa valeur locative, et certaines banques l'intègrent désormais à leurs critères d'octroi de prêts, modifiant ainsi les conditions d'accès au crédit pour les ménages⁶.

Ces réformes ont entraîné une forte croissance de la demande : près de 4 millions de DPE sont réalisés chaque année. La profession s'est consolidée, consacrant le diagnostiqueur comme acteur clé du marché. Ces prestations, standardisées, rapides et accessibles, répondent à l'impératif de massification des diagnostics. Parallèlement, les géomètres-experts et les experts énergéticiens conservent une place privilégiée sur le segment des audits énergétiques, plus approfondis et techniques, nécessitant un haut niveau de qualification et générant un coût plus élevé pour le consommateur.

Depuis 2020, près d'une vingtaine de décrets et arrêtés a précisé le régime juridique et technique du DPE⁷. Récemment, l'arrêté du 16 juin 2025, modifiant l'arrêté du 20 juillet 2023, a renforcé les exigences de compétences, de formation initiale et continue ainsi que l'encadrement des contrôles et des sanctions applicables aux diagnostiqueurs.

Devenu opposable et déterminant dans l'exercice effectif du droit de propriété, le DPE confère à chaque diagnostic une portée juridique contraignante, engageant la responsabilité du diagnostiqueur et influençant directement la valeur et l'usage des biens immobiliers. Or, malgré ce rôle central et les enjeux patrimoniaux qu'il implique, les dispositifs de contrôle et de sanction demeurent insuffisants, et les fraudes constatées mettent en lumière des fragilités structurelles persistantes du secteur.

⁶ Dossier de presse, « Diagnostic de performance énergétique (DPE), Valérie Létard présente un plan ambitieux pour restaurer la confiance dans cet outil », Ministère chargé du Logement, 19 mars 2025.

⁷ Annexe 7 : textes relatifs aux diagnostics énergétiques.

Ce paradoxe souligne avec force la nécessité d'accroître la fiabilité du DPE, de renforcer les contrôles exercés sur la profession et d'instaurer un régime de sanction clair et effectif, afin de protéger le droit de propriété et de consolider la crédibilité de la politique nationale de rénovation énergétique.

1.4 Des constats qui fragilisent aujourd'hui la crédibilité du secteur

Le métier de diagnostiqueur immobilier comprend, pour chaque diagnostiqueur, des formations au diagnostic de performance énergétique (DPE), et à d'autres domaines (souvent électricité, gaz, plomb, amiante).

Dans un contexte où la technicité du monde immobilier s'accroît et où la nécessité de favoriser des économies d'énergie devient centrale, les exigences en matière de précision des diagnostics augmentent. La méthode de calcul adoptée pour le DPE et l'homologation des logiciels ont permis une objectivation accrue des résultats, au prix d'une technicisation des pratiques et d'exigences renforcées en matière de formation et de certification.

Pourtant, les auditions et retours d'expériences mettent en évidence plusieurs fragilités persistantes : une fiabilité inégale des prestations, un système de contrôle et de sanction insuffisamment dissuasif, une séparation insuffisante des rôles entre organismes de certification et organismes de formation. Ces constats révèlent une fragilité structurelle de la filière.

1.4.1 Une fiabilité inégale des diagnostics DPE

Parmi les diagnostics immobiliers obligatoires, le DPE cristallise les critiques les plus vives. Fraudes, erreurs techniques et variabilité des résultats, compromettent la confiance des consommateurs, perturbent le marché immobilier et affaiblissent la crédibilité des politiques publiques de transition énergétique. Ce cumul d'anomalies alimente une méfiance généralisée à l'égard de ce secteur, perçu comme peu fiable, voire complice de pratiques trompeuses.

Une porosité existe entre les organismes de formation et de certification : les premiers peuvent avoir intérêt à fidéliser les professionnels issus de la formation initiale afin de les accompagner dans leurs formations continues obligatoires ; tandis que les seconds peuvent chercher à conserver leurs diagnostiqueurs certifiés pour les cycles de contrôle, sources récurrentes de chiffre d'affaires. Cette imbrication, régulièrement évoquée lors des auditions, alimente les critiques concernant l'indépendance effective des acteurs.

Le dispositif actuel de régulation, qui repose principalement sur la capacité des organismes certificateurs à sanctionner les diagnostiqueurs établissant des DPE erronés, peine à produire des effets tangibles. Les évolutions issues de l'arrêté du 20 juillet 2023⁸ - notamment l'intensification des contrôles -, ne produisent pas encore, à la date du présent rapport, d'amélioration perceptible en termes de fiabilité globale.

⁸ Arrêté du 20 juillet 2023, notamment modifié par l'arrêté du 16 juin 2025, Annexe 7 : textes relatifs aux diagnostics énergétiques.

Une étude publiée en 2024 par le Conseil d'analyse économique (CAE)⁹ confirme l'existence de ces anomalies par des tests statistiques. Elle évalue à 1,7 % la part totale des DPE soupçonnés d'être manipulés, avec toutefois un progrès par rapport à la situation d'avant la réforme entrée en application en 2021 (harmonisation de la méthode de calcul, responsabilité accrue des diagnostiqueurs de DPE), où le taux de DPE volontairement inexacts était estimé à 3,9%.¹⁰ Ces manipulations visent soit à améliorer artificiellement les résultats (par exemple, en reclassant un logement de la classe F à la classe E voire D pour faciliter sa location ou sa vente), soit à dégrader délibérément la performance énergétique affichée afin de bénéficier des aides publiques (ex : aides à la suppression des passoires thermiques). Sur 4 millions de DPE réalisés en 2024, environ 68 000 DPE étaient susceptibles de présenter des anomalies.

À ces cas de DPE falsifiés s'ajouteraient des DPE contrefaits¹¹, des documents entièrement fabriqués, portant un faux numéro d'identification ADEME et ne correspondant à aucun diagnostic réel. Ces contrefaçons, non déclarées et non référencées dans les bases officielles, échappent à toute comptabilisation statistique, aggravant le phénomène de fraude sans qu'il soit possible d'en évaluer précisément l'ampleur. Aucune étude ne vient chiffrer ce phénomène, seuls 7 cas ont été recensés en 2023¹². Des références de diagnostiqueurs certifiés peuvent également être usurpées¹³.

Les auditions montrent que les anomalies ne relèvent pas uniquement de pratiques frauduleuses, mais également de failles structurelles. La coexistence d'une dizaine de logiciels validés par l'État, dont les interfaces et les paramétrages diffèrent tout en s'appuyant sur un moteur de calcul unique, génère une hétérogénéité des pratiques. Les divergences s'accroissent lorsque les informations fournies par les propriétaires sont incomplètes ou imprécises, ou lorsque les logiciels, conçus pour des logements « standards », s'avèrent mal adaptés aux bâtiments anciens ou atypiques (ex : logements troglodytes). En l'absence de documents justificatifs, les diagnostiqueurs doivent formuler des hypothèses ou appliquer des valeurs par défaut, généralement défavorables, ce qui conduit à des résultats biaisés.

Enfin, les diagnostiqueurs subissent des pressions économiques et commerciales croissantes. La place déterminante du DPE dans la valorisation patrimoniale conduit certains prescripteurs - agents immobiliers, vendeurs, notaires, ou leur propre employeur - à rechercher des résultats favorables. Certains commanditaires¹⁴ effectuent plusieurs demandes de DPE pour un même logement afin d'obtenir l'étiquette souhaitée, exploitant ainsi les failles d'un système où la décision repose sur une seule personne : le diagnostiqueur. Cette pratique, couplée à une rémunération souvent indexée sur le volume de missions, favorise une logique de productivité plutôt que de qualité et alimente les DPE de complaisance, dont les résultats peuvent être orientés pour satisfaire les attentes des parties sans refléter la réalité technique du logement.

⁹ Les effets des réformes du diagnostic de performance énergétique sur sa fiabilité, CAE juin 2024.

¹⁰ Constat confirmé dans le rapport de la Cour des comptes, juin 2025, annexe 4, pages 90.

¹¹ Source : entretiens menés.

¹² Cf. Cour des comptes, rapport juin 2025, p.64, tableau 2.

¹³ Source : entretiens menés.

¹⁴ Source : entretiens menés.

Sur le plan juridique, l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) interdit les liens de dépendance avec le donneur d'ordre. Cet article reste, faute de jurisprudence, d'application encore limitée. L'indépendance, pourtant centrale pour la crédibilité des politiques publiques, demeure donc fragile.

1.4.2 Le système de contrôle est donc perçu par la plupart des acteurs rencontrés, comme peu efficace, malgré un renforcement continu de la réglementation.

Le système de contrôle applicable aux diagnostiqueurs immobiliers est, selon une large majorité des acteurs auditionnés, jugé insuffisamment efficace, malgré un renforcement continu de la réglementation. Les deux arrêtés du 16 juin 2025¹⁵, qui déclinent le plan de la ministre Valérie Létard visant à restaurer la confiance dans le DPE¹⁶, ainsi que l'arrêté du 28 juillet 2025, entré en vigueur au 1^{er} octobre 2025¹⁷, ont introduit plusieurs avancées significatives de protection pour les consommateurs et les professionnels du secteur.

- **Renforcement des exigences de compétences et critères de certification des diagnostiqueurs DPE (arrêté du 16 juin 2025 modifiant l'arrêté du 20 juillet 2023) :**
 - Instauration d'un contrôle accru des organismes de certification par le COFRAC, une fois tous les 10 mois au minimum - au lieu de 15 mois auparavant ;
 - Création d'un outil statistique intégré à l'ADEME permettant d'être alerté en cas de comportements suspects et de pouvoir effectuer des contrôles, notamment en cas de nombre anormalement élevé de DPE sur une même journée ou sur des distances incompatibles ;
 - Obligation pour les organismes de certification de transmettre aux services du ministre chargé de la construction la liste des personnes ayant fait l'objet d'une suspension, résiliation, réduction de domaine ou de mention, ou d'un retrait de certification depuis moins de vingt-quatre mois, avec la date de suspension ou de retrait ainsi que le motif de cette décision. Cette liste est communiquée, en tant que de besoin, à l'ensemble des organismes de certification accrédités à des fins de vérification. Le motif de chaque décision de suspension ou de retrait est renseigné par les organismes de certification. Néanmoins, chaque organisme ne reçoit des informations que sur ses propres certifiés et ignore les sanctions prononcées par les autres organismes. Cette asymétrie d'information affaiblit le dispositif ;
 - Obligation également pour les organismes de certification des organismes de formation de transmettre, aux services du ministre chargé de la construction, la liste des organismes de formation certifiés ayant fait l'objet d'une suspension, résiliation ou d'un retrait de certification, avec la date de suspension ou de retrait et les motifs retenus ;

¹⁵ L'arrêté du 16 juin 2025 modifiant l'arrêté du 20 juillet 2023 et l'arrêté du 16 juin 2025 modifiant l'arrêté du 31 mars 2021, Annexe 7 : textes relatifs aux diagnostics énergétiques.

¹⁶ « Diagnostic de performance énergétique (DPE), Valérie Létard présente un plan ambitieux pour restaurer la confiance dans cet outil », Ministère chargé du Logement, 19 mars 2025.

¹⁷ Annexe 7 : textes relatifs aux diagnostics énergétiques.

- Renforcement du dispositif disciplinaire à l'égard diagnostiqueurs sanctionnés qui peuvent désormais être inscrits sur une liste noire pendant 18 mois, portée à 24 mois en cas de récidive ;
- Établissement d'une grille d'écarts constatés lors des opérations de contrôles, distinguant deux catégories : les « écarts non-critiques » et les « écarts critiques ».¹⁸

Niveaux d'écarts	Type d'opération de contrôle		
	Contrôle documentaire	Contrôle sur ouvrage en cours de diagnostic	Contrôle sur ouvrage après élaboration du diagnostic de performance énergétique
Niveau 0	Aucun écart	Aucun écart	Aucun écart
Niveau 1	0 écart critique et jusqu'à 3 écarts non-critiques inclus	0 écart critique et jusqu'à 4 écarts non-critiques inclus	0 écart critique et jusqu'à 4 écarts non-critiques inclus
Niveau 2	Toute autre configuration que les niveaux 0, 1 et 3	Toute autre configuration que les niveaux 0, 1 et 3	Toute autre configuration que les niveaux 0, 1 et 3
Niveau 3	Supérieur ou égal à 5 écarts au total (critiques et non-critiques confondus) OU Supérieur ou égal à 2 écarts critiques	1 écart critique et supérieur ou égal à 4 écarts non-critiques OU Supérieur ou égal à 2 écarts critiques	1 écart critique et supérieur ou égal à 4 écarts non-critiques OU Supérieur ou égal à 2 écarts critiques

Source : Annexe 1 de l'arrêté du 20 juillet 2023, modifié par l'arrêté du 16 juin 2025.

Création d'une seconde grille permettant aux organismes de certification de déterminer les suites à donner aux écarts constatés lors des opérations de contrôle.

Niveaux d'écarts	Type d'opération de contrôle	
	Opération de contrôle	Seconde opération de contrôle déclenchée suite à un niveau d'écarts 3 constaté lors du premier contrôle
Niveau 0	Validation du contrôle et maintien de la certification	Validation du contrôle et maintien de la certification
Niveau 1	Maintien de la certification sous condition que, sous un mois suivant la notification des suites du contrôle, le diagnostiqueur justifie les écarts qu'il a commis lors du contrôle et soumette à l'organisme de certification les actions qu'il mettra en place à l'avenir pour éviter de répéter ces mêmes erreurs.	Suspension de la certification jusqu'à ce que le diagnostiqueur réalise 7 heures de formation. Il valide ensuite la réussite d'un examen « cas test » tel que défini au 2.5.4 de la présente annexe. Dans le cas où l'examen « cas test » n'est pas validé, il est appliqué des suites de niveau 3.
Niveau 2	Maintien de la certification sous condition que, sous un mois suivant la notification des suites du contrôle, le diagnostiqueur réalise 3,5 heures de formation. Il valide ensuite la réussite d'un examen « cas test » tel que défini au 2.5.4. Dans le cas où l'examen « cas test » n'est pas validé, il est appliqué des suites de niveau 3.	Suspension de la certification jusqu'à ce que le diagnostiqueur réalise 7 heures de formation. Il valide ensuite la réussite de deux examens « cas test » tel que définis au 2.5.4 de la présente annexe. Dans le cas où les deux examens « cas test » ne sont pas validés, il est appliqué des suites de niveau 3.
Niveau 3	Maintien de la certification sous condition de réalisation, sous un mois suivant la notification des suites du contrôle, d'un second contrôle de même type que celui initialement réalisé.	Suspension temporaire puis retrait de la certification

Source : Annexe 1 de l'arrêté du 20 juillet 2023, modifié par l'arrêté du 16 juin 2025.

¹⁸ Annexe 7 : textes relatifs aux diagnostics énergétiques - Annexe 1, point 2.5.5 Typologie des écarts constatés et suites données aux contrôles de l'arrêté du 20 juillet 2023, modifié par l'arrêté du 16 juin 2025 : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000047927747/2025-11-12>

Ce double tableau a le mérite d'instaurer un dispositif de contrôle fin, structuré et très précis, permettant de mieux caractériser le niveau de compétence réelle des diagnostiqueurs contrôlés. À titre d'illustration, lors d'un second contrôle après la constatation d'un niveau d'écart 3 lors du premier contrôle, la réitération d'un écart de même niveau devrait entraîner une suspension temporaire suivi d'un retrait de la certification.

Le texte prévoit, toutefois, que l'organisme de certification doit tenir compte « des circonstances propres à chaque espèce, notamment le caractère intentionnel ou non des faits reprochés », et indique que « toute suite à donner est précédée d'une procédure contradictoire entre l'organisme de certification et le diagnostiqueur ». Ces formulations, laissant une forte marge d'appréciation, exposent à un risque d'application hétérogène, voire subjective, des sanctions. La grille semble par ailleurs incomplète : par exemple, la sanction d'« avertissement » n'y figure pas.

L'instauration de ce contrôle renforcé implique mécaniquement une augmentation significative du nombre de contrôles à réaliser. Le dispositif actuel évalue principalement la compétence technique du professionnel et permet, en théorie, d'écarter du marché les diagnostiqueurs insuffisamment formés ou non qualifiés. En revanche, son efficacité à identifier et exclure les diagnostiqueurs fraudeurs demeure incertaine : un fraudeur peut parfaitement produire un diagnostic techniquement correct lors d'un contrôle ponctuel tout en adoptant des pratiques irrégulières dans d'autres situations.

À cet égard, un autre outil apparaît plus simple, plus opérationnel et plus efficace dans la lutte contre la fraude : le système d'indicateurs statistiques développé par l'Observatoire DPE-AUDIT de l'ADEME, accessible aux organismes de certification (OC) et à la DHUP via leurs comptes dédiés. Ce système constitue un outil puissant de détection des comportements atypiques ou frauduleux, car il s'appuie sur une analyse statistique continue et non sur un contrôle ponctuel. Il pourrait devenir le pilier d'un dispositif réellement dissuasif, à condition d'être assorti de sanctions clairement définies, et confié à une structure disposant d'un mandat clair et d'une autorité légitime.

Aujourd'hui, l'addition des grilles de contrôle, des sanctions renforcées, des procédures contradictoires et des outils statistiques aboutit à un système dense, parfois redondant, mais encore dépourvu d'un véritable pilotage centralisé de la lutte contre la fraude. Cette superposition de dispositifs accroît la technicité du cadre réglementaire sans assurer pour autant une amélioration réellement proportionnée de son efficacité.

Une instance unique pourrait utilement coordonner les contrôles, exploiter les données, harmoniser les sanctions et assurer, de manière cohérente et unifiée, la lutte contre les pratiques frauduleuses. C'est à cette condition qu'un dispositif exigeant pour les opérateurs pourrait réellement produire les effets attendus.

- **Mise en place de mesures de sécurisation sur les logiciels générant les résultats des DPE et les modalités de transmission aux usagers (arrêté du 16 juin 2025 modifiant l'arrêté du 31 mars 2021) :**
 - Mise en place d'un QR code pour accéder à une adresse internet dédiée au DPE ;
 - Le résultat du DPE ne sera accessible qu'après son enregistrement officiel auprès de l'ADEME. L'affichage de la classe énergétique et de la classe carbone s'y rapportant ne sera effectif qu'une fois le DPE transmis à l'observatoire de l'ADEME.

- **Définition des anomalies révélant un exercice manifestement irréalisable de l'activité de diagnostiqueur (arrêté du 28 juillet 2025, entré en vigueur au 1^{er} octobre 2025)**
 - Instaure un seuil maximum de diagnostics pouvant être réalisés. Tout diagnostiqueur réalisant plus de 1 000 DPE de maisons individuelles ou d'appartements sur une période glissante de 12 mois fera l'objet d'une suspension, sauf justification recevable. Les DPE de bâtiment d'habitation collectif et les DPE générés automatiquement par un diagnostic de bâtiment ne sont pas comptabilisés dans cet indicateur.

Malgré ces renforcements de la réglementation, dont l'impact devra être évalué en 2026, il n'existe toujours aucune politique harmonisée de discipline professionnelle, ni de doctrine claire en matière de sanctions, de publicité ou de voies de recours accessibles. Le renforcement du cadre déontologique et des sanctions apparaît être un préalable indispensable à toute intensification des contrôles.

En définitive, cet arsenal normatif revêt une portée essentiellement théorique, faute de mécanismes d'activation aisés, et n'empêche pas l'existence à ce jour d'un sentiment d'impunité au sein de la profession. Le bilan à prévoir en 2026 des mesures de renforcement prises en 2025, au titre de l'arrêté du 20 juillet 2023, devra déterminer si ce ressenti se vérifie dans les faits.

1.4.3 Une séparation insuffisante des rôles entre organismes de certification et organismes de formation

Bien que la réglementation impose une séparation stricte entre les organismes de certification (OC) et les organismes de formation (OF) - afin d'éviter les conflits d'intérêts et garantir l'impartialité des certifications - cette exigence est parfois contournée par des montages juridiques opaques (holdings, filiales ou structures satellites d'un même groupe). Ces dispositifs permettent de conserver des liens opérationnels étroits entre formation et certification, pouvant ouvrir la voie à des certifications de complaisance et à une dégradation des compétences des professionnels concernés.

2 Le secteur du diagnostic immobilier gagnerait à être mieux structuré

Le dispositif encadrant la profession de diagnostiqueur immobilier se caractérise aujourd'hui par une grande dispersion des acteurs et une gouvernance fragmentée. Si le cadre réglementaire fixe des exigences de certification et de formation, il ne garantit pas encore une coordination suffisante entre la multitude d'organismes impliqués, ni une homogénéité des pratiques. Cette situation fragilise la crédibilité du DPE, pourtant devenu juridiquement opposable, et limite l'efficacité des mécanismes d'autorégulation. Un constat qui met en évidence la nécessité d'une structuration renforcée du secteur.

2.1 Une pluralité d'acteurs, faiblement coordonnés et rarement sanctionnés

Pour une population d'environ 15 000 diagnostiqueurs immobiliers¹⁹, dont 80%, soit près de 12 000, titulaires de la certification DPE, on recense 13 organismes certificateurs de diagnostiqueurs DPE, 3 organismes de certification des organismes de formation, 6 fédérations ou associations ou syndicats professionnels de diagnostiqueurs, et près de 40 organismes de formation au DPE²⁰. Malgré ce maillage, plusieurs aspects demeurent insuffisamment structurés : absence de code de déontologie commun et opposable, difficulté à sanctionner les pratiques non conformes, manque d'un véritable cursus de formation initiale.

De nombreux acteurs auditionnés considèrent qu'une phase de structuration constitue un préalable indispensable à la création ultérieure d'une organisation plus intégrée, telle qu'un ordre professionnel. Ils préconisent notamment la mise en place d'une structure dotée d'une mission de service public pour instaurer une charte déontologique et une échelle complète de sanctions assortie de voies de recours aisées à mettre en œuvre, un renforcement de l'indépendance entre les organismes de certification et les organismes de formation ; un contrôle accru du COFRAC, ainsi qu'une harmonisation des pratiques et une intensification des contrôles, y compris sur site.

La faible structuration du secteur est illustrée par le nombre très limité de sanctions prononcées. Le dispositif d'autorégulation des prestations des diagnostiqueurs DPE repose sur les organismes certificateurs accrédités par le COFRAC²¹, placé au sommet de la chaîne de certification. Cette instance contrôle à la fois les organismes chargés de certifier les diagnostiqueurs et ceux qui certifient les structures de formation des diagnostiqueurs ou des candidats à ce métier.

¹⁹ Annexe 4 : données chiffrées : la profession de diagnostiqueurs immobiliers.

²⁰ Annexe 5 : circuit de l'information dans l'écosystème du diagnostic DPE.

²¹ Le COFRAC (Comité français d'accréditation) est une association de droit privé, mais il agit dans le cadre d'une mission de service public : l'accréditation des organismes d'évaluation de la conformité (laboratoires, organismes certificateurs, etc.). Il est placé sous la tutelle de l'État, représenté par le ministère chargé de l'économie et de l'industrie. Il est désigné par l'État français comme unique instance nationale d'accréditation, conformément au Règlement (CE) n° 765/2008 du Parlement européen et du Conseil du 9 juillet 2008.

Pourtant, le système de contrôle et de sanction est marqué par une absence de coordination entre les organismes de régulation (DGCCRF, COFRAC, organismes de certification des diagnostiqueurs, organismes de certification des structures de formation). Chaque organisme de certification applique sa propre doctrine de gestion d'enregistrement et de traitement des plaintes. Le COFRAC, chargé de veiller au respect des principes déontologiques, ne dispose ni de pouvoir de police administrative ni de moyens d'investigation approfondis, limitant son action à des contrôles de conformité technique sans capacité répressive, hors retrait d'accréditation d'un organisme certificateur. Quant à la DGCCRF, si elle est compétente pour contrôler les pratiques commerciales des diagnostiqueurs et le respect des exigences règlementaires encadrant l'exercice de leur profession (assurance professionnelle ou détention de matériel adapté, par exemple), elle n'est pas en mesure de vérifier la qualité des DPE.

Les signalements demeurent limités²², en raison notamment de l'absence de suivi centralisé des fraudes et du manque d'intérêt des bénéficiaires de DPE de complaisance à dénoncer les irrégularités. Le coût d'un DPE justifie rarement d'engager une procédure judiciaire lourde en cas de contestation. Des sanctions administratives (suspension ou retrait de certification, amende) envers les opérateurs indécents sont souvent plus efficaces, si toutefois la chaîne de traitement des signalements et des plaintes est aisée à actionner, ce qui n'est pas constaté dans ce secteur.

En droit, les diagnostiqueurs immobiliers sont susceptibles d'engager leur responsabilité civile²³, pénale et administrative. Cependant, la pratique révèle que ces mécanismes de sanction demeurent marginaux et inadaptés. Sur le plan civil, leur responsabilité peut être retenue en cas de diagnostic erroné sans intention de tromper, mais la démonstration du caractère intentionnel est rendue difficile. Sur le plan pénal, des infractions comme le faux et usage de faux (art. 441-1 du Code pénal, passible de trois ans d'emprisonnement et 45 000 € d'amende) ou l'escroquerie (art. 313-1 Code pénal, passible de cinq ans d'emprisonnement et 375 000 € d'amende) peuvent, théoriquement, être retenues. Mais, la nécessité de prouver l'intention limite fortement leur application, qui reste cantonnée aux cas de fraude les plus évidents. Enfin, le Code de la construction et de l'habitation prévoit des sanctions administratives : d'une part à l'encontre de la personne responsable de l'affichage fautif du DPE : amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale (L. 126-33 CCH), d'autre part à l'encontre du diagnostiqueur en cas d'exercice de l'activité sans certification, amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe (R. 271-4).

²² Selon la DHUP, il y a eu 67 plaintes reçues par les OCDI en 2023, et 80 en 2024, mais tous certificats confondus (DPE, amiante, ...). Selon la Cour des Comptes, seuls 0,09% des DPE en 2023 ont été contrôlés par les OCDI.

²³ Un diagnostiqueur immobilier certifié doit être couvert par une assurance de responsabilité civile professionnelle (art. L271-6 du CCH).

Depuis 2022, le COFRAC n'a prononcé aucune sanction : ni suspension, ni retrait d'accréditation à l'encontre des organismes certificateurs de diagnostiqueurs DPE ou des organismes certificateurs de centres de formation. Sur cette période, il n'a été directement saisi que de trois plaintes liées au DPE, émanant de personnes physiques (diagnostiqueurs ou consommateurs), soit environ une par an.

En 2022, une plainte a été déposée à l'encontre d'un organisme certificateur de diagnostiqueurs par un particulier, au sujet d'un DPE présentant des anomalies. Celle-ci ont été reconnues, mais la réaction de l'organisme, qui a procédé à une réévaluation du diagnostic et à un réexamen de la certification de l'opérateur, a été jugée satisfaisante. Le plaignant ne semble pas avoir adressé de réclamation à l'opérateur de diagnostic concerné.

En 2023, une plainte a visé un organisme certificateur. Elle émanait d'un particulier constatant une différence de résultats entre un DPE habitation individuelle réalisé en août 2020 et un autre effectué en mars 2023 pour la même habitation, par deux opérateurs différents. L'organisme certificateur du premier opérateur a apporté une réponse jugée satisfaisante, expliquant cette divergence par l'installation de panneaux photovoltaïques et par l'évolution des règles de calcul édictées par l'ADEME. Le plaignant n'a apparemment adressé aucune plainte à l'opérateur de diagnostic ayant réalisé le 1^{er} DPE de 2020.

Enfin, en 2024, une plainte a été déposée par l'avocat d'un cabinet de diagnostic à l'encontre de deux organismes certificateurs. Elles portaient sur des procédures de suspension de certification. Le traitement de cette plainte était encore en cours au moment de la rédaction du présent rapport.

Selon le rapport de la Cour des comptes de juin 2025, qui dresse le bilan pour l'année 2023, 3 819 opérations de contrôle ont été réalisées, dont près de 75% sous forme de surveillance documentaire et 25% sous forme de contrôle sur ouvrage. Selon la Cour, 18% de ces contrôles – soit près d'un sur cinq - ont relevé des manquements.

A la suite de ces opérations de vérification, 995 suspensions et 177 retraits de certifications ont été prononcés, principalement pour non-respect des obligations de formation, et 7 cas d'usages frauduleux de certification par des tiers. Au total 1 172 sanctions ont ainsi été enregistrées, soit environ 12% d'une population estimée alors à près de 10 000 diagnostiqueurs certifiés DPE.

En définitive, la pluralité d'acteurs et le manque de coordination, combinés à une application marginale des sanctions, fragilisent l'efficacité du contrôle de la profession de diagnostiqueur immobilier. Cette situation souligne l'urgence de renforcer la structuration du secteur et d'instaurer des mécanismes de régulation et de sanction réellement opérationnels.

2.2 ...dont l'activité est appelée à évoluer : statistiques renforcées, IA, et adaptation au changement climatique

Le croisement des bases de données et le recours à des outils d'intelligence artificielle devraient à la fois faciliter le travail des diagnostiqueurs – notamment en matière d'autocontrôles ou de formation-, et renforcer l'efficacité des contrôles de second niveau réalisés par les organismes certificateurs ou par l'ADEME.

Dès à présent, la base de données de l'ADEME, qui centralise les informations transmises par les diagnostiqueurs DPE avant leur validation (par l'envoi au diagnostiqueur d'un identifiant), est en mesure d'effectuer automatiquement des contrôles de cohérence. Depuis la fin de l'été 2025, une liste d'irrégularités statistiques dans l'analyse des comportements du diagnostiqueur est transmise, tous les trimestres, à l'organisme certificateur ayant délivré la certification au professionnel concerné, afin que cet organisme procède aux vérifications nécessaires, et le cas échéant, lève les doutes.

Parallèlement, le centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) met en place une base de données nationale des bâtiments (BDNB), qui collecte les informations publiques disponible sur chaque bâtiment. Véritable base de données massive, la BDNB agrège des informations issues de plus d'une trentaine de sources publiques, couvrant plusieurs millions de bâtiment résidentiels et tertiaires. Elle rassemble pour chacun d'eux plusieurs centaines de caractéristiques : morphologie (surface, volume, hauteur), matériaux utilisés, équipements techniques, système de chauffage, données administratives, etc.

L'intelligence artificielle permet ensuite de fournir une fourchette assez précise de la performance énergétique de chaque bâtiment. Cet outil ne se limite pas à effectuer des contrôles de cohérence, il offre également aux clients du DPE un moyen de réduire l'asymétrie d'information vis-à-vis de l'expert, leur permettant ainsi de « challenger » le résultat donné par le diagnostiqueur. Par ailleurs, le CSTB développe un outil portable dédiée à la réalisation d'audits énergétiques.

Les modèles prédictifs sur lesquels reposent ces dispositifs automatisés demeurent toutefois très sensibles à la qualité et à la mise à jour des données disponibles qu'il s'agisse de la climatisation, de l'isolation, des équipements ou de l'usage du bâtiment. Des informations manquantes ou obsolètes peuvent introduire des biais significatifs dans les estimations, d'où la nécessité de fiabiliser en amont la collecte et la mise à jour des données.

Enfin, les besoins en expertise dans l'immobilier ne sont pas figés, et la réglementation devra continuer à s'adapter. Ainsi, les professions du diagnostic²⁴ (y compris peut-être ceux certifiés sur le DPE), vont devoir disposer d'outils leur permettant de répondre à de nouveaux besoins d'expertise, notamment sous l'effet du changement climatique, dont les conséquences peuvent engendrer des dommages se chiffrant en milliards d'euros (par exemple sur le retrait-gonflement des sols argileux ou la résistance des bâtiments aux intempéries).

²⁴ Les professions chargées de façon permanente ou ponctuelle d'émettre un avis sur les bâtiments existants sont nombreuses : architectes, bureaux d'études techniques, contrôleurs techniques de la construction, diagnostiqueurs immobiliers, thermiciens-auditeurs énergétiques, économistes de la construction, géotechniciens, experts judiciaires en bâtiment, etc.

Ces évolutions appellent une adaptation continue des formations et des outils techniques de diagnostic immobilier. Si l'impact global de ces transformations sur la profession de diagnostiqueur reste difficile à anticiper, elles plaident en faveur d'une formation initiale et continue ambitieuse, afin de permettre la maîtrise de ces technologies et d'en tirer pleinement les bénéfices en termes de fiabilité et de productivité.

2.3 La situation de la profession au sein de l'Union européenne

Le DPE en France trouve son origine dans le droit européen, et plus précisément dans la directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002²⁵ relative à la performance énergétique des bâtiments (Energy Performance of Buildings Directive – EPBD). Son article 7 impose aux États membres de mettre en place un certificat de performance énergétique pour les bâtiments, à fournir lors de la construction, de la vente ou de la location. C'est cette obligation européenne qui a été transposée en droit français sous la forme du DPE.

En France, la première transposition est intervenue en 2006, via l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 et le décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006. Le cadre juridique actuel du dispositif est fixé aux articles L.126-26 à L.126-33 et R.126-15 à R.126-31 du code de la construction et de l'habitation.

La directive la plus récente sur ce sujet, adoptée le 24 avril 2024 (directive 2024/1275), fixe de nouveaux objectifs ambitieux :

- Atteindre un parc immobilier zéro-émission à l'horizon 2050 ;
- Imposer des bâtiments publics neufs avec zéro émission dès 2028, puis tous les bâtiments neufs à partir de 2030 ;
- Élaborer des plans nationaux de rénovation ;
- Renforcer la comparabilité des certificats de performance énergétique ;
- Consolider les dispositifs de contrôle et de registres nationaux.

Parmi les six États membres de l'Union, dont la situation a été examinée par la mission (Belgique, Allemagne, Pays-Bas, Espagne, Italie, Irlande), seule l'Allemagne semble disposer d'une structure proche d'un ordre professionnel pour les métiers de techniciens du bâtiment, sans qu'elle soit spécifiquement dédiée aux diagnostiqueurs immobiliers. En Espagne et en Italie, les ordres professionnels généralistes existants n'exercent pas de contrôle particulier sur les activités liées au DPE.

A ce jour, la France est le seul pays à avoir rendu le DPE juridiquement opposable dans le cadre de la location de logements.²⁶

²⁵ Révisée en 2010 (directive 2010/31/UE), puis en 2018 (directive 2018/844), puis en 2024 (directive 2024/1275), qui doit être transposée dans chaque Etat membre d'ici mai 2026.

²⁶ Annexe 6 : situation dans plusieurs Etats membres de l'Union Européenne.

3 La création d'un ordre professionnel et ses alternatives envisageables

Face aux fragilités structurelles constatées et à la nécessité d'un encadrement renforcé, plusieurs voies peuvent être envisagées pour structurer durablement la profession de diagnostiqueur immobilier. Ces options diffèrent par leur degré d'institutionnalisation, leur cadre juridique et leurs implications en matière de régulation, de déontologie et de gouvernance.

Le présent rapport identifie quatre scénarios principaux : la création d'un ordre professionnel dédié, le rattachement à un ordre existant, la mise en place d'une structure de type « quasi-ordre » - en privilégiant l'option d'une Fédération nationale des diagnostiqueurs immobiliers - ou le renforcement du cadre réglementaire actuel sans création d'une nouvelle entité.

Chacune de ces hypothèses présente des avantages, des contraintes et des impacts spécifiques sur l'écosystème du diagnostic immobilier, ainsi que sur la capacité du dispositif à garantir la fiabilité, la crédibilité et la légitimité de la profession.

3.1 Hypothèse de création d'un ordre professionnel dédié

3.1.1 Fonction et rôle de l'ordre

La création d'un ordre constitue la solution la plus complète pour structurer la profession. L'ordre permet d'établir un cadre de régulation doté d'un pouvoir disciplinaire, d'une visibilité institutionnelle, d'une reconnaissance statutaire et d'une autorité sur la formation et l'éthique.

Un tel dispositif permettrait d'offrir un interlocuteur clair et unique pour les professionnels, pour l'État, et pour le public, capable de sanctionner et de publier des décisions motivées, tout en imposant des standards homogènes garantissant, par exemple, qu'une fraude identifiée entraîne, pour tous, une sanction précise et proportionnée.

Un ordre professionnel est une personne morale de droit privé chargée d'une mission de service public, assurant régulation, discipline, déontologie et accès à la profession.

Plus précisément, un ordre professionnel réalise les actions suivantes :

- Élaborer et diffuser un code de déontologie²⁷ opposable aux membres, dans le respect de la réglementation existante²⁸ ;
- Tenir à jour le registre national des membres certifiés ;
- Mettre en place un système de collecte puis de traitement des signalements et des plaintes ;

²⁷ Annexe 10 : exemple de code de déontologie et de sanctions : l'Ordre des géomètres experts.

²⁸ L'article L271-6 du CCH indique : « Les personnes qui réalisent les diagnostics, états ou constats mentionnés aux articles L.271-4 et L.271-5 exercent leur activité avec compétence, diligence et impartialité. Elles doivent en outre présenter les garanties d'indépendance nécessaires à l'accomplissement de leur mission. ».

- Sanctionner les pratiques non conformes au code de déontologie, avec voies de recours organisées ;
- Améliorer les pratiques professionnelles ;
- Organiser périodiquement l'élection des membres dirigeants de l'ordre ;
- Superviser la qualité des formations initiales et continues ;
- Représenter la profession auprès des pouvoirs publics ;
- Produire des statistiques sectorielles et animer la filière.

La création d'un ordre professionnel est strictement encadrée. Elle suppose le respect des règles européennes en matière de libre prestation de services et de reconnaissance des qualifications. Elle nécessite l'adoption d'une mesure législative, complétée par des décrets et arrêtés précisant son organisation et ses missions.

L'expérience montre que le délai entre la promulgation de la loi et la parution des textes d'application peut être significatif. Il a été de deux ans dans le cas de la création de l'ordre des masseurs-kinésithérapeutes.²⁹

3.1.2 Définition du périmètre des membres

Le périmètre des membres de l'ordre des diagnostiqueurs doit être clairement défini.

Lors des entretiens, quand l'hypothèse de la création d'un ordre a été abordée, un large consensus s'est dégagé parmi les professionnels rencontrés pour :

- Inclure l'ensemble des diagnostiqueurs immobiliers, c'est-à-dire les personnes physiques disposant d'au moins un certificat valide, soit près de 15 000 individus au 31 décembre 2024, dont environ 12 000 certifiés DPE, qui exercent à leur compte ou en tant que salariés ;
- Associer les personnes morales employant des diagnostiqueurs salariés (environ 7 000³⁰) via un collège ad-hoc, afin qu'elles puissent participer aux débats relatifs à la formation, à la certification et aux questions générales, tout en réservant le pouvoir décisionnel aux personnes physiques. Les fédérations de diagnostiqueurs indépendants ont exprimé leur souhait de ne pas inscrire au tableau de l'ordre les personnes morales.

Il pourrait être envisagé d'inscrire, dans un tableau distinct et sans droit de vote, les personnes morales dont la majorité du capital est détenue par des diagnostiqueurs, à l'instar de certaines professions, comme celle des masseurs-kinésithérapeutes.

²⁹ Annexe 8 : exemple du Conseil National de l'Ordre professionnel des masseurs-kinésithérapeutes.

³⁰ Voir rapport Cour des Comptes 2025.

3.1.3 Bonnes pratiques et erreurs à éviter

L'expérience tirée de la création d'autres ordres professionnels invite à une grande prudence. La réussite d'un ordre repose avant tout sur la qualité de sa conception et sur l'adhésion des acteurs concernés.

La réussite de la création d'un ordre professionnel suppose :

- Une concertation approfondie et inclusive, associant l'ensemble des parties prenantes en amont, en particulier les diagnostiqueurs eux-mêmes, afin de garantir que l'ordre réponde effectivement aux besoins et aux réalités de la profession ;
- Une gouvernance transparente - fondée sur le respect des règles déontologiques auxquelles la profession se soumet - représentative et légitime, fondée sur des principes démocratiques et sur une répartition cohérente des pouvoirs entre le niveau local et le niveau national ;
- Une articulation claire avec les dispositifs existants, notamment les mécanismes de certification, d'accréditation et de formation, pour assurer la cohérence du cadre global et éviter toute redondance ou superposition d'instances ;
- Un dialogue structuré, une clarté institutionnelle et une reconnaissance partagée du rôle de l'ordre au sein de l'écosystème du diagnostic immobilier. La multiplication des structures ou la confusion des responsabilités risquerait de fragiliser la régulation, d'accroître les coûts pour les professionnels et de nuire à la lisibilité du dispositif auprès du public.

Un ordre professionnel n'est pas un syndicat professionnel : il agit dans un périmètre établi par le législateur.

3.1.4 Tutelle de l'ordre par l'administration d'État

La création d'un ordre professionnel suppose nécessairement la mise en place d'une tutelle administrative, exercée par l'État. Un ordre n'est pas une autorité autonome : il agit dans le cadre d'une mission de service public. Il demeure soumis au contrôle d'un ministère de rattachement, qui exerce un contrôle de légalité et parfois d'opportunité sur ses actes et veille à la bonne exécution de ses missions.

Cette tutelle s'exerce selon plusieurs axes :

- Contrôle des textes et décisions de portée générale : vérification et, le cas échéant, approbation des règlements intérieurs, codes de déontologie, barèmes financiers, modalités électorales. Exemple : le Conseil national de l'ordre soumet son règlement intérieur ou ses délibérations à portée normative à son autorité de tutelle ;
- Contrôle des élections et désignations : homologation et contrôle de régularité des élections ordinaires (conseils régionaux/nationaux, bureaux, présidences). Possibilité pour l'autorité de tutelle d'annuler une élection en cas d'irrégularités ou de manquements à des principes démocratiques ;

- Approbation ou contrôle des budgets : vérification de la sincérité et de la bonne utilisation des cotisations obligatoires. Dans certaines professions, l'approbation préalable du budget par la tutelle permet de garantir l'équilibre financier et la conformité des dépenses aux missions de service public ;
- Contrôle disciplinaire indirect : la tutelle ne sanctionne pas directement les membres, mais veille à la régularité des procédures disciplinaires (respect du contradictoire, proportionnalité des sanctions). En cas de dérive systémique ou de dysfonctionnement, elle peut saisir le Conseil d'État ou proposer des mesures correctrices ;
- Suivi général de la profession : interlocuteur privilégié de l'ordre pour l'adaptation des textes législatifs ou réglementaires. Supervision du respect de la mission de service public confiée à l'ordre. Interventions ponctuelles en cas de crise, par exemple en cas de dysfonctionnements d'un ordre départemental.

Pour la profession de diagnostiqueurs immobiliers, la tutelle pourrait être confiée au ministère chargé du logement, et plus précisément à l'actuelle Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), rattachée à la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN). Cette direction exerce déjà une fonction de régulation normative et technique du secteur, notamment à travers la validation des logiciels utilisés par les diagnostiqueurs pour réaliser les DPE ou la définition des référentiels techniques applicables aux diagnostics.

3.1.5 Exemples récents de création et de structuration d'ordres professionnels

La création, en 2004, des ordres des masseurs kinésithérapeutes et des pédicures-podologues³¹ illustre la structuration progressive de ces professions, qui s'est poursuivie après la création de l'ordre, notamment en matière de formation initiale et continue.

3.1.6 Articulation institutionnelle et piste d'évolution

La création d'un ordre des diagnostiqueurs immobiliers aura un impact structurant sur un écosystème déjà dense, articulé autour de nombreux acteurs (organismes certificateurs, formateurs, administration centrale, ADEME). Elle devra s'accompagner d'une clarification rigoureuse des compétences afin d'éviter tout risque de redondance ou de chevauchement des missions.

Idéalement, l'ordre devrait contribuer à une simplification du dispositif existant, à une meilleure lisibilité institutionnelle et à une réduction de la charge financière pesant aujourd'hui sur les professionnels.

Le rapport de la Cour des comptes de juin 2025³² souligne la multiplication des coûts : certifications renouvelées, formations continues obligatoires, contrôles périodiques, etc.

³¹ Annexe 8 : exemple du Conseil National de l'Ordre professionnel des masseurs-kinésithérapeutes et Annexe 9 : autre illustration : l'Ordre national des pédicures-podologues.

³² Rapport de la Cour des comptes, La mise en œuvre du diagnostic de performance énergétique – juin 2025 - Annexe n°7 : les coûts de formation et de certification par strate de la filière en 2024, page 96.

Les diagnostiqueurs sont en droit de s'interroger sur la pertinence des contributions multiples qu'ils versent actuellement à divers guichets (organisme de certification, organisme de formation continue), avant même d'envisager une cotisation ordinaire supplémentaire.

A cet égard, les ordres étudiés dans le présent rapport montrent que :

- Le niveau des cotisations reste raisonnable et socialement acceptable ;
- Le montant de la cotisation peut être fixé soit en fonction d'un pourcentage du chiffre d'affaires, soit de façon forfaitaire ;
- Les ordres disposent malgré tout de ressources suffisantes pour exercer leurs missions ;
- Certains offrent des services mutualisés (assistance juridique, médiation, information déontologique), ce qui contribue à justifier le montant de la cotisation.

3.1.6.1 Impact sur les structures administratives :

La création d'un ordre allégerait la charge de l'État, qui a jusqu'ici assumé un rôle de régulation particulièrement détaillé - en témoignent le volume de textes adoptés et la fréquence des concertations avec les acteurs du secteur. Cet effort, bien que nécessaire, n'a pas suffi à restaurer la confiance dans la fiabilité du DPE, comme l'ont montré les auditions et contributions recueillies. L'État a vocation à se recentrer sur un rôle de pilotage et de veille, plutôt que de gestion opérationnelle et de management des acteurs.

Le registre national des diagnostiqueurs, aujourd'hui tenu par la DHUP, pourrait être transféré à l'ordre, qui deviendrait l'autorité compétente pour l'inscription et la tenue du tableau des membres.

Le rôle de l'ADEME devrait également être précisé : soit elle pourrait transférer le fichier des DPE à l'ordre (qui en profiterait pour l'enrichir des autres types de diagnostics : amiante, électricité, gaz, plomb, termites), soit elle pourrait conserver la gestion du fichier des diagnostics réalisés, tout en transmettant directement les anomalies à l'ordre, avec une copie aux organismes certificateurs.

L'ordre devrait en outre garantir un accès public, sécurisé, permanent et ergonomique à ces données, dans le respect des recommandations de la CNIL.

3.1.6.2 Impact sur les organismes de certification

La création de l'ordre simplifierait le rôle des organismes certificateurs de diagnostiqueurs et des organismes de certification des structures de formation, notamment par le transfert de la compétence disciplinaire.

Concernant les contrôles, deux hypothèses peuvent être envisagées :

- **Hypothèse 1 : réinternalisation des contrôles au sein de l'ordre**

Les contrôles seraient assurés par une commission ad-hoc – l'une dédiée au contrôle des diagnostiqueurs, l'autre au contrôle des organismes de formation-, dont les procédures pourraient être périodiquement vérifiées par le COFRAC. Pour garantir qu'un contrôle soit réalisé sur chaque diagnostiqueur au moins une fois par an, et sur la base de 15 000 diagnostiqueurs immobiliers (effectif maximum à fin 2024), il faudrait réaliser près de 68 contrôles par jour (sur une base de 220 jours ouvrés par an). Si un contrôleur effectue 2 contrôles par jour (documentaire ou sur ouvrage, de façon programmée ou inopinée), un effectif de 34 contrôleurs rattaché à l'ordre serait nécessaire. Cette hypothèse apparaît réaliste³³. Le financement de cet effectif de contrôleurs serait assuré par le budget de l'ordre, ce qui permettrait aux diagnostiqueurs de ne plus verser les sommes actuellement consacrées aux organismes de certification. Dans ce cadre, les entreprises de certification pourraient se consacrer à d'autres missions, telles que la formation ou, pour une petite partie, l'intégration aux équipes de contrôles de l'ordre ;

- **Hypothèse 2 : maintien des contrôles sous la responsabilité des organismes certificateurs**

Dans ce scénario, l'écosystème actuel serait modérément simplifié. La principale évolution résiderait dans le transfert du rôle de sanction vers l'ordre, sur la base d'un signalement transmis par l'organisme certificateur.

La création d'un ordre nécessiterait une architecture juridique claire : loi (définition des missions, pouvoirs, périmètre, sanctions, voies de recours, publicité des décisions), décret et arrêtés (élections, collèges, prévention des conflits d'intérêt, commissions de discipline, articulation avec le COFRAC, certification des acteurs).

Pour que l'ordre professionnel puisse exercer pleinement et efficacement ses missions, deux conditions essentielles doivent être réunies :

- Un engagement politique clair et durable, afin de porter les mesures législatives et ou réglementaires de création de l'ordre ;
- Un accompagnement soutenu de sa mise en œuvre, avec l'objectif de structurer rapidement un dispositif de formation initiale et continue, reconnu et homogène à l'échelle nationale, garantissant la compétence de ses membres.

³³ Recette estimée pour 15 000 diagnostiqueurs si la cotisation moyenne à l'ordre est de 400 €/an : 6 M€.

3.2 Hypothèse de rattachement à un ordre existant

Le rattachement de la profession de diagnostiqueur immobilier à un ordre professionnel déjà existant, exerçant dans un domaine connexe (professions techniques et réglementées en lien étroit avec l'immobilier), présente des avantages mais aussi des limites.

3.2.1 Avantages du rattachement

Le rattachement des diagnostiqueurs immobiliers à un ordre existant constituerait une solution pragmatique et cohérente. Cela allierait simplicité institutionnelle, allègement des procédures et usage optimisé des ressources. Cette approche permettrait une intégration rapide dans un cadre professionnel déjà éprouvé.

- Simplicité apparente et cohérence sectorielle

Cette solution apparaît, de prime abord, plus simple que la création *ex nihilo* d'un nouvel ordre professionnel. Elle permettrait d'inscrire la profession des diagnostiqueurs dans une continuité institutionnelle et sectorielle déjà reconnue. Dans certains pays, des ordres couvrant un large spectre d'activités connexes existent déjà - comme en Allemagne - offrant un précédent intéressant en matière d'intégration de professions voisines.

- Procédure législative et réglementaire allégée

Le rattachement ne nécessiterait pas la création d'un cadre juridique entièrement nouveau, mais plutôt l'adaptation de textes existants. Une mesure législative spécifique serait nécessaire, par voie d'amendement intégré à un texte de simplification administrative ou de lutte contre la fraude.

Sur le plan réglementaire, l'architecture organisationnelle de l'ordre d'accueil est déjà en place, au niveau national et local (qu'il soit régional et/ou départemental), avec des dispositifs éprouvés de traitement des signalements et des plaintes. Il s'agirait principalement de mettre à jour les textes pour accueillir la profession des diagnostiqueurs immobiliers (déontologie, bonnes pratiques, modalités d'élections des nouveaux représentants, etc.). Cet exercice impliquerait toutefois un travail d'ingénierie juridique afin de garantir la sécurité et la cohérence du dispositif.

- Mutualisation des moyens

Le rattachement permettrait de bénéficier immédiatement des ressources existantes - infrastructure électorale, systèmes d'information, services juridiques et administratifs - favorisant ainsi une mise en œuvre rapide et efficiente du dispositif, tout en optimisant l'utilisation des ressources déjà disponibles.

3.2.2 Inconvénients et points de vigilance

Le rattachement à un ordre existant comporte plusieurs limites : nécessité d'un accord mutuel, complexité juridique et risques d'impact sur l'équilibre du secteur.

- Accord préalable et acceptation mutuelle

Cette option supposerait un double accord : celui de l'ordre pressenti pour accueillir la nouvelle profession et celui des représentants des diagnostiqueurs immobiliers eux-mêmes. Ces derniers pourraient redouter une dilution de leur identité professionnelle, tandis que l'ordre d'accueil pourrait craindre une complexification de sa gouvernance ou une dilution de sa propre culture professionnelle. Par conséquent, la valeur ajoutée de cette intégration devrait être clairement démontrée.

- Complexité juridique sous-jacente

La simplification institutionnelle apparente pourrait masquer une certaine complexité règlementaire dans la révision des textes régissant l'ordre « augmenté ». Il conviendrait notamment de séparer les problématiques propres aux diagnostiqueurs (compétences, pratiques professionnelles, formations continue, etc.). La création d'un collège ad-hoc au sein de l'ordre pourrait être envisagée afin de préserver l'autonomie et la visibilité de cette profession.

L'ordre des géomètres experts³⁴ pourrait constituer une piste intéressante et pertinente de rattachement.

Cet ordre, créé en 1946, et regroupant actuellement près de 1 900 membres³⁵, présente plusieurs atouts majeurs :

- Une forte proximité avec le secteur de l'immobilier ;
 - Une ouverture aux compétences scientifiques et techniques ;
 - Une activité complémentaire déjà exercée par certains des membres de cet ordre, le diagnostic immobilier étant parfois pratiqué à titre accessoire ;
 - Une organisation légère et efficace, sans l'échelon départemental, limitant les coûts de gestion et les risques d'entre soi ;
 - Une chaîne disciplinaire éprouvée, fondé sur un dispositif de traitement des signalements et des plaintes reposant sur un double niveau (instruction au niveau régional, appel national).
- Impact sur l'écosystème du diagnostic immobilier

³⁴ Il est à noter que la mission, si elle a rencontré l'ordre des géomètres experts, n'a bien entendu pas entamé de contact visant à recueillir formellement l'avis favorable de cet ordre pour accueillir la profession de diagnostiqueur immobilier. Il s'agit uniquement d'une hypothèse de travail.

³⁵ Les membres et les personnels salariés de ces membres représentent près de 12000 collaborateurs.

L'intégration des diagnostiqueurs immobiliers dans un ordre existant ne devrait pas modifier en profondeur l'écosystème actuel de la profession d'accueil. Pour la profession des diagnostiqueurs immobiliers, les effets organisationnels et réglementaires seraient comparables à ceux envisagés dans l'hypothèse d'un ordre dédié, tout en offrant une meilleure intégration sectorielle et une mise en œuvre potentiellement plus rapide.

3.3 Hypothèse de mise en place d'un « quasi-ordre »

Il existe plusieurs formes d'organisation pouvant être qualifiées de « quasi-ordres ».

Ces structures exercent des missions de régulation, de contrôle, de sanction ou de représentation d'une profession, sans relever pleinement du statut d'un ordre professionnel au sens juridique strict. On peut distinguer quatre niveaux d'organisation classés selon leur degré d'autonomie, de contrôle et de pouvoir de sanction : l'autorité publique indépendante, l'autorité administrative indépendante, l'association chargée d'un service public (qui peut être une fédération nationale), la commission administrative.

3.3.1 L'Autorité publique indépendante

Il s'agit d'une personne morale de droit public créée par la loi pour réguler un secteur particulièrement sensible (ex. : énergie, marchés financiers, protection des données).

En tant que personne morale, elle dispose de prérogatives importantes : elle peut agir en justice, gérer un budget autonome, recruter directement son personnel. Elle n'est pas soumise à la hiérarchie ministérielle, ce qui renforce son impartialité.

Exemples : Autorité des marchés financiers, Haute autorité de l'audit, Commission de régulation de l'énergie, Haute autorité pour la transparence de la vie publique, Commission nationale de l'informatique et des libertés, Autorité de la concurrence.

La création d'une telle structure se justifie uniquement lorsque les enjeux sociaux et financiers sont particulièrement significatifs. Cette solution paraît disproportionnée pour structurer la profession de diagnostiqueur immobilier.

3.3.2 L'Autorité administrative indépendante

L'autorité administrative indépendante, intégrée à l'État et dépourvue de personnalité morale, émet des avis et recommandations et peut, dans certains cas, prononcer des sanctions. Elle n'a pas de recettes propres, et dépend donc du budget de l'État.

Exemple : Commission d'accès aux documents administratifs, Contrôleur général des lieux de privation de liberté, Défenseur des droits, Autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires.

Le financement public d'une telle structure doit être justifié par un besoin social majeur et l'absence de financeurs privés. Cette solution paraît donc inadaptée à la structuration de la profession de diagnostiqueur immobilier.

3.3.3 L'Association nationale agréée à vocation de service public

Il s'agit d'une personne morale de droit privé à but non lucratif. Elle doit disposer d'un agrément, qui la reconnaît d'utilité publique et d'une délégation ministérielle afin d'exercer des prérogatives de puissance publique telles que le pouvoir réglementaire et le pouvoir disciplinaire dans son domaine d'activité.

Selon l'étendue de cette délégation, une telle association peut :

- Contrôler l'activité de leurs membres et veiller au respect de normes professionnelles ou réglementaires ;
- Prononcer des sanctions disciplinaires (avertissement, blâme, suspension, voire exclusion ou radiation) ;
- Émettre des recommandations et encadrer la formation ou la qualification professionnelle ;
- Réguler et représenter la profession auprès des autorités publiques.

3.3.3.1 Exemple

Les fédérations sportives nationales sont des « associations loi 1901 », mais certaines sont délégataires d'une mission de service public (art. L. 131-14 et suivants du code du sport). Ce statut leur confère dès lors des pouvoirs particuliers.

- Pouvoir réglementaire : elles édictent les règles techniques propres à leur discipline (règlements sportifs, tenues, sécurité, organisation des compétitions). Ces règles s'imposent aux clubs et licenciés affiliés ;
- Pouvoir de délivrer des licences : elles ont le monopole de délivrance des licences ouvrant droit à la pratique encadrée et à la participation aux compétitions officielles. La licence vaut reconnaissance officielle de la qualité de sportif affilié et conditionne la possibilité de participer à des événements fédéraux. Elle permet aussi d'exercer un contrôle préalable sur les conditions d'accès à la discipline (âge, certificat médical, respect de la déontologie) ;
- Pouvoir disciplinaire : elles exercent un pouvoir disciplinaire sur les licenciés, clubs et arbitres. Sanctions possibles : avertissement, suspension, radiation, retrait de licence ;
- Pouvoir de délivrer les titres sportifs : elles organisent et homologuent les championnats officiels. Elles délivrent les titres nationaux.

3.3.3.2 Architecture possible d'une Fédération nationale des diagnostiqueurs immobiliers

Une telle fédération pourrait s'articuler autour des organes suivants :

- Assemblée fédérale : regroupe les représentants élus des diagnostiqueurs (personnes physiques voire morales, avec possibilité de ne pas donner le droit de vote aux personnes morales), vote le code de déontologie et le budget ;
- Conseil national disciplinaire : instance indépendante au sein de la fédération (composition mixte : diagnostiqueurs, magistrats, personnalités qualifiées). Ce conseil statue sur les manquements déontologiques et prononce des sanctions³⁶ ;
- Comité d'éthique et de déontologie : émet des avis, veille à la cohérence nationale ;
- Commission d'appel : non obligatoire. Organe interne destiné à permettre un règlement du contentieux initial avant d'avoir recours directement au juge administratif ;
- Financement autonome : cotisation obligatoire fixée par décret ou taxe affectée sur chaque DPE transmis à l'ADEME ;
- Adhésion obligatoire (prévue par la loi) ;
- Gouvernance ouverte : prévoir la présence de personnalités extérieures afin d'éviter l'entre soi et favoriser la transparence (représentants de l'État, associations de consommateurs, magistrats sur la partie disciplinaire). Obligation de publication annuelle des comptes et rapport d'activité ;
- Tutelle d'État : Ministère de la Transition écologique / Logement (DHUP), contrôle les statuts, approuve le règlement disciplinaire, peut menacer de retirer l'agrément. Cette solution pourrait inclure le COFRAC dans la gouvernance de la nouvelle structure, lui permettant ainsi de rendre compte de manière plus transparente de ses contrôles.

Les organismes certificateurs pourraient, sans avoir de voix décisionnaire, présenter en conseil d'administration le bilan annuel de leurs activités, en particulier à propos des contrôles menés.

Pour la profession de diagnostiqueur immobilier, il conviendrait d'inscrire dans le Code de la construction et de l'habitation, un chapitre spécifique relatif à la création d'une fédération nationale agréée. Cette fédération devrait obtenir un agrément et une délégation ministérielle, lui conférant les prérogatives nécessaires pour réguler, contrôler, sanctionner et représenter la profession. Cette solution permettrait de répondre aux attentes majoritaires des diagnostiqueurs, tout en demeurant conforme aux exigences européennes.

³⁶ Cas des individus qui fraudent en effectuant des diagnostics sans avoir le certificat adéquat : l'association agréée peut ester en justice pour défendre l'intérêt collectif de la profession qu'elle régule, et pour faire sanctionner l'usurpation ou l'exercice illégal d'une activité réglementée. Ce pouvoir doit toutefois être explicitement prévu dans le texte qui précise les pouvoirs de l'association.

3.3.4 La commission administrative

La commission administrative est une structure de droit public dépourvue de personnalité juridique propre et d'autonomie, à la différence d'un ordre professionnel, d'une autorité publique indépendante ou d'une association. Ses prérogatives demeurent limitées à un pouvoir d'influence, exercé notamment par la publication d'avis – un mode d'action relevant de la « soft law ».

Dépourvue de personnalité morale, elle ne peut ester en justice (pas de capacité à attaquer, à sanctionner directement, ou à être attaquée en justice). En cas de contentieux, c'est donc l'État, représenté par le ministère de tutelle, qui dispose du pouvoir d'agir ou de défendre. De même, la commission ne peut signer de contrats en son nom - qu'il s'agisse de conventions, marchés publics, partenariats.

Elle ne dispose pas de budget propre : ses dépenses sont prises en charge par son ministère de rattachement. Si une taxe affectée est créée par la loi (par exemple x euros/an et par professionnel), elle serait perçue par la DGFIP au profit de l'État, avant d'être éventuellement reversée au ministère concerné.

La commission administrative ne gère pas directement le tableau des éventuels membres d'une profession. Elle se limite, via une éventuelle commission de contrôle, à assurer de façon indirecte le respect du code de déontologie (elle propose un avis sur des sanctions possibles, mais un autre organe ayant la personnalité morale décide). Elle pourrait éventuellement se voir confier, par décret, une mission de simple gestion technique d'un registre national des professionnels : hébergement, mise à jour, publication.

3.3.4.1 Exemple

Le Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière (CNTGI), est une commission administrative. Créé par la loi ALUR du 24 mars 2014, le CNTGI est placé sous la tutelle du ministère chargé du logement, en qualité d'organe consultatif. Ses membres permanents exercent à titre bénévole – une situation susceptible d'évoluer si la charge de travail venait à s'accroître. Le CNTGI associe à ses travaux des professionnels et des représentants des consommateurs.

Ses principales missions sont les suivantes :

- Émettre des avis consultatifs sur les activités de transaction et de gestion immobilière ;
- Définir et mettre à jour le code de déontologie applicable aux professionnels. Cela a été réalisé³⁷ en 2015 ;
- Assurer le suivi de la formation professionnelle continue ;

³⁷ Décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 fixant les règles constituant le code de déontologie applicable à certaines personnes exerçant les activités de transaction et de gestion des immeubles et des fonds de commerce.

- Instruire, par l'intermédiaire d'une commission de contrôle³⁸, les manquements déontologiques des professionnels de l'immobilier soumis à la loi Hoguet³⁹ (agents immobiliers, syndics, administrateurs de biens). Cette commission peut : recevoir des signalements, instruire les dossiers, proposer une sanction (avertissement, blâme, interdiction temporaire ou définitive d'exercer). Le CNTGI ne prononce pas directement de sanction, mais formule des propositions de sanctions. Le CNTGI transmet son avis au président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale (CCI) compétente, qui dispose du pouvoir de décision⁴⁰. Les sanctions susceptibles d'être prononcées⁴¹ sont : l'avertissement, le blâme, l'interdiction temporaire d'exercer pour une durée maximale de trois ans ou la radiation du registre entraînant l'interdiction définitive d'exercer.

Parallèlement, d'autres voies de sanctions coexistent :

- Judiciaire : sanctions pénales (en cas d'exercice illégal, faux documents, etc.), ou sanctions civiles (responsabilité contractuelle envers le client) ;
- Administrative : le préfet (qui délivre la carte professionnelle via la CCI) peut demander le retrait ou le refus de renouvellement, notamment en cas de : condamnation pénale incompatible avec la profession, absence de garantie financière ou d'assurance obligatoire, manquement grave à la probité ou à la moralité. Chaque CCI tient un registre des professionnels, qui est consolidé au niveau national par CCI France.

Il pourrait être envisagé de placer les diagnostiqueurs immobiliers sous l'autorité du CNTGI, quitte à en adapter l'appellation. Une telle évolution nécessiterait toutefois une mesure législative puis réglementaire, ainsi qu'un important travail d'ingénierie réglementaire afin d'intégrer les diagnostiqueurs immobiliers sans les diluer parmi les autres métiers de l'immobilier.

Le principal frein réside aujourd'hui dans le caractère inopérant de la commission de contrôle, faute de nomination effective de ses membres. Le CNTGI a par ailleurs signalé un désaccord persistant quant à la tutelle ministérielle devant assurer le secrétariat de cette instance, prévue par le décret n° 2019-298⁴².

L'impact d'un tel rattachement sur l'écosystème actuel devrait donc être soigneusement évalué, afin d'éviter les redondances de fonctions. En définitive, la solution de la commission administrative, en raison de son pouvoir de sanction limité, ne répond que partiellement aux attentes exprimées par les diagnostiqueurs et leurs représentants.

³⁸ Article L. 631-24 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

³⁹ Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite loi Hoguet.

⁴⁰ Article L. 631-7 du CCH.

⁴¹ L. 631-8 du CCH.

⁴² Décret n° 2019-298 du 10 avril 2019 relatif au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.

3.4 Hypothèse d'un renforcement de la réglementation existante

Cette hypothèse repose sur l'idée d'améliorer le dispositif actuel sans créer de nouvelle structure institutionnelle. Elle viserait à renforcer la qualité, la fiabilité et la crédibilité de la profession des diagnostiqueurs immobiliers, en s'appuyant sur un encadrement déontologique plus exigeant, un contrôle accru et une rationalisation du système de certification.

Au préalable, un bilan d'étape des mesures adoptées en 2025 devrait être conduit avant mi-2026. Il permettrait :

- D'évaluer l'impact et l'efficacité des mesures récentes : synthèse des rapports annuels d'activité transmis par les organismes certificateurs, mise en place des QR codes, augmentation de la fréquence des contrôles, transmission de listes d'anomalies ;
- D'établir un état consolidé⁴³ et anonymisé des sanctions prononcées en 2024 et 2025 par les organismes certificateurs.

Ce diagnostic préalable constituerait une base indispensable pour ajuster et hiérarchiser les actions à engager.

3.4.1 Adopter et faire respecter des règles harmonisées de déontologie

Un code de déontologie applicable aux diagnostiqueurs immobiliers pourrait être rendu juridiquement opposable par décret en Conseil d'État. Ce texte préciserait les obligations professionnelles, les devoirs envers les clients, les principes d'indépendance et d'impartialité ainsi que les règles de conduite relatives à la confidentialité, à la prévention des conflits d'intérêts et à la probité. Il définirait également les procédures disciplinaires applicables en cas de manquements, assorties de sanctions graduées pouvant aller de l'avertissement au retrait de la certification.

Le respect de ce code pourrait être assuré par plusieurs acteurs, selon leurs compétences respectives :

- Les organismes certificateurs à travers leurs contrôles et leurs procédures internes de sanction ;
- La DGCCRF, compétente pour sanctionner les pratiques commerciales trompeuses ou déloyales ;
- Les services ministériels, tels que la DHUP, qui pourraient assurer un rôle de coordination, de veille et de suivi des signalements.

Ce dispositif présenterait toutefois plusieurs limites qu'il convient d'anticiper :

- L'absence de discipline professionnelle centralisée et clairement identifiable, ainsi que d'une juridiction interne de sanction dotée de voies de recours aisément mobilisables par les professionnels ou les clients concernés ;

⁴³ En distinguant les retraits de certificats de DPE pour cause de cessation d'activité du diagnostiqueur, ce qui n'est pas assimilable à une sanction.

- Une hétérogénéité persistante des pratiques de contrôle, résultant de la multiplicité des acteurs impliqués et d'une mise en œuvre encore perfectible des grilles de contrôles et de sanction prévues en en annexe 1 de l'arrêté du 20 juillet 2023, tel que modifié par l'arrêté du 16 juin 2025⁴⁴.

Si cette approche renforcerait la rigueur du cadre existant, elle ne permettrait pas d'atteindre le niveau de régulation professionnelle offert par un ordre ou un quasi-ordre.

3.4.2 Accroître les contrôles sur le terrain

Le renforcement des contrôles constitue un autre levier essentiel, déjà mis en œuvre via les arrêtés publiés en 2025. Le présent rapport recommande d'augmenter la part des contrôles *in situ*, afin d'évaluer la qualité effective des prestations, de détecter les manquements déontologiques ou techniques et d'améliorer la traçabilité des interventions.

Toutefois, plusieurs représentants de diagnostiqueurs ont exprimé des réserves, évoquant notamment la variabilité de la qualité des contrôles effectués par les organismes de certification et le risque que certains soient fictifs. La politique de sanction, jugée insuffisamment claire et dépourvue de véritable voies de recours, accentue ces critiques.

Ces contrôles pourraient être confiés aux organismes certificateurs, sous la supervision du COFRAC, et coordonnés au niveau national par les services de l'État, afin d'assurer une couverture homogène du territoire et une centralisation des données.

Néanmoins, sans une politique disciplinaire cohérente et rigoureuse, l'augmentation du nombre de contrôles serait inopérante.⁴⁵

3.4.3 Renforcer les conditions de sélection des organismes de certification

Il serait utile de réduire, de façon transparente et concurrentielle, par voie législative ou réglementaire, et via le COFRAC, le nombre d'organismes de certification des diagnostiqueurs.

Cette rationalisation pourrait, par exemple, consister à retenir les six organismes les plus performants, soit près de la moitié du nombre actuel.

Une telle mesure permettrait de réduire les risques de collusion avec les organismes de formation, et de faciliter la standardisation des procédures de contrôle et de sanction des diagnostiqueurs indécis.

Le cahier des charges pourrait imposer : une couverture suffisante du territoire, la remise dans les délais d'un compte rendu d'activité, l'obtention d'un bon niveau de qualité des prestations rendues, un faible nombre de diagnostiqueurs repérés statistiquement par l'ADEME en situation d'irrégularité probable ou très probable.

⁴⁴ Présentées à la page 15 du présent rapport.

⁴⁵ Sur la problématique des contrôles, une contribution écrite d'une association de diagnostiqueurs immobiliers a été transmise début octobre à la mission et à la DHUP.

En définitive, l'hypothèse consistant à modifier simplement la réglementation existante, bien qu'utile pour renforcer la cohérence et la transparence du système, ne résoudrait pas la difficulté principale : l'absence d'une politique disciplinaire claire et unifiée à l'échelle nationale afin de sanctionner efficacement les comportements déviants ou frauduleux, avec un dispositif d'appel bien structuré et compréhensible.

La grille de sanctions fixée par l'arrêté du 20 juillet 2023, modifié par l'arrêté du 16 juin 2025, (à l'annexe 1, paragraphe 2.5.5) n'intègre pas la notion d'avertissement, la forte décentralisation des décisions de sanction (prises par les organismes certificateurs) et ne semblent pas garantir une homogénéité d'appréciation sur l'ensemble du territoire. De plus, les voies de recours ne sont pas clairement explicitées, ce qui rend le système opaque, incomplet et fragile en cas de contentieux.

En pratique, un diagnostiqueur souhaitant contester une sanction doit d'abord saisir son organisme certificateur par réclamation écrite. En l'absence de réponse satisfaisante, il peut s'adresser au COFRAC – qui supervise l'accréditation des organismes certificateurs – ou, en dernier ressort, engager un recours contentieux devant le juge administratif ou civil. Cette procédure demeure complexe et insuffisamment transparente, les modalités de contestation n'étant pas explicitement mentionnées dans les arrêtés destinés aux diagnostiqueurs ou aux organismes de certification de diagnostiqueurs.

3.5 Dans tous les cas, prendre en compte la réglementation européenne

Toute évolution du cadre national applicable aux diagnostiqueurs immobiliers doit impérativement être examinée au regard du droit européen. Avant tout durcissement des conditions d'accès ou d'exercice de la profession, il est nécessaire de vérifier la compatibilité des projets de textes avec la réglementation européenne.

3.5.1 Obligation d'analyse de proportionnalité

Avant d'adopter une nouvelle régulation d'une profession (conditions d'accès, sanctions, etc.), un État doit réaliser et publier une analyse de proportionnalité⁴⁶ démontrant :

- L'existence d'un objectif d'intérêt général (protection des consommateurs, sécurité publique, environnement) ;
- La nécessité de la mesure au regard de cet objectif ;
- Son adéquation, c'est-à-dire sa capacité à atteindre l'objectif poursuivi sans aller au-delà de ce qui est nécessaire ;
- Son caractère non-discriminatoire vis-à-vis des ressortissants d'autres États membres.

⁴⁶ La directive (UE) 2018/958 du 28 juin 2018 relative au test de proportionnalité avant l'adoption de nouvelles réglementations concernant les professions réglementées vient compléter la directive 2005/36/CE sur la reconnaissance des qualifications professionnelles.

Concernant la structuration de la profession des diagnostiqueurs immobiliers, il conviendrait de démontrer que des efforts ont été entrepris, sans le succès escompté, avant d'envisager la création d'un ordre professionnel – considéré comme la structuration la plus forte. Une phase intermédiaire, sous forme d'un quasi ordre de type association nationale, pourrait constituer un passage plus proportionné et juridiquement plus robuste.

3.5.2 Obligation vis-à-vis de la Commission européenne

Toute réforme nationale concernant une profession réglementée doit respecter les obligations européennes de notification et de reconnaissance mutuelle des qualifications, afin de garantir la libre prestation de services et le respect des principes de proportionnalité.

- Obligation de notification

En application des directives 2006/123/CE (dite « directive Services ») et 2005/36/CE (reconnaissance des qualifications professionnelles), tout nouveau dispositif imposant des exigences, qu'il s'agisse de condition d'autorisations, de formes juridiques, de règles de détention du capital, d'actionnariat, de tarifs réglementés, ou de conditions de certification, doit être notifié à la Commission avant son adoption.

Cette notification doit s'accompagner d'une motivation détaillée, démontrant le respect des principes de non-discrimination, de nécessité et de proportionnalité. La Commission peut émettre des observations ou demander des modifications du projet. En cas d'adoption d'un texte non notifié ou insuffisamment justifié, la France s'expose à un contentieux en manquement devant la Cour de justice de l'Union européenne.

- Reconnaissance des qualifications professionnelles

L'accès à la profession de diagnostiqueur immobilier en France doit être ouvert aux ressortissants des autres États membres de l'Union européenne, selon les mécanismes de reconnaissance mutuelle prévus par la directive 2005/36/CE. Deux cas de figure sont distingués :

- Prestation temporaire ou occasionnelle : un professionnel établi dans un autre État membre doit pouvoir exercer ponctuellement en France, après déclaration préalable auprès de l'organisme de régulation. Cette déclaration, valable pour une durée limitée (par exemple un an), donne lieu à inscription sur une liste spécifique des prestataires temporaires ;
- Établissement permanent : un professionnel souhaitant s'installer durablement en France doit obtenir la reconnaissance de ses qualifications par la structure nationale de régulation. Il est ensuite inscrit, le cas échéant, au tableau des professionnels certifiés et soumis aux mêmes obligations que les ressortissants français.

Ces mécanismes garantissent à la fois la liberté de prestation de services et la protection des consommateurs, tout en assurant une cohérence avec les standards européens.

- Cadre national de mise en œuvre

La circulaire n°6471-SG du 6 février 2025 fixe le cadre de la mise en œuvre en France des obligations de notification et d'analyse de proportionnalité qui découlent des directives européennes précitées. Le point d'entrée pour vérifier si les projets de textes relatifs à une profession sont cohérents avec la réglementation européenne est le ministère chargé de l'économie⁴⁷. Ce ministère assure la coordination interministérielle, centralise les notifications adressées à la Commission et accompagne les ministères techniques dans la préparation des analyses de proportionnalité.

⁴⁷ Au sein de ce ministère, c'est la direction générale des entreprises.

4 Recommandations du rapporteur

La lutte contre la fraude et le rétablissement de la confiance dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) nécessitent d'adapter le cadre actuel. L'objectif n'est plus seulement de corriger les défaillances constatées, mais de mieux structurer la profession pour garantir la qualité, la transparence et la responsabilité de ses acteurs.

Sous l'impulsion des pouvoirs publics, des progrès significatifs ont été réalisés : définition de compétences minimales, certification obligatoire des diagnostiqueurs, amélioration des méthodes de calcul et clarification des responsabilités. Les protocoles de contrôles ont également été renforcés, amorçant un encadrement de la filière.

Ces avancées ne doivent cependant pas occulter la persistance de fragilités structurelles. Les diagnostics sont réalisés par des acteurs nombreux et formés de manière inégale, soumis à des contrôles encore limités. La profession ne dispose ni d'un code de déontologie reconnu et unifié, ni d'un dispositif disciplinaire centralisé capable de sanctionner efficacement les manquements. En dépit du renforcement des contrôles, les sanctions restent faibles et peu dissuasives. Le pilotage de la filière demeure éclaté et peu lisible, réduisant ainsi sa légitimité et sa capacité à parler d'une seule voix.

Ces faiblesses ont des conséquences concrètes : un diagnostic incorrect ou mal exécuté peut porter atteinte au droit de propriété, en dévalorisant un bien, en empêchant sa location ou en bloquant une transaction. Lorsque le DPE est erroné, il peut également conduire à l'attribution injustifiée d'aides à la rénovation, compromettant ainsi les finances publiques. De telles dérives nourrissent la défiance des propriétaires et des professionnels et fragilisent la crédibilité du dispositif.

Face à ce constat, il ne s'agit pas d'ajouter de nouvelles règles, mais de structurer la profession en dotant ses acteurs des outils nécessaires pour en assurer la régulation collective. Les diagnostiqueurs ont tout intérêt à ce que leur métier soit perçu comme responsable et fiable. L'enjeu est de construire un cadre crédible, équitable et performant, alliant exigence technique, indépendance, transparence et sanctions réellement dissuasives.

Le présent chapitre présente 9 recommandations pour structurer la filière du DPE, renforcer sa régulation et restaurer la confiance, en deux axes complémentaires :

- **Structuration de la filière** : organiser les Assises du diagnostic immobilier afin de définir, en priorité par les professionnels, un modèle de gouvernance autonome et crédible, destiné à mettre un terme aux mesures dispersées et à corriger durablement les fragilités du secteur ;
- **Mettre un terme à la fraude et garantir l'intégrité du DPE** : renforcer le système de contrôle et durcir le régime de sanctions, préserver l'indépendance des diagnostiqueurs, instaurer la traçabilité du DPE, garantir une séparation stricte entre organismes de certification et de formation, créer une plateforme publique de signalements et de plaintes, créer la dénomination d'Expert en diagnostic immobilier certifié, intégrer les innovations technologiques et les outils numériques.

Ces orientations, élaborées de manière graduelle et pragmatique, s'inscrivent dans une logique de co-construction entre l'État et la profession. Elles visent à instaurer un cadre robuste et évolutif, compatible avec les exigences européennes, capable de restaurer durablement la confiance du public dans un dispositif essentiel à la transition énergétique.

4.1. Organiser les assises du diagnostic immobilier pour choisir un modèle de gouvernance

Poursuivre la structuration de la filière du DPE constitue un préalable essentiel pour prévenir durablement la fraude et restaurer la confiance du public dans le diagnostic immobilier. Les conditions sont désormais réunies pour engager une réforme structurelle d'ampleur conçue et portée par les professionnels eux-mêmes. Une telle évolution représente la voie réaliste permettant aux acteurs de la filière de renforcer leur légitimité et leur indépendance, tout en garantissant une prévention durable et pérenne des pratiques frauduleuses.

Dans cette perspective, le modèle du quasi-ordre apparaît comme le compromis le plus pertinent alliant autonomie, souplesse et efficacité, notamment par le biais d'une Fédération nationale des diagnostiqueurs immobiliers. Ce dispositif permettrait à la profession d'assurer elle-même ses missions de régulation, de déontologie et de discipline, tout en conservant un lien de tutelle avec l'État. Le système actuel, fondé sur une régulation étatique et sur l'action des organismes certificateurs, montre ses limites : son efficacité en matière de contrôle et de sanction est largement contestée par de nombreux diagnostiqueurs immobiliers rencontrés lors des entretiens.

Il reviendra toutefois aux professionnels de définir précisément la modalité de structuration, en retenant la forme la plus appropriée parmi les scénarios analysés dans le présent rapport.

Pour concrétiser cette dynamique collective - et sur la base des constats et des pistes de réformes complémentaires présentés dans le présent rapport - il est recommandé d'organiser des Assises du diagnostic immobilier. Ces Assises, qui pourraient prendre la forme de groupes de travail thématiques, constitueraient le point de départ de la réforme : toute évolution durable repose sur un dialogue approfondi entre l'État, les professionnels et les parties prenantes, ainsi que sur une appropriation réelle par les acteurs concernés.

4.1.1 Objectifs des Assises

- Mobiliser les professionnels de la filière afin qu'ils s'approprient les solutions proposées dans le rapport et participent activement à leur mise en œuvre, en associant représentants des diagnostiqueurs individuels, salariés et organismes certificateurs. Les débats pourraient être coanimés par des représentants du ministère chargé du logement et des diagnostiqueurs ;
- Définir un périmètre clair des discussions, excluant la formation et les méthodes de diagnostic, pour permettre une expression libre des participants et dégager les orientations les plus largement partagées, sans risque de conflits d'intérêts ;
- Acter les réformes à engager lors des rencontres, en posant les bases d'une structuration pérenne et cohérente de la profession ;

- Associer les parlementaires en amont pour garantir la légitimité démocratique du processus, assurer l'équilibre entre régulation, transparence et protection du droit de propriété, et faciliter, le cas échéant, les évolutions législatives nécessaires à la mise en œuvre de la réforme.

4.1.2 Contributions attendues des professionnels

- Procéder à une évaluation partagée de l'existant et formuler un avis motivé sur les recommandations du présent rapport ;
- Élaborer une **charte déontologique**, définissant les bonnes pratiques et obligations professionnelles des diagnostiqueurs ;
- Parvenir à un **consensus** sur le modèle de structuration de la filière, qu'il s'agisse de la création d'un ordre professionnel, d'un quasi-ordre (option privilégiée dans le présent rapport) ou du rattachement à un ordre existant.

4.1.3 Calendrier de mise en œuvre de la réforme

Le calendrier de mise en œuvre devra prendre en compte les contraintes de l'agenda politique, la capacité à trouver un vecteur législatif ainsi que le temps du débat parlementaire et de la déclinaison réglementaire.

La réforme devra suivre un calendrier progressif et lisible, par exemple :

- T0 : organisation des Assises nationales du diagnostic immobilier, idéalement courant mi-2026 ;
- T1 : mise en œuvre des recommandations issues des Assises (publications textes législatifs et réglementaires relatifs au quasi-ordre), à horizon fin 2026 ou courant 2027 ;
- T1 + 1 an : bilan des actions engagées à la suite des Assises. Si les résultats s'avèrent insuffisants, un renforcement du dispositif pourra être envisagé, notamment par la création d'un véritable ordre professionnel doté de pouvoirs disciplinaires étendus.

Recommandation n°1 [Mise en œuvre par la DHUP et les Fédérations] : Organiser, sur la base du présent rapport, des Assises nationales du diagnostic immobilier, le plus tôt possible en 2026, en réunissant l'ensemble des acteurs de la filière. Ces Assises devront déboucher sur le choix d'un modèle de gouvernance adapté : ordre professionnel dédié, quasi-ordre - option privilégiée dans le présent rapport, rattachement à un ordre existant ou maintien et renforcement de l'écosystème actuel.

Cette phase de concertation devra permettre de concilier ambition et pragmatisme. Si, à l'issue des Assises, les professionnels ne parviennent pas à s'accorder sur une organisation commune ou à parler d'une même voix, l'État, en lien avec le Parlement, devra intervenir pour mettre en place un dispositif stable, crédible et indépendant, reposant sur un cadre juridique clair, reconnu par tous et protégé des ingérences économiques. Ce dispositif devra également renforcer les contrôles et prévoir des sanctions proportionnées afin de prévenir toute atteinte aux droits de propriété liée au caractère opposable du DPE.

Recommandation n°2 [Mise en œuvre par le Ministère en charge du Logement] : Si les professionnels ne réussissent pas à s'organiser entre eux, l'État devra intervenir pour mettre en place un dispositif fiable, indépendant et pleinement opérationnel, par voie législative ou réglementaire.

Les concertations engagées devront s'appuyer sur les données objectives relatives à la fraude, afin d'évaluer l'efficacité des mesures réglementaires en vigueur et leur impact concret sur la filière. Elles devront également tenir compte des propositions complémentaires, présentées ci-après, portant sur le contrôle et les sanctions, la responsabilisation des acteurs, la communication et la formation.

À cette occasion, les professionnels devront examiner la pertinence du nouveau système de contrôle, fondé sur la grille d'écart constatés lors des opérations de contrôle, distinguant les « écarts non-critiques » et les « écarts critiques ». Ils devront en particulier évaluer l'impact réel dans la lutte contre la fraude et, le cas échéant, arrêter collectivement un modèle cohérent de contrôle et de sanctions, piloté par la structure qu'ils auront choisie, afin de mettre fin à la juxtaposition actuelle de dispositifs partiels et parfois redondants.

4.2. Renforcer le système de contrôle et durcir le régime de sanctions

L'amélioration du système de contrôle et le durcissement du régime de sanctions constituent désormais une priorité stratégique pour garantir la crédibilité et la fiabilité du DPE.

L'analyse des pratiques des organismes de certification et du COFRAC révèle plusieurs limites structurelles de l'architecture actuelle du système de contrôle : hétérogénéité des procédures, manque de coordination et difficulté à assurer une application cohérente des règles sur l'ensemble du territoire. Ce cadre fragmenté ne permet ni d'apporter une réponse proportionnée aux manquements constatés, ni de dissuader efficacement les comportements irréguliers. De plus, un diagnostiqueur sanctionné par un organisme ou placé sous enquête peut encore solliciter une recertification auprès d'un autre organisme, malgré les garde-fous introduits par l'arrêté du 20 juillet 2023, modifié par l'arrêté du 16 juin 2025. Si ces évolutions ont permis de réduire ce risque, elles ne l'ont pas entièrement supprimé⁴⁸.

Pour pallier ces insuffisances, il apparaît nécessaire de confier à la structure choisie par les professionnels la mission de superviser et d'harmoniser les mesures disciplinaires. Les organismes de certification conserveraient les compétences d'instruction et de décision (suspension et retrait). Leurs décisions seraient coordonnées et encadrées par la structure choisie par les professionnels afin de garantir une application homogène, équitable et transparente des sanctions pour des faits identiques. Le COFRAC, pour sa part, assurerait le contrôle du respect de cette harmonisation, en veillant à ce que chaque organisme produise un tableau de suivi conforme aux obligations légales.

⁴⁸ Annexe 7 : textes relatifs aux diagnostics énergétiques.

En complément, la mise en place de contrôles inopinés sur ouvrage, menés directement sur le terrain, permettrait de vérifier la conformité réelle des pratiques et de renforcer la traçabilité des diagnostics. Cette organisation permettrait de concilier efficacité, légitimité et équité : elle instaurerait une régulation crédible et juridiquement solide, restaurerait la confiance du public dans la filière et protégerait les droits des propriétaires, tout en responsabilisant davantage les professionnels et les certificateurs.

Parallèlement à cette réforme structurelle, il reviendra à la structure choisie par les diagnostiqueurs de simplifier et de renforcer le régime de sanctions, deux objectifs indissociables. La lisibilité du dispositif conditionne son efficacité, tandis que la clarté des règles renforce son caractère dissuasif.

Des mesures récentes ont certes été adoptées pour unifier le régime disciplinaire, mais leur portée demeure limitée. En outre, certaines dispositions, comme la suspension automatique de tout diagnostiqueur ayant réalisé plus de 1 000 DPE de maisons individuelles ou d'appartements sur une période glissante de douze mois, sauf justification recevable, constitue une avancée⁴⁹. Toutefois, ces initiatives demeurent éparses, complexes et insuffisamment harmonisées. Elles laissent une marge d'interprétation trop large aux organismes de certification, entraînant des sanctions inégales, parfois inapplicables et difficilement traçables. Ce déficit d'uniformité nuit à la lisibilité du dispositif et compromet la crédibilité de la régulation.

Afin de renforcer la cohérence et la transparence du régime de sanctions, il convient de s'appuyer sur les outils statistiques désormais disponibles. Depuis le 1er juillet 2025, l'ADEME met à la disposition des organismes de certification et de la DHUP un ensemble d'indicateurs de performance issus de l'Observatoire DPE-AUDIT. Ce tableau regroupe 5 « KPI » / indicateurs : climatisation, désactivation d'un DPE, distance parcourue par le diagnostiqueur, nombre de DPE effectués par un même diagnostiqueur et le seuil. Chaque indicateur, adossé à un diagnostiqueur, comporte deux seuils d'alerte : un seuil d'irrégularité probable et un seuil d'irrégularité très probable. À chaque mise à jour des indicateurs, un email est adressé aux OC, listant ses propres diagnostiqueurs présents dans les différents seuils d'alerte.

Sur cette base, la structure choisie par les diagnostiqueurs pourrait établir un code disciplinaire simplifié et rigoureux, fondé sur une correspondance directe entre le niveau d'anomalie détecté et la sanction encourue. L'objectif serait de remplacer la mosaïque actuelle de pratiques par un référentiel clair : une faute identifiée entraîne une sanction déterminée. Par exemple, lorsqu'un diagnostiqueur se situe à un niveau d'irrégularité très probable sur deux indicateurs clés - le nombre de diagnostics réalisés et la distance géographique moyenne de ses interventions -, une suspension temporaire et le retrait de sa certification pourrait être automatiquement prononcée.

⁴⁹ Arrêté du 28 juillet 2025 définissant les anomalies révélant un exercice manifestement irréalisable de l'activité de diagnostiqueur – Annexe 7 : textes relatifs aux diagnostics énergétiques.

Ce mécanisme, à la fois simplifié, traçable et équitable, rendrait les sanctions plus dissuasives, cohérentes et aisément applicables. Il renforcerait la crédibilité du système disciplinaire, mettrait fin aux disparités entre organismes de certification et garantirait une application homogène des règles. En rendant la discipline plus transparente et moins sujette à interprétation, il contribuerait à restaurer la confiance des professionnels et du public dans l'intégrité de la filière du DPE.

Recommandation n°3 [Mise en œuvre par la DHUP et le COFRAC] : Confier à la structure choisie par les professionnels, en lien avec les organismes de certification, la supervision et l'harmonisation du régime disciplinaire des diagnostiqueurs. Sur la base d'indicateurs objectifs issus de l'Observatoire DPE-AUDIT, elle définirait un système de contrôle et un régime de sanctions simplifiés garantissant une application cohérente, unifié et transparente des sanctions sur l'ensemble du territoire.

Au-delà de la régulation des diagnostiqueurs, il apparaît essentiel de responsabiliser les donneurs d'ordre - agents immobiliers, notaires, propriétaires, ou tout autre personne sollicitant un diagnostic-, lorsque leurs pratiques peuvent inciter ou faciliter des comportements irréguliers.

Actuellement, le cadre juridique concentre l'essentiel des obligations sur les diagnostiqueurs, tenus à l'indépendance, à l'impartialité et à la compétence. L'article L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose en effet que « le diagnostiqueur établissant le diagnostic est tenu d'exercer son activité avec impartialité, indépendance et compétence. » Toute rémunération ou avantage de nature à compromettre cette indépendance constitue une faute professionnelle susceptible d'entraîner des sanctions administratives ou disciplinaires.

Dans les faits, les auditions ont mis en évidence la persistance de pressions commerciales, de délais contraints ou de consigne implicites, susceptibles d'amener certains professionnels à altérer ou falsifier un diagnostic, à anticiper ou modifier des résultats voire à contourner les exigences juridiques. Ces dérives traduisent les faiblesses structurelles d'un modèle qui fait peser sur le seul diagnostiqueur la responsabilité d'un résultat ayant un impact économique direct – notamment via le classement énergétique du DPE, devenu opposable et influant sur la valeur vénale d'un bien. Cette situation crée une asymétrie de responsabilité et d'incitations qui fragilise la fiabilité du dispositif.

L'extension de la responsabilité aux donneurs d'ordre permettrait de prévenir les incitations à la fraude lorsque des objectifs de rentabilité, de rapidité ou de valorisation du bien exercent une pression directe sur les diagnostiqueurs.

Concrètement, cette responsabilité pourrait se traduire par :

- L'introduction de sanctions proportionnées - financières, administratives ou professionnelles - en cas de complicité ou de négligence avérée ;
- La création d'un mécanisme de signalement aux organismes de certification ou à la structure choisie par les professionnels chargée de la discipline lorsqu'un diagnostiqueur fait état de pressions ou d'instructions contraires à la réglementation ;

- La mise en place de contrôles aléatoires ciblant les transactions immobilières à risque (forte pression commerciale, volume élevé de diagnostics, anomalies répétées) afin de détecter d'éventuelles manipulations ou interventions orientées.

Cette responsabilisation des donneurs d'ordre viendrait compléter le dispositif disciplinaire applicable aux diagnostiqueurs, en créant un écosystème plus équilibré, plus transparent et plus dissuasif, où la fraude deviendrait à la fois moins attractive, plus risquée et plus facilement détectable.

Recommandation n°4 [Mise en œuvre par le Ministère en charge du Logement] : Introduire un régime de responsabilité des donneurs d'ordre (agents immobiliers, notaires, propriétaires, bailleurs etc.) pour prévenir et sanctionner les pressions, pratiques ou consignes pouvant conduire à des fraudes ou à des manquements dans l'établissement des DPE.

4.3. Préserver l'indépendance des diagnostiqueurs et instaurer la traçabilité des DPE

Depuis le 1^{er} octobre 2025, les logiciels utilisés par les diagnostiqueurs n'affichent l'étiquette du DPE qu'une fois le diagnostic de performance énergétique transmis à l'ADEME⁵⁰.

Cette évolution, bien qu'ayant suscité de vifs débats au sein de la profession, doit être impérativement maintenue, tant elle constitue un gage d'indépendance et de crédibilité du dispositif. En différant la connaissance du résultat, elle empêche le propriétaire ou le commanditaire d'exercer une pression directe sur le professionnel pour obtenir un classement immédiat ou conforme à ses attentes.

L'analogie avec le permis de conduire est éclairante : les candidats consultent désormais leur résultat en ligne, 48 heures après l'épreuve pratique, et non plus auprès de l'examineur à l'issue de l'examen. Ce décalage protège l'instructeur et garantit l'objectivité de l'évaluation. De la même manière, la mesure mise en œuvre depuis le 1^{er} octobre 2025 contribue à renforcer la neutralité du DPE, en dissociant le temps du diagnostic technique de celui de la validation administrative.

Le dispositif actuel présente toutefois certaines limites. Le diagnostiqueur conserve la possibilité de modifier un DPE déjà transmis, et aucune règle n'empêche le commanditaire de solliciter un second diagnostic pour un même bien, auprès d'un autre diagnostiqueur. Et cela, sans qu'il soit possible, à ce jour, d'en assurer la traçabilité ni d'en identifier les motifs. Cette situation fragilise l'intégrité du dispositif. Le diagnostiqueur demeure en effet exposé à des pressions externes (commerciales, financières ou relationnelles) susceptibles de l'inciter à ajuster certains paramètres du calcul pour améliorer ou infléchir le classement énergétique d'un logement.

⁵⁰ Annexe 7 : textes relatifs aux diagnostics énergétiques.

Ces pratiques, même marginales, portent atteinte à la valeur juridique du DPE - pourtant opposable et ayant un impact significatif sur le droit de propriété - et altèrent la confiance que les propriétaires, acquéreurs ou locataires peuvent légitimement accorder à ce document.

Certaines modifications demeurent toutefois parfaitement légitimes, notamment lorsqu'elles font suite à des travaux de rénovation énergétique ayant effectivement amélioré la performance du logement. Dans ces cas, les révisions devraient être dûment motivées, tracées et archivées, afin de garantir la transparence et la fiabilité du DPE.

Il apparaît donc nécessaire de mettre en place un système nationale de traçabilité permettant d'identifier :

- Les modifications *a posteriori* apportées à un diagnostic existant ;
- La motivation de ces modifications (travaux, correction d'erreur, mise à jour de données etc.) ;
- Et le suivi des diagnostics successifs réalisés sur un même bien.

A cette fin, il serait opportun d'assurer la traçabilité des diagnostics réalisés sur un même logement. L'ADEME pourrait dès à présent assurer ce suivi pour les biens individuels. Pour que l'ADEME puisse tracer le nombre de DPE réalisé sur un même logement au sein d'un immeuble, il conviendrait de rendre obligatoire la déclaration de l'identification fiscal d'un local (immatriculation d'un logement), couplé au Référentiel National des Bâtiments (RNB). Aujourd'hui, seule l'adresse du bien leur permet de géolocaliser un DPE, ce qui n'est pas suffisant pour identifier un logement au sein d'un immeuble. Il peut également y avoir des erreurs de géolocalisation si l'adresse est mal renseignée.

Un tel dispositif permettrait :

- De préserver l'indépendance et la crédibilité du classement énergétique ;
- De réduire les risques de manipulation, complaisance ou fraude ;
- De protéger les diagnostiqueurs face aux pressions exercées par certains donneurs d'ordre ;
- Et de restaurer durablement la confiance du public dans le DPE, outil central de la transition énergétique et du marché immobilier.

Recommandation n°5 [Mise en œuvre par le Ministère en charge du Logement, l'ADEME et la DHUP] : Sanctuariser la mesure opérante depuis le 1er octobre 2025, qui différencie la phase de réalisation du diagnostic de celle de la communication de la note finale, afin de préserver l'indépendance du diagnostiqueur et d'éviter toute pression sur le terrain. Confier à l'Observatoire DPE-AUDIT de l'ADEME la mise en place d'un dispositif de traçabilité des diagnostics DPE pour un même bien permettant d'objectiver les situations à risque, de repérer les schémas récurrents de contournement ou de complaisance et de suivre l'évolution et les modifications successives des diagnostics réalisés sur un même logement.

4.4. Garantir une séparation stricte entre organisme de formation et de certification

La fiabilité suppose également de garantir une séparation stricte entre organismes de certification (OC) et organismes de formation (OF), afin d'éviter tout conflit d'intérêts et de garantir l'impartialité des évaluations. Si la réglementation l'impose déjà, cette exigence n'est pas pleinement respectée dans les faits. En pratique, des montages juridiques et capitalistiques complexes permettent à certaines structures de maintenir des liens opérationnels étroits entre formation et certification. Ces interconnexions compromettent l'indépendance de l'évaluation, affaiblissent les exigences imposées aux candidats et favorisent l'émergence de certifications de complaisance.

Une telle situation a des effets cumulatifs préoccupants :

- Elle dégrade progressivement le niveau de compétence technique des diagnostiqueurs ;
- Elle affaiblit la fiabilité et la reproductibilité des diagnostics réalisés ;
- Elle alimente la défiance des consommateurs, des notaires, des agents immobiliers et des pouvoirs publics à l'égard du DPE ;
- Et elle fragilise la légitimité du dispositif, pourtant central dans la politique de rénovation énergétique et de lutte contre les passoires thermiques.

Pour y remédier, il convient de revoir le système de certification, en veillant à :

- Assurer une séparation stricte, traçable et effective entre les activités de formation et de certification, notamment par une cartographie publique des liens capitalistiques ou contractuels entre les organismes ;
- Instaurer un contrôle renforcé du COFRAC sur les conditions d'accréditation et les pratiques d'audit des OC, incluant des évaluations aléatoires et contradictoires ;
- Introduire des critères de transparence et d'éthique professionnelle imposant aux organismes certificateurs accrédités d'établir une déclaration annuelle d'indépendance ;
- Publier des indicateurs de performance et de conformité relatifs aux activités des OC, afin de permettre un suivi par la DHUP et l'ADEME ;
- Prévoir des sanctions graduées - avertissement, suspension ou retrait d'accréditation - en cas de manquement avéré aux règles d'indépendance ou de neutralité.

Une telle refondation permettrait de relever durablement le niveau d'exigence du dispositif, de valoriser les organismes exemplaires et de rétablir un cercle vertueux entre compétence, transparence et confiance dans la filière du diagnostic immobilier.

Recommandation n°6 [Mise en œuvre par la DHUP et le COFRAC] : Réviser le système de certification afin de garantir une séparation stricte et effective entre organismes de formation et organismes de certification, prévenir les situations de conflits d'intérêts et renforcer l'exigence ainsi que la transparence des procédures d'accréditation de ces organismes.

4.5. Créer une plateforme publique de signalements et de plaintes

La protection des consommateurs et la fiabilité du DPE nécessitent un dispositif accessible, transparent et réactif capable de recueillir, tracer et traiter efficacement les signalements et les plaintes liés aux pratiques des diagnostiqueurs.

Aujourd'hui, les voies de recours sont fragmentées, méconnues du public et insuffisamment coordonnées entre les différentes autorités (DGCCRF, ADEME, organismes de certification). Cette dispersion nuit à la visibilité du dispositif et retarde la détection des anomalies.

Dans ce contexte, la création d'une plateforme nationale de signalement constitue une priorité opérationnelle pour la structure choisie par les professionnels, en lien étroit avec l'ADEME et la DGCCRF.

Ce portail unique et public permettrait de :

- Centraliser l'ensemble des signalements relatifs aux manquements, fraudes ou pratiques douteuses observées par les particuliers, les professionnels ou les autorités ;
- Orienter automatiquement les alertes vers les entités compétentes (organismes de certification, DGCCRF, ADEME, structure professionnelle) selon la nature du manquement signalé ;
- Identifier plus rapidement les comportements à risque, en croisant les données issues de la plateforme avec les indicateurs de performance (KPI) et les informations de l'Observatoire DPE-AUDIT ;
- Déclencher des contrôles ciblés et proportionnés, permettant une réponse rapide et graduée aux situations signalées ;
- Garantir la traçabilité complète du traitement des signalements, grâce à un suivi en ligne et à une information régulière du plaignant sur l'avancement de la procédure ;
- Fournir un outil d'observation statistique, permettant d'analyser les tendances, de repérer les pratiques récurrentes et d'orienter les actions de régulation ou de formation.

Un tel dispositif constituerait une avancée majeure pour la transparence et la confiance du public. Il offrirait aux consommateurs un recours clair, simple et lisible, tout en renforçant la capacité de réaction des pouvoirs publics et la crédibilité du système de régulation.

En rendant plus visibles les pratiques déviantes, cette plateforme aurait également un effet dissuasif vis-à-vis des comportements frauduleux, tout en valorisant les diagnostiqueurs respectueux des règles déontologiques. Elle s'inscrirait ainsi dans une logique de régulation collaborative, associant les citoyens, les professionnels et les autorités de contrôle dans une démarche commune de qualité et de transparence.

Recommandation n°7 [Mise en œuvre par la structure choisie par les professionnels] : Créer une plateforme publique de signalements et de plaintes liés aux diagnostics immobiliers, placée sous l'égide de la structure choisie par les professionnels, accessible à l'ADEME et à la DGCCRF, afin de centraliser les alertes, améliorer la réactivité des contrôles et renforcer la transparence ainsi que la confiance dans la filière du DPE.

4.6. Créer la dénomination Expert en diagnostic immobilier certifié

Il apparaît essentiel de consolider la reconnaissance et la légitimité de la profession de diagnostiqueur immobilier. Les mesures récentes visant à fiabiliser le DPE, ainsi que les réflexions engagées sur la création d'une formation initiale post-bac spécifique, confiées à M. Henri Buzy-Cazaux, traduisent une volonté claire de structurer la filière et d'élever durablement ses standards professionnels. Cette dynamique appelle à un prolongement naturel sous la forme d'une affirmation institutionnelle et publique du métier.

La création d'une dénomination professionnelle renforcée, telle que « Expert en diagnostics immobiliers certifié » (EDIC), offrirait une traduction visible et juridiquement reconnue des compétences des diagnostiqueurs.

Ce titre permettrait de :

- Valoriser la compétence technique et l'expertise des professionnels certifiés ;
- Distinguer clairement les acteurs certifiés des pratiques non encadrées ou insuffisamment contrôlées ;
- Restaurer la confiance des consommateurs comme des pouvoirs publics et des acteurs de marché ;
- Affirmer l'identité professionnelle et la légitimité d'une filière structurée et reconnue.

Cette dénomination s'inscrirait en cohérence avec les obligations déjà applicables en matière de certification, de qualification et d'assurance professionnelle, tout en consolidant la crédibilité et l'autorité de la profession.

Recommandation n°8 [Mise en œuvre par le Ministère en charge du Logement] : Créer la dénomination « Expert en diagnostics immobiliers certifié » (EDIC), afin de valoriser les compétences techniques des diagnostiqueurs, distinguer les professionnels certifiés des pratiques non encadrées, de renforcer la confiance des consommateurs et des pouvoirs publics dans une profession dotée d'une légitimité institutionnelle accrue.

4.7. Intégrer les innovations technologiques et les outils numériques

Pour renforcer la fiabilité et la transparence des diagnostics énergétiques, il convient de rester attentif aux innovations technologiques et aux outils numériques en cours de développement, dans une approche progressive et complémentaire aux pratiques existantes. L'objectif est d'améliorer la qualité et la cohérence des évaluations, tout en préservant le rôle central et expert des diagnostiqueurs.

À la demande de l'État, le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, en collaboration avec l'École des Mines et la profession, a développé deux innovations majeures.

- **Une première innovation** permet de mesurer la performance réelle d'un bâtiment entre 24 et 48 heures en testant son comportement thermique dans des conditions contrôlées. Elle fournit une évaluation précise et objective de sa consommation réelle. Conçue pour être facilement utilisée par des professionnels disposant d'une formation minimale, cette méthode est robuste, éprouvée et industrialisable avec un coût actuellement estimé à environ 1 000 euros par bâtiment, susceptible de diminuer grâce à son déploiement ;
- **Une seconde innovation** repose sur la création d'une base de données nationale regroupant l'ensemble des informations publiques disponibles sur les bâtiments, couplée à un moteur de simulation exploitant l'intelligence artificielle. Ce dispositif permet de recalculer et de fiabiliser le DPE en intégrant les données existantes et en comblant les éventuelles lacunes grâce à des corrélations avec des bâtiments équivalents. La confrontation des résultats issus de cette simulation avec ceux de la mesure opérationnelle permet d'identifier les diagnostics potentiellement erronés et de renforcer la lutte contre la fraude. À terme, cette approche pourrait également déboucher sur des solutions logicielles accessibles à faible coût, offrant aux consommateurs comme aux professionnels une évaluation objective et transparente et vérifiable de la performance énergétique des logements.

Parallèlement, il est essentiel de renforcer le pouvoir d'information des propriétaires et des locataires. Dans sa forme actuelle, le DPE ne permet pas directement de vérifier la fiabilité des informations transmises, en raison d'une asymétrie d'information entre propriétaires, professionnels et particuliers. Il serait utile de promouvoir les outils existants qui permettent d'obtenir des indications indépendantes sur la performance énergétique d'un bâtiment.

À ce titre, Go-Rénove service public en ligne, constitue un instrument pertinent : il permet de réaliser un pré-diagnostic rapide en croisant des bases de données techniques sur les caractéristiques et les performances du bâtiment. La confrontation des résultats issus de Go-Rénove avec la lettre attribuée par le DPE offrirait aux acteurs concernés un moyen concret d'identifier d'éventuelles anomalies et d'exercer un véritable contre-pouvoir dans le cadre du parcours de rénovation énergétique.

Recommandation n°9 [Mise en œuvre par le Ministère en charge du Logement] : Suivre et s'intéresser aux innovations technologiques et aux outils numériques, y compris ceux développés par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, afin d'évaluer leur pertinence et leur intégration dans le travail des diagnostiqueurs, dans le but d'améliorer la fiabilité des DPE, de détecter les anomalies et de renforcer le contre-pouvoir du consommateur dans son parcours de rénovation énergétique.

4.8. Les conditions de réussite et les points de vigilance

Le succès de la mise en œuvre de la réforme dépend de l'attention portée à plusieurs points essentiels : l'adhésion des professionnels, l'indépendance de l'instance régulatrice et la cohérence avec le cadre européen. Leur équilibre conditionne la crédibilité et l'efficacité du dispositif.

4.8.1. L'acceptabilité de la réforme par les professionnels

L'adhésion des acteurs de la filière est une condition indispensable à la réussite du processus de structuration. Pour être efficace, la réforme doit être comprise, partagée et perçue comme une valorisation des compétences, plutôt que comme une contrainte supplémentaire. À défaut d'un dialogue nourri et d'une concertation réelle, le risque serait de voir émerger des résistances susceptibles de fragiliser l'efficacité de la réforme et d'en limiter l'impact.

4.8.2. L'indépendance et la crédibilité de l'instance régulatrice

La crédibilité du dispositif dépend d'une instance autonome, transparente et protégée de toute influence excessive des organismes de formation ou de certification. Cette indépendance doit être garantie dès l'origine par :

- L'adoption d'une charte déontologique fixant les principes éthiques, les obligations de probité et les règles de prévention des conflits d'intérêts applicables à l'ensemble des acteurs ;
- La définition claire des modalités de désignation de ses membres, ses règles de fonctionnement et ses conditions de financement afin d'assurer une impartialité incontestable ;
- Une représentation équilibrée de la diversité des structures de la filière (petites entreprises, cabinets de taille intermédiaire et grands groupes), afin d'éviter toute captation par quelques acteurs et de garantir une gouvernance légitime et partagée.

4.8.3. La compatibilité avec le cadre juridique européen

La réforme doit s'inscrire dans le respect de deux impératifs essentiels :

- La libre circulation des travailleurs au sein de l'Union européenne (article 45 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne) qui implique la reconnaissance mutuelle des qualifications professionnelles (directive 2005/36/CE) et l'harmonisation des exigences administratives afin d'éviter que des règles nationales trop strictes ne créent des barrières à l'entrée pour les travailleurs européens. Elle doit également garantir un accès équitable aux marchés, notamment pour les entreprises transfrontalières, en respectant les principes de concurrence et de non-discrimination ;
- Le choix de la structure professionnelle en cohérence avec l'expérience européenne. L'Union tend à privilégier des structures intermédiaires, fondées sur des normes techniques partagées et des systèmes de certification évolutifs, plutôt que des ordres professionnels classiques, jugés trop rigides. Ce constat doit être pleinement pris en compte dans l'élaboration de la réforme nationale. Une telle approche permettrait aux professionnels d'adapter leurs pratiques aux spécificités locales, tout en respectant les standards européens de performance énergétique des bâtiments. Elle favoriserait aussi une coopération accrue entre les autorités nationales, les fédérations européennes et les organismes de certification, afin d'assurer une application homogène des règles sans brider l'innovation ni réduire la diversité des pratiques professionnelles.

4.8.4. La cohérence avec les réformes européennes

La révision de la méthode de calcul du DPE, effective au 1^{er} janvier 2026, illustre l'importance de s'inscrire dans un cadre européen cohérent. En application de l'article 31 de la Directive (UE) 2023/1791 du Parlement européen et du Conseil du 13 septembre 2023 relative à l'efficacité énergétique, l'arrêté du 13 août 2025 modifie le facteur de conversion de l'énergie finale en énergie primaire de l'électricité relatif au DPE.

Dans cette perspective, deux points appellent une vigilance particulière.

- D'une part, la France doit veiller à éviter toute divergence excessive avec les autres États membres, afin de ne pas fragiliser la reconnaissance internationale des DPE établis sur son territoire ;
- D'autre part, la transition devra être progressive et accompagnée pour les professionnels, en étroite coordination avec les partenaires européens, notamment à travers des dispositifs de formation communs.

Cette vigilance, doit permettre à la réforme nationale de la structuration de la filière de s'inscrire durablement dans une dynamique européenne cohérente et lisible, garantissant à la fois la crédibilité de l'outil et la sécurité juridique de la filière.

Conclusion

Le présent rapport met en évidence une double réalité : d'un côté, une profession indispensable, investie d'une responsabilité croissante dans la transition énergétique ; de l'autre, un secteur fragmenté, exposé à un déficit de régulation et de reconnaissance.

Face à cette situation, deux priorités s'imposent : renforcer rapidement les fondations de la profession - déontologie, formation, outils et contrôles - et préparer une évolution institutionnelle capable de donner à la profession une gouvernance claire, légitime et durable.

La création d'un ordre professionnel, souvent évoquée par de nombreux acteurs, ne pourrait intervenir qu'à l'issue d'un vrai travail collectif de clarification et de maturation. La mise en place d'un quasi-ordre, prenant la forme d'une Fédération nationale des diagnostiqueurs immobiliers, pourrait constituer une étape intermédiaire vers cet objectif.

Au-delà du seul DPE, c'est l'ensemble du diagnostic immobilier qui devra, dans les années à venir, se positionner comme un véritable métier de confiance, articulant expertise technique, indépendance et responsabilité. L'ouverture à des solutions numériques - traçabilité, interopérabilité des bases de données, intelligence artificielle -, la convergence avec les pratiques européennes et l'instauration d'un dialogue institutionnel régulier entre l'État et la profession constitueront autant de leviers essentiels pour franchir ce cap.

Le débat sur la création d'un ordre doit s'inscrire dans une perspective plus large : celle d'une professionnalisation progressive et partagée, seule à même de restaurer durablement la crédibilité du diagnostic immobilier et de conforter son rôle stratégique au cœur de la politique du logement et de la transition énergétique nationale et européenne.

ANNEXES

Annexe 1. Lettre de mission



La ministre

Paris, le - 8 AVR. 2025

Réf: HCL/2025-04/12472

Monsieur Daniel LABARONNE
Député de l'Indre-et-Loire
Assemblée Nationale,
126 rue de l'Université
75007 PARIS

Cher Monsieur le Député,

Les diagnostics immobiliers, au premier rang desquels le diagnostic de performance énergétique (DPE), sont devenus sous l'influence du législateur des outils incontournables d'information des particuliers dans les transactions immobilières, à la vente comme à la location. Ainsi tout récemment, la loi Climat et Résilience de 2021 a fortement contraint la location des logements classés G au DPE depuis le 1^{er} janvier 2025.

Cette importance croissante et la progression du nombre de diagnostics réalisés (4 millions de DPE en 2023) a mis en évidence une grande variabilité en termes de qualité de réalisation des diagnostics et dans un certain nombre de cas, des fraudes. Le Conseil d'Analyse Économique estime ainsi que 1,7% des DPE réalisés sont des DPE de complaisance, c'est-à-dire dans lesquels le diagnostiqueur a volontairement amélioré la note du DPE en manipulant les paramètres du logiciel de calcul.

Ces fraudes, en plus de créer des préjudices financiers pour les particuliers qui en subissent les conséquences, discréditent la profession et sont susceptibles d'altérer la confiance dans les politiques publiques qui s'appuient sur les diagnostics en général et le DPE en particulier.

Dans ce contexte, j'ai présenté le mercredi 19 mars un plan pour restaurer la confiance dans le DPE. Ce plan a pour but de renforcer les contrôles, améliorer la formation, mieux détecter et écarter les fraudeurs et limiter les pressions sur les diagnostiqueurs. J'ai eu l'occasion de le partager au cours d'une réunion avec de nombreux représentants des acteurs professionnels impliqués, en présence de la sénatrice Amel GACQUERRE, de la présidente du Conseil national de l'habitat, la députée Annaïg LE MEUR, et du député Lionel CAUSSE, particulièrement mobilisés sur ces sujets.

La profession du diagnostic immobilier, réglementée depuis moins de 20 ans, doit désormais voir son niveau d'exigence s'élever en termes de garantie de compétences, d'impartialité et d'indépendance. Et les professionnels du diagnostic doivent y prendre toute leur part.

A la suite de ces échanges, et connaissant votre mobilisation sur la rénovation énergétique et la nécessaire confiance à mettre en place pour favoriser une dynamique positive, je souhaite travailler avec vous à la possibilité de créer un ordre des diagnostiqueurs afin de renforcer le contrôle éthique de la profession.

Vous pourrez notamment examiner quels pourraient être le rôle et les missions d'un tel ordre : définition d'un code de déontologie, tenue d'un tableau de l'ordre, pilotage d'un système de signalement et de plaintes. En particulier vous examinerez la possibilité que l'ordre puisse assurer la fonction de juridiction disciplinaire dans l'examen des infractions au code de déontologie et de prononcer des sanctions.

Vous pourrez étudier la faisabilité juridique de création d'un ordre des diagnostiqueurs immobiliers notamment sa compatibilité avec le droit européen et le système actuel de certification.

La mission que vous conduirez pourra s'appuyer sur les administrations de mon ministère, qui assurera un lien étroit avec les services du ministère délégué chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises et de l'économie sociale et solidaire.

Vous travaillerez en étroit lien avec les organisations professionnelles représentatives des diagnostiqueurs et plus largement l'ensemble des membres du Conseil Supérieur de la Construction et de l'Efficacité Énergétique.

La restitution de vos travaux est attendue d'ici le 1^{er} septembre 2025.

En vous remerciant pour votre mobilisation, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Député, l'expression de mes salutations respectueuses.

Bien à vous

Valérie LETARD

Annexe 2.

Annonces de Valérie Létard sur les diagnostics immobiliers

Le 19 mars 2025, Valérie Létard, ministre déléguée au Logement, a présenté un plan d'action destiné à restaurer la confiance dans le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

Ce plan s'articule autour de plusieurs axes : renforcement des contrôles, lutte contre les fraudes, amélioration de la transparence et meilleure structuration de la profession.

1. Plan d'action « Restaurer la confiance dans le DPE »

Trois axes majeurs : Renforcement des contrôles. Prévention des fraudes et amélioration de la transparence. Meilleure formation et information des diagnostiqueurs et du public.

2. Contrôles renforcés

Objectif de 10 000 contrôles par an dès 2025 (8 000 en 2024, 3 000 en 2023). Chaque diagnostiqueur contrôlé au moins une fois par an. Sanctions prévues : suspension de certification, retrait, radiation. Mise en place d'une « liste noire » des diagnostiqueurs fraudeurs.

3. Mesures de transparence et d'authenticité

Ajout d'un QR code sur chaque DPE pour vérifier son authenticité et la certification du diagnostiqueur. Géolocalisation obligatoire du diagnostiqueur pour certifier sa présence sur site. Suppression de l'affichage immédiat du résultat pour éviter l'influence du propriétaire.

4. Décrets et arrêtés à venir

Entrée en vigueur d'un arrêté au 1er octobre 2025 : suspension quasi-automatique pour tout diagnostiqueur ayant réalisé plus de 1 000 DPE en 12 mois glissants, sauf justification. L'ADEME chargée de la détection automatique des anomalies statistiques.

5. Structuration de la profession

Mission parlementaire confiée à Daniel Labaronne pour évaluer la création d'un ordre des diagnostiqueurs immobiliers. Réécriture des arrêtés encadrant la profession. Validation plus stricte des organismes de certification et de formation.

(Source : info.gouv.fr)

Annexe 3. Liste des personnes auditionnées

Organisme	Prénom NOM (fonctions)	Date de rencontre
FEXEXPERTS	Hassad MOUHED (Président)	05/06/25
CERTIFNOVATION	Odile DIOT (Présidente), Patrice GRAUFOGEL (expert)	12/06/25
TECHNICERT	Sonia CZARNECKI (Co-gérante)	12/06/25
IRILUS FORMATION	Jean-Marc VERNEY (Président fondateur)	12/06/25
ONEDI	Patrick GOMBAUD (Président), Bernard VERLIERE (Vice-président)	17/06/25
Institut du Management des Services Immobiliers	Henry BUZY-CAZAUX (Président fondateur)	18/06/25
SOCOTEC	Vincent CAPÖEN (Directeur opérationnel)	23/06/25
FNDDI (Fédération nationale des diagnostiqueurs immobiliers)	Olivier DUCELIER (Président)	24/06/25
SIDIANE	Jean-Christophe PROTAIS (Président), Stéphane PROUZEAU	24/06/25
POGAM CERTIFICATION	Hervé POGAM (Président fondateur)	25/06/25
FILIANCE (avec Veritas)	Franck PETTEX-SORGUE (Président de délégation), Jacques MATILLON (Directeur Général de Bureau Veritas Construction), Laurent BERRETTA (Directeur Opérationnel d'Apave), François GREMY (Délégué Général)	27/06/25
Ministère chargé du logement ; DHUP ; Qualité de la Construction	Antoine CARON (sous-directeur QC), Olivier MARFAING (adj.), Lilian TRETOUT (chef de bureau QC3), Gaëlle COLIN (QC3)	27/06/25
COFRAC	▪ Dominique Gombert, Directeur général du Cofrac ; Nathalie Savéant, Directrice Certifications	30/06/25

/

Organisme	Prénom NOM (fonctions)	Date de rencontre
AFNOR	Violaine TRAJAN (Responsable des relations institutionnelles), Séverine MICHEAU (Responsable Certification de Personnes), Julien NIZRI (Directeur général)	01/07/25
LDI	Frédéric MIRABEL-CHAMBAUD (Président de l'association nationale des diagnostiqueurs immobiliers LDI)	01/07/25
AOFDI	Yann VOGELI (Président)	02/07/25
Ordre des architectes	Yolaine PAUFICHET (Vice-présidente), Thibaut MAUGARD (Trésorier adjoint)	02/07/25
Alliance Diagnostic immobilier	Yannick AINOUCHE (Co-président), Lionel JANOT (Co-président), Isabelle VIO (Directrice des opérations)	02/07/25
DIAGADOM	Seydi EREN (Co-fondateur)	11/07/25
CESI Certification	Sébastien MAURICE (Directeur), Céline JACQUEMARD (Responsable ODI Certification)	15/07/25
CINOV Ingénierie	Nathalie TCHANG (Vice-Présidente du Groupe Métier Bâtiment Durable), Arnaud CHAFFOTTEAUX (Délégué général adjoint), Jean HOURANY (Ingénieur énergétique)	17/07/25
ANACOFI	Céline MAHING (Vice-Présidente ANACOFI immo, aussi membre qualifiée de la CNTGI), David Charlet (Président)	22/07/25
Ministère chargé de l'économie. DGCCRF (Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes)	Romain ROUSSEL (Sous-directeur Industrie, santé Logement), Maryse LALANDE (Cheffe du bureau 5C Immobilier, bâtiment et travaux publics), Thomas BERBACH (Adjoint à la cheffe du bureau 5C), Eve VINCENOT (rédactrice au bureau 5C)	22/07/25
ANAH (Agence nationale de l'habitat)	Valérie MANCRET-TAYLOR (Directrice générale), Mathieu PRZYBYLSKI (Directeur de cabinet), Vincent PAVARD (Responsable du service Observation, études et évaluation), Oriane RAULET (Adjointe à la directrice de l'expertise et des politiques publiques)	22/07/25

Organisme	Prénom NOM (fonctions)	Date de rencontre
CAPEB (Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment)	Thibaut BOUSQUET (Directeur des affaires publiques), Sylvie MONTOUT, (Directrice des Affaires Économique), David AMADON (Directeur des Affaires Techniques et Professionnelles)	27/08/25
FFB (Fédération française du bâtiment)	Franck PERRAUD, (Président du Conseil des Professions), Filipe DA SILVA (Chef du Département Métiers), Léa LIGNERES (Chargée d'études relations parlementaires), Bertrand HANNEDOUCHE (Chef de service Transition écologique & RSE)	27/08/25
Ministère de la Justice	Emmanuelle MASSON (adjointe à la directrice des affaires civile et du sceau)	27/08/25
DEKRA Certification	Yves MAINGUY (Directeur général) et Yves Moly (Directeur technique et développement)	28/08/25
Association Consommation logement et cadre de vie	David RODRIGUES (Responsable juridique)	28/08/25
Association Habitat et Humanisme	Philippe PELLETIER (Président du conseil de surveillance)	29/08/25
ADEME	Aurore ROUX (Responsable de l'Observatoire DPE Audit), Maxime Pasquier (chef de service bâtiment)	02/09/25
Ordre des masseurs kinésithérapeutes	Pascale Mathieu (Présidente)	03/09/25
CSCEE et UNITEC	Cyrille SARTOR (Vice-président en charge des Affaires Professionnelles) Franck DESSEMON (Président de l'Untec), Raphaël VALETTE (chargé des affaires publiques)	04/09/25
Ordre des géomètres experts	Séverine VERNET (Président du conseil supérieur), Hervé GRÉLARD (Directeur général)	04/09/25

Organisme	Prénom NOM (fonctions)	Date de rencontre
Ordre des experts-comptables	Damien CHARRIER (Président), Grégory BLIN (Directeur de cabinet)	04/09/25
Ministère chargé de la transition écologique. Direction des affaires juridiques	Olivier Fuchs (Directeur) et Eric SACHER (Sous-directeur des affaires juridiques)	05/09/25
Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilière	Hugues PÉRINET-MARQUET (Président)	05/09/25
ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement)	Roselyne CONAN (Directrice Générale)	08/09/25
Association UFC Que Choisir	Gwenaëlle LE JEUNE (Juriste spécialisée logement et énergie), Clarisse BERGER (Chargée de mission logement et énergie)	08/09/25
Autorité Publique Indépendante. H2A (Haute autorité de l'audit)	Florence PEYBERNES (Présidente)	08/09/25
Ministère chargé de l'économie et de l'industrie. Direction générale des entreprises	Delphine RUEL (Déléguée interministérielle aux normes), Guillaume DECORZENT (sous-directeur des services marchands), Hugo LAGRAVE (chargé de mission Innovation pour les professions libérales et réglementées), Randy NAROVE (juriste)	09/09/25
CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment)	Etienne CREPON (Président)	09/09/25
Assemblée nationale	Lionel CAUSSE (Député, ancien président du Conseil national de l'habitat)	10/09/25
Assemblée nationale	Annaïg LE MEUR (Députée)	10/09/25
Société SNEXI (filiale groupe arche)	Kevin CHOPIN (directeur général), Guillaume DOBRE	24/09/25
CLIO (comité de liaison des instances ordinales)	Jacques GUERIN (Président), Anne LABOULAIS (directrice communication)	05/10/2025

Annexe 4.

Données chiffrées : la profession des diagnostiqueurs immobiliers

Source : DHUP

Ce document exploite les données disponibles sur le site data.gouv.fr à la fin des années 2022/2023/2024, issues de l'annuaire des diagnostiqueurs immobiliers (ADI).

La base ADI décrit, à un jour J, l'ensemble des certificats valides, tels que renseignés par les organismes de certification, pour les diagnostics visés au R 271-1 du CCH : amiante (avec et sans mention), plomb (avec et sans mention), DPE (avec et sans mention + audit énergétique), gaz, électricité et termites.

Chiffres de la profession :

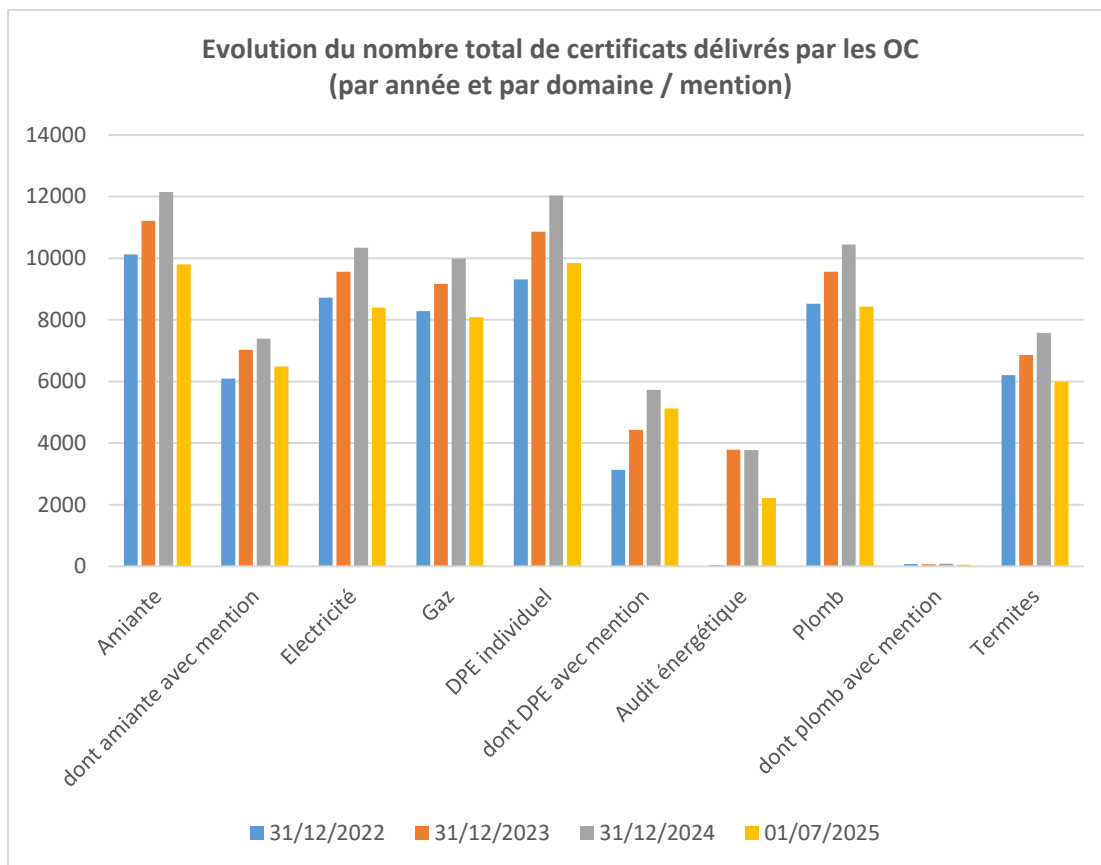
15 060

*Diagnostiqueurs immobiliers, fin 2024,
(tous domaines)*

12 034

*Diagnostiqueurs DPE (avec
et sans mention), fin 2024*

NB : au 01/07/2025, le nombre de diagnostiqueurs aurait sensiblement baissé (près de 20%). Cette baisse est en attente d'explications de la part de la DHUP (fin d'activité, purge du fichier,



NB : pour 2025 : sur 6 mois uniquement.

Répartition des diagnostiqueurs immobiliers par organismes de certification

En 2024, sur les treize organismes certificateurs, trois (I.Cert, ABCIDIA certification, La certification de personnes), concentraient 50% des effectifs de diagnostiqueurs immobiliers.

Pour la même année, concernant les diagnostiqueurs immobiliers ayant la certification DPE, la concentration des organismes certificateurs est un peu moindre : 60% des diagnostiqueurs étaient attachés à 5 organismes certificateurs (I.Cert, La Certification de personnes, ABCIDIA certification, LCC Qualixpert, Bureau Véritas certification).

Données sur les volumes

Nombres cumulés de certificats délivrés à des diagnostiqueurs (évolution du stock)

Domaine/mention	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
DPE⁵¹	9 314	10 860	12 034 ⁵²
Mention	3 127	4 432	5 731
Audit	44	3 785	3 778
Amiante	10 126	11 218	12 152
Mention	6 087	7 026	7 932
Électricité	8 719	9 560	10 340
Gaz	8 283	9 169	9 989
Plomb	8 520	9 558	10 450
Mention	74	69	83
Termite	6 206	6 864	7 573
Nombre total de certificats actifs ⁵³	60 500	72 541	80 062

NB : il y avait 13 475 diagnostiqueurs immobiliers ayant au moins un certificat en 2023. La certification DPE (comme les autres certifications amiante, plomb, gaz, etc.) est toujours délivrée à une personne physique. Le Code de la construction et de l'habitation (CCH, art. L. 271-6 et suivants) prévoit que le diagnostic doit être établi par une personne certifiée individuellement et ayant passé un examen devant un organisme certificateur accrédité par le COFRAC.

⁵¹ Au 31/12/2024, 12 034 diagnostiqueurs avaient un certificat « DPE », dont 5 731 diagnostiqueurs détenaient la mention DPE et 3 778 la mention Audit.

⁵² On parle de certification et non de professionnel. Lors d'un transfert, une personne peut avoir, pour une période de deux mois, un certificat valide de l'OC transférant et un certificat valide de l'OC recevant le transfert.

⁵³ Le nombre de certificat ne traduit pas le nombre de professionnels car la majorité ont un certificat dans plusieurs domaines.

- **Nombre de logements** en France : près de 37 millions, dont 86% (32 millions) dans le parc privé. Il y a 13 millions de logements collectifs (35% du parc). (source : rapport CdC de juin 2025, page 17)
- **Nombre de DPE** produits : 12 millions entre juillet 2021 et octobre 2024 ;
 - dont 3,1 millions en 2022, et 4,1 millions en 2023.
 - Rythme mensuel : plus de 350 000 (rapport CdC de juin 2025, p 15).
- **Nombre d'entreprises** de diagnostic immobilier : 6 885 au 01/10/2024 (source : rapport CdC de juin 2025, page 17).
- **Le secteur** est composé d'environ 1/4 de micro-entreprises, 1/4 de réseaux de franchisés et 1/2 de grandes structures (source : rapport CdC de juin 2025, p 53)
- **CA** du secteur immobilier : près de 1,5 milliard € en 2023 (source XERFI 2025)
- **Organismes certificateurs de diagnostiqueurs** (OCDI) : 13 sociétés validées par le COFRAC (WE CERT ; LCC QUALIXPERT ; I.CERT ; DEKRA Certification ; CESI Certification ; ABCIDIA Certification ; SOCOTEC certification ; Bureau VERITAS Certification ; La Certification de Personnes ; Afnor certification ; B2C ; Technicert ; CertifNovation)

Rappel : les OCDI ont les missions suivantes

- **Certifier les personnes** (diagnostiqueurs) : vérifier les prérequis (formation récente, expérience), organiser des évaluations théoriques et pratiques, puis délivrer une certification "DPE sans mention" (logements) ou "DPE avec mention" (tous types de bâtiments, notamment tertiaires) ;
- **Surveiller la compétence en continu** : audits documentaires, contrôles sur ouvrage aléatoires en situation réelle, observation sur site, et déclenchement d'actions en cas d'écart (mise en demeure, suspension ou retrait de la certification). Ces exigences figurent dans les arrêtés "compétences/certification" et leurs guides.
- **Décider du maintien / renouvellement** : au fil du cycle (avec périodicité définie par les textes), les OC statuent sur le maintien, puis la recertification à l'échéance, au vu des contrôles et de la formation continue.

Activité 2023 : les organismes de certification ont réalisé 3 819 contrôles de prestations de diagnostiqueurs (source : rapport Cour des Comptes juin 2025) : 2 882 surveillances documentaires ; 937 contrôles sur ouvrage (observation sur site, en conditions réelles). Cela représentait environ 1 pour mille des DPE réalisés cette année-là.

- **Organismes certificateurs des organismes de formation** de diagnostiqueurs (OCOF) : 3 sociétés validées par le COFRAC, pour une durée de 5 ans (Global Certification ; I.CERT ; La Certification de Personnes).
- **Organismes de formation certifiés par des OCOF** : formation initiale et/ou continue ; 37 sociétés au 4 juillet 2025 (dont : Abcidia Formation, ; ADI formation ; ADX formation ; Afnor compétences ; ASE Formation ; ...)
- **Diagnostiqueurs** : certification du DPE valable 7 ans ; le diagnostic lui-même est valable 10 ans.

Nombre de fédérations professionnelles : (source : mission)

Voici l'état à mi-2025 des organisations représentatives (syndicats/fédérations/associations nationales dédiées aux diagnostiqueurs immobiliers / DPE). Les effectifs sont déclaratifs.

Organisation	Statut juridique	Périmètre	Effectif estimé	Commentaires
ADI : Alliance du Diagnostic Immobilier (fusion FIDI + CDI, devenue syndicat en jan. 2025)	Syndicat	Diagnostiqueurs	800–1 000 diagnostiqueurs rattachés	CDI (ex-chambre FNAIM)
SIDIANE (Syndicat interprofessionnel)	Assoc./Syndicat	entreprises/réseaux	3 500 collaborateurs dont ~3 000 diagnostiqueurs	
FED Experts	Fédération transversale		3 200 membres dont ~1 100 diagnostiqueurs	agrège plus large que les seuls diagnostiqueurs (efficacité énergétique, PV, etc.) : d'où le double chiffre membres totaux vs diagnostiqueurs
ONEDI (Organisation nationale d'éthique du diagnostic immobilier)	Association	Diagnostiqueurs personnes physiques certifiées	Non communiqué	Depuis mars 2025 : convention d'action commune ONEDI-LDI, où LDI (les diagnostiqueurs indépendants) est une association créée en 2016, sans véritable activité depuis 2013 (manque de bénévoles).
FNDI – Fédération Nationale des Diagnostiqueurs Immobiliers (lancement avril 2025)	Fédération (naissante)	Diagnostiqueurs	Non communiqué	
ANDI – Association nationale du diagnostic immobilier (2023)	Association	Aide/entraide (pas de représentation revendiquée)	Non communiqué	

NB : Le GPFDI (Groupement des Professionnels Fédérés du Diagnostic Immobilier) né en 2024, n'est pas une fédération supplémentaire : c'est un groupement intersyndical (Alliance + SIDIANE) pour siéger au CSCEE, sans effectifs propres.

Deux structures représentent les organismes certificateurs de diagnostiqueurs :

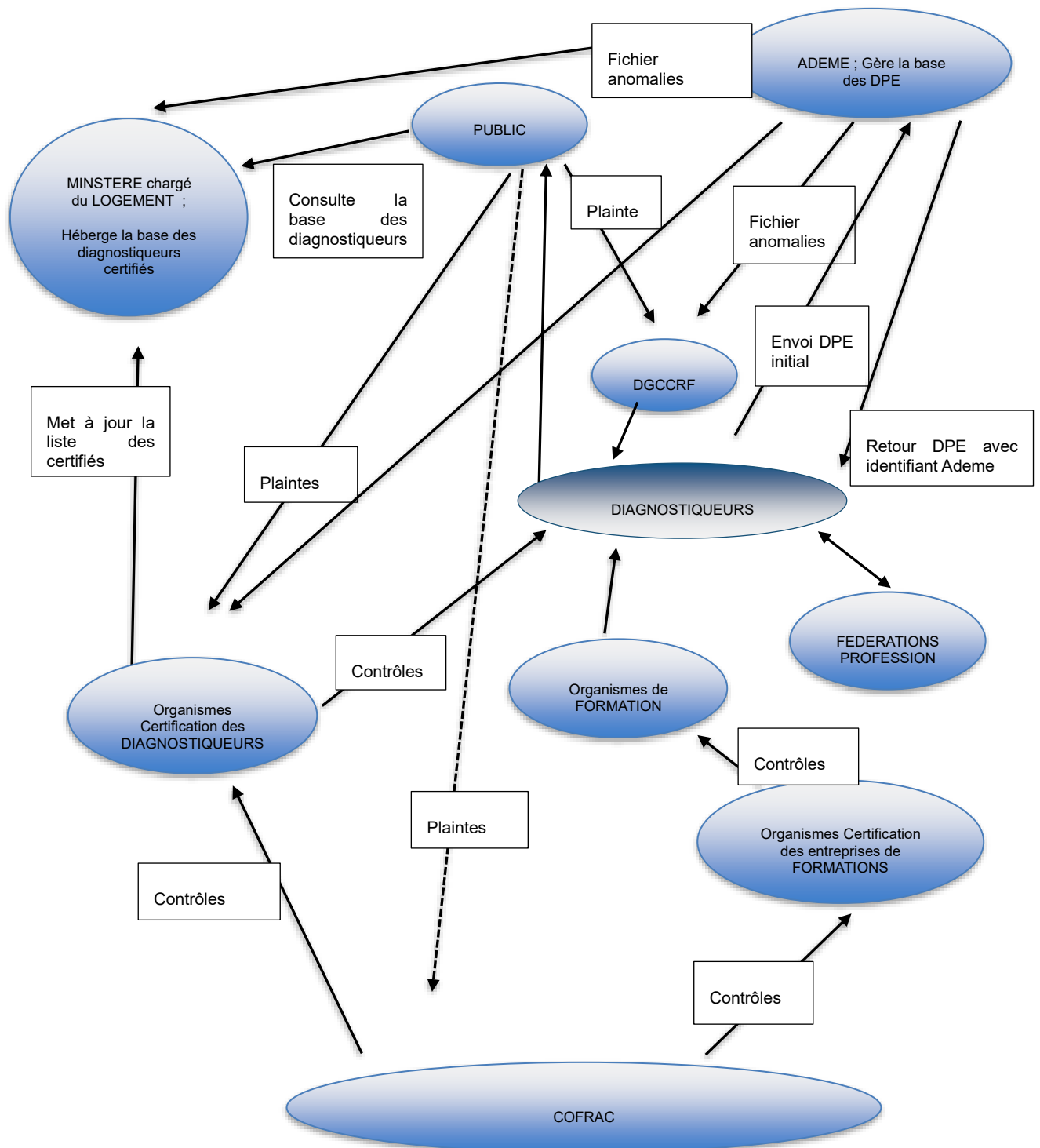
- AOCF – Association des Organismes de Certification de Personnes (créée en 2018)
Regroupe les OC « métier » qui certifient les diagnostiqueurs (DPE, audit...). En 2024, on recensait 8 membres (ABCIDIA, B2C, CESI, Ginger Cated, I.Cert, LCP, Qualixpert, Technicert).
- FILIANCE (ex-COPREC)
Association professionnelle transversale du secteur TIC (testing-inspection-certification) qui fédère notamment Apave, Bureau Veritas, Dekra, Qualiconsult, SGS, Socotec, etc. FILIANCE a été créée en 2021. Elle n'est pas spécifique aux diagnostiqueurs, mais plusieurs OC y adhèrent.

Deux structures représentent les organismes de formation de diagnostiqueurs

- AFIDEN – Association pour la Formation Innovante en Diagnostics, Énergie et Numérique
Association dédiée aux OF du diagnostic (et filières proches). Créée en 2018. Évaluation : une trentaine de membres.
- AOFDI (association des organismes de formation des diagnostiqueurs immobiliers).
Créée semble t il en 2024. Nombre d'adhérents : plus faible que celui de l'AFIDEN.

Annexe 5. Circuit de l'information dans l'écosystème du diagnostic DPE.

Principaux circuits, hors relations de tutelles, de concertations, et de paiement de prestations



Annexe 6.

Situation dans plusieurs États membres de l'Union européenne.

(Source : mission)

1. La situation en Belgique

- La gestion du Dispositif de Performance Énergétique des Bâtiments (l'équivalent du DPE français) est régionalisée et elle très largement confiée à l'administration locale. Cependant, il existe des nuances entre chacune des trois régions (Flandre, Bruxelles-Capitale et Wallonie) de ce pays fédéral.
- A ce jour, chaque Région a choisi son propre logiciel de calcul, sa méthodologie, sa durée de validité de l'agrément, et ses seuils. Résultat : un même bâtiment situé de part et d'autre d'une frontière régionale peut obtenir des classes différentes. Un diagnostiqueur certifié dans une région ne peut pas délivrer de certificat énergétique dans une autre région, sauf à passer l'examen de la région considérée (il peut ainsi obtenir les trois agréments régionaux).

1.1. Contexte commun

- Dans tous les cas, le certificat de performance énergétique doit indiquer une classe énergétique (lettre de A à G — ou A++ à G, selon la région). Il s'agit d'une exigence légale, associée à la vente ou location, avec des sanctions possibles si elle n'est pas respectée (publicité incomplète, absence de certificat, etc.).
- Les personnes qui réalisent les certificats de performance énergétique doivent obligatoirement être certifiées ou agréées.
- Contrairement à la France, où la première étape passe par l'organisme de certification, en Belgique la plainte se dépose directement auprès de l'autorité publique régionale qui a agréé le certificateur. Cette autorité peut mener un contrôle et retirer l'agrément si nécessaire.

1.2. Structuration de la profession :

S'il existe une demi-douzaine d'ordres professionnels en Belgique (médecins, pharmaciens, architectes, experts-comptables, ...), il n'existe pas d'ordre professionnel pour les diagnostiqueurs immobiliers.

1.3. Traitement des contentieux, formations :

- En cas d'erreur manifeste (par exemple, sous-évaluation ou surestimation grave de la performance énergétique), le propriétaire ou le locataire peut engager la responsabilité civile du certificateur, en parallèle d'une possibilité de plainte auprès de l'administration locale. En cas de manquements, les Régions peuvent suspendre ou retirer l'agrément. Des sanctions administratives peuvent également être prononcées (amendes en cas de faux ou de négligence).
- En Flandre, l'agence régionale de l'énergie (VEKA) tient le registre des professionnels agréés et le registre des diagnostics réalisés, traite les plaintes, peut effectuer un contrôle, imposer une formation corrective, suspendre ou retirer l'agrément. La formation est organisée par des organismes agréés par l'agence (centres de formation professionnelle, universités, écoles supérieures ou bureaux spécialisés).

- En région Bruxelles-Capitale, l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE ou *Bruxelles Environnement*) est l'administration régionale qui forme (pas de recours à des organismes tiers de formation) puis agréé les diagnostiqueurs, et qui tient le registre des diagnostiqueurs et celui des diagnostics réalisés. Cette administration peut suspendre ou retirer l'agrément du diagnostiqueur.
- En Wallonie, l'administration régionale certifie les professionnels, reçoit les plaintes, contrôle et peut suspendre ou retirer l'agrément. Le certificat de performance énergétique est délivré par des professionnels (architectes, techniciens ...). L'administration régionale tient le registre des diagnostiqueurs et celui des diagnostics réalisés.

1.4. Lien entre performance énergétique et location du logement :

- Cela existe en Flandre (depuis le 1er janvier 2023, il est interdit de mettre en location un logement résidentiel avec un certificat PEB égale ou inférieure à F. À partir de 2028, le seuil passera à E. À partir de 2035, le seuil passera à D. Cela concerne uniquement les nouveaux baux. Les contrats déjà en cours ne sont pas annulés, mais le propriétaire doit rénover avant une nouvelle mise en location.
- En région Bruxelles-Capitale, et en région Wallonie, pour l'instant, il n'y a pas encore d'interdiction stricte de louer en fonction du certificat énergétique, même si le débat existe.

2. La situation en Allemagne

2.1. Le certificat énergétique est obligatoire pour la vente ou la location d'un logement.

Il existe deux types de certificats énergétiques (Energieausweis) :

- Bedarfsausweis (*certificat basé sur les besoins*) : calcul théorique selon les caractéristiques du bâtiment (isolation, chauffage, ventilation...).
- Verbrauchsausweis (*certificat basé sur la consommation*) : basé sur la consommation réelle des occupants des 3 dernières années.

2.2. La loi fixe les cas où l'un ou l'autre est obligatoire :

- Pour les bâtiments anciens mal isolés → Bedarfsausweis obligatoire.
- Pour les bâtiments récents ou bien isolés → possibilité du Verbrauchsausweis (plus simple, moins coûteux que le premier type de certificat).

2.3. Structuration de la profession

En Allemagne, il existe des **ordres professionnels** ("Berufskammern"). Les plus connus sont :

- Ordre des médecins (au niveau de chaque Land, coordonnés de façon légère au niveau national par la Bundesärztekammer).
- Ordre des pharmaciens.
- Barreaux d'avocats.
- Ordre des conseillers fiscaux.
- Ordre des commissaires aux comptes.
- Chambres d'ingénieurs (organisées par Land, rôle proche des ordres français d'ingénieurs-conseils).
- Chambres d'architectes (régionales également).
- Pour les artisans, il existe les Handwerkskammern (chambres des métiers et de l'artisanat), qui sont également obligatoires et couvrent un champ très large d'activités.

Dans ces professions, l'inscription à la Kammer est en nécessaire pour exercer. La plupart

des Kammern sont régionales (au niveau des Länder), avec une coordination nationale. Elles ont des missions comparables à celles des ordres français : vérifient la qualification initiale et les conditions d'accès à la profession (diplômes, expérience) ; tenue des registres professionnels ; fixation de règles déontologiques ; contrôle disciplinaire ; défense des intérêts de la profession ; elles peuvent imposer une formation continue pour certains métiers.

Pour obtenir un certificat énergétique, il faut passer par un professionnel rattaché à un *ordre/chambre* (Kammer). Cependant, il n'existe pas de « *Kammer du diagnostic énergétique* » unique : le demandeur choisit dans une liste pluri-professionnelle validée par la DENA (Deutsche Energie-Agentur).

L'Institut allemand de la technique du bâtiment (Deutsches Institut für Bautechnik, DIBt) est l'autorité technique officielle chargée : d'enregistrer les certificats de performance énergétique (tenue du registre national) ; de réaliser des contrôles aléatoires électroniques pour valider la conformité des documents délivrés. Il peut demander des justificatifs et signaler des irrégularités aux autorités compétentes du Land concerné.

Il n'y a donc pas de corps professionnel unique de "diagnostiqueurs". L'Energieausweis est délivré par des professionnels du bâtiment ayant des qualifications reconnues. Ainsi, c'est une mission intégrée à des professions existantes, pas un métier autonome.

2.4. Les experts habilités sont autorisés à délivrer l'Energieausweis :

- Architectes, ingénieurs (génie civil, génie du bâtiment, physique du bâtiment, etc.).
- Maîtres artisans dans le bâtiment, le génie civil ou la ventilation.
- Techniciens reconnus par l'État, spécialisés dans l'enveloppe du bâtiment, les systèmes de chauffage, ou la performance thermique.
- Professionnels autorisés pour les certificats thermiques par les réglementations des Länder.

L'habilitation du professionnel à délivrer le certificat de performance énergétique implique une double validation : par la chambre régionale du métier concerné pour exercer le métier choisi, puis par l'agence nationale pour l'énergie (DENA : Deutsche Energie-Agentur) pour obtenir le droit à délivrer le certificat en matière d'énergie (c'est donc équivalent à une qualification supplémentaire du métier exercé).

2.5. Traitement des contentieux, formations :

La responsabilité se joue à deux niveaux :

- Responsabilité du propriétaire : en cas de certificat erroné, l'acheteur/locataire peut demander des dommages-intérêts ou une réduction du prix/loyer. Compétence de jugement : tribunaux civils ;
- Responsabilité du certificateur (*Energieberater*) : s'il a établi un certificat incorrect par négligence ou fraude, sa responsabilité civile professionnelle peut être engagée. Si le problème concerne l'absence de certificat ou des données manifestement fausses, c'est l'administration compétente au niveau du Land qui inflige l'amende.

Les chambres professionnelles peuvent intervenir à titre disciplinaire. Les chambres professionnelles tiennent les registres des professionnels, et une agence nationale, la DENA, (Deutsche Energie-Agentur) tient un registre national.

Les formations sont dispensées par des organismes accrédités par la DENA et/ou par les chambres professionnelles.

L'agence nationale vérifie que les candidats remplissent les conditions de diplôme et de formation. Les diagnostiqueurs doivent actualiser régulièrement leurs connaissances. Cette obligation est inscrite dans les conditions d'inscription au registre national. En pratique, il faut justifier d'un minimum d'heures de formation continue tous les 3 à 5 ans (souvent 24 à 32 heures, selon les Länder et les chambres professionnelles).

Lien entre performance énergétique et possibilité de mettre en location un logement : A ce jour, un mauvais niveau de performance du certificat énergétique n'empêche pas la location du bien.

3. La situation au Pays-Bas

3.1. Structuration de la profession :

Il n'y a pas de métier autonome de diagnostiqueur immobilier”.

- Le certificat est délivré par des Energieadviseurs (conseillers énergétiques).
- Ces experts doivent pour être autorisés : avoir suivi une formation spécifique reconnue⁵⁴ (avec examen théorique et pratique) ; être employés par ou liés à un bureau certifié selon la norme BRL 9500⁵⁵ (système de certification qualité néerlandais). Être accrédités et enregistrés auprès de l'organisme de contrôle qualité (Kiwa, organisme certificateur néerlandais reconnu).

Enregistrés auprès du RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland), l'agence nationale qui gère le système des labels énergétiques.

Contrairement à la France (certification par des organismes accrédités COFRAC), aux Pays-Bas l'État central (via le RVO) supervise directement le registre et les compétences.

Aux Pays-Bas, il n'existe pas d'ordres professionnels obligatoires comparables aux “Kammern” allemandes ou aux ordres français. Les professions concernées par la certification énergétique relèvent de :

- Associations professionnelles volontaires (par ex. **NVB – Nederlandse Vereniging voor Bouwfysica**) ;
- Organisations de normalisation (NEN – Nederlands Normalisatie Instituut).

⁵⁴ Les formations sont dispensées par des **centres de formation privés ou spécialisés** (souvent liés au secteur du bâtiment/énergie). Ces organismes doivent eux-mêmes être **reconnus** par les certificateurs accrédités (par ex. **Kiwa, SKW Certificatie**).

⁵⁵ Depuis la réforme du 1er janvier 2021, un conseiller énergétique (energieadviseur) ne peut pas exercer seul en indépendant. Il doit obligatoirement être rattaché à un bureau (bedrijf) qui lui-même est certifié selon la norme BRL 9500. En effet, la certification BRL 9500 ne s'applique pas seulement aux individus, mais au système qualité du bureau : procédures de contrôle interne, gestion documentaire, responsabilité juridique, assurance. Le but est de garantir la traçabilité et la fiabilité des énergielabels émis. Ainsi, un professionnel peut être salarié du bureau certifié, ou travailler comme indépendant sous contrat avec ce bureau. Mais il ne peut pas délivrer un énergielabel en son nom propre sans ce rattachement. Le label est en fait émis au nom du bureau certifié, même si c'est l'expert qui fait la visite et le calcul.

- Contrôle par l'État (RVO) ;
- Les **architectes et ingénieurs** disposent d'associations professionnelles (BNA pour architectes, KIVI pour ingénieurs), mais l'inscription n'est **pas obligatoire** pour exercer (sauf exceptions sur marchés publics).

3.2. Traitement des contentieux, formations :

Louer sans energielabel peut entraîner une **amende administrative** de l'**Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)**, pouvant aller de **170 € (particulier)** à **450 € (personne morale)**.

Les plaintes visant un **adviser energielabel** (diagnostiqueur) doivent d'abord être adressées à l'organisme qui l'a certifié.

Les certificateurs sont accrédités par le Raad voor Accreditatie (RvA, équivalent néerlandais du COFRAC).

Autorité de régulation : Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Si la plainte porte sur un manquement grave (fraude, falsification, mauvaise application de la méthode), elle peut être transmise à l'ILT, l'**Inspection de l'Environnement et des Transports**, qui dépend du ministère de l'Infrastructure et de l'Eau. L'ILT peut enquêter, sanctionner et retirer l'agrément d'un certificateur ou d'un diagnostiqueur.

3.2. Sanctions possibles contre un certificateur ou un diagnostiqueur :

- **À court terme (niveau certificateur) :**
 - Avertissement ou obligation de formation complémentaire.
 - Suspension temporaire du droit de délivrer des EPC.
 - Annulation du certificat délivré et obligation de refaire un diagnostic.
- **À moyen/long terme (niveau national – ILT / BZK) :**
 - Retrait de l'agrément de l'adviser (il n'a plus le droit d'exercer) ;
 - Retrait de l'accréditation d'un organisme certificateur si manquements répétés ;
 - Amendes administratives en cas de fraude avérée.
 - Publication de la sanction (naming and shaming) dans le registre public

3.3. Lien entre performance énergétique et possibilité de mettre en location un logement :

- Le système néerlandais de loyers repose sur un **système de points ("woningwaarderingstelsel")**, qui détermine si un logement relève du **secteur social réglementé** ou du **secteur libre** ;
- Chaque logement se voit attribuer des points en fonction de sa surface, de ses équipements, de son environnement... **et de son energielabel** ;
- Un bon energielabel (A ou B) **ajoute des points**, ce qui permet d'atteindre plus facilement le seuil ouvrant droit à pratiquer un **loyer libre** (non plafonné) ;
- À l'inverse, un mauvais energielabel (E, F, G) donne peu de points → le logement reste dans le secteur **réglementé**, avec un **loyer maximum fixé par l'État** ;

- Concrètement : en-dessous d'environ **145 points** (seuil connu à ce jour), le logement est considéré comme "**sociala huurwoning**" (logement social réglementé) : le bailleur ne peut pas dépasser un plafond de loyer (environ 879 € par mois en 2025). Au-delà du seuil, le logement peut être loué dans le **marché libre** ("**geliberaliseerde huur**"), sans plafond de loyer.

4. La situation en Espagne

L'équivalent du DPE est le Certificado de Eficiencia Energética (CEE).

L'Espagne applique une réglementation nationale uniforme, mais la gestion pratique est souvent décentralisée aux Comunidades Autónomas (régions).

Le dispositif sur le certificat énergétique est beaucoup moins encadré qu'en France.

4.1. Structuration de la profession :

Il n'y a pas de corps professionnel spécifique. Toute personne titulaire d'un diplôme universitaire approprié (architecte, ingénieur, etc.) peut délivrer des CEE. Ces personnes doivent simplement avoir des compétences reconnues en bâtiment et en efficacité énergétique (présentes dans leur cursus de formation).

Des associations professionnelles (Collégios profesionales) encadrent ces professions et valident la compétence. Exemples : Colegio Oficial de Arquitectos (architectes) ; Colegio Oficial de Ingenieros Industriales / Técnicos (ingénieurs) ;

Ces associations sont présentes au niveau régional et au niveau national. L'inscription à ces Colegios est obligatoire pour exercer légalement.

4.2. Traitement des contentieux, formations :

Les associations professionnelles ne contrôlent pas la qualité des certificats émis et ne sanctionnent pas directement un architecte ou ingénieur pour un CEE erroné, sauf dans des cas graves de manquement déontologique général (plagiat, tromperie manifeste).

Chaque région administrative gère sa propre base de données des certificats énergétiques délivrés par les professionnels (par ex. : ICAEN en Catalogne, AVEN au Pays valencien, EVE au Pays basque). Le dépôt y est obligatoire pour que le certificat soit valide. Les administrations régionales peuvent effectuer des contrôles de qualité : vérification documentaire, audits, voire sanctions administratives en cas de manquement (300 € à 6 000 € selon la gravité : fraude, absence de certificat, données mensongères). Le Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO) collecte périodiquement les données des communautés pour établir des statistiques nationales (nombre de certificats, classes énergétiques, surface certifiée, etc.).

Lien entre performance énergétique et possibilité de mettre en location un logement : Il n'existe pas à ce jour en Espagne de seuil minimum de performance pour louer un logement.

5. La situation en Italie

L'équivalent du DPE est l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). La situation présente des analogies avec celle de l'Espagne.

5.1. Structuration de la profession :

En Italie, le dispositif APE est décentralisé : les régions gèrent à la fois le registre des certificats et celui des professionnels habilités, valident la formation spécifique et exercent les contrôles.

L'habilitation de réaliser l'équivalent du DPE est délivrée à des professions techniques déjà réglementées. Ce sont des techniciens qualifiés et indépendants (Soggetti certificatori) : ingénieurs, architectes, géomètres, ou techniciens ayant suivi une formation spécifique obligatoire. Ces personnes doivent être inscrites à leur ordre professionnel (Ordine o Collegio) et figurer dans le registre régional des certificateurs.

Chaque région ou province autonome (Lombardie, Émilie-Romagne, Toscane, Trentin-Haut-Adige, etc.) dispose de sa base de données régionale obligatoire des APE. Le professionnel doit y déposer le certificat pour qu'il soit valide. Les régions/provinces autonomes tiennent le registre officiel des soggetti certificatori (techniciens habilités).

L'État (ENEA et MiTE – Ministero della Transizione Ecologica, devenu MiTE/MASE) consolide périodiquement les données à des fins statistiques.

5.2. Traitement des contentieux, formations :

Les régions effectuent des contrôles souvent par échantillonnage. Si le certificat n'est pas conforme aux règles de l'art, les sanctions pour le professionnel (suspension, radiation, amendes) sont décidées par les administrations régionales. L'ordre ne fait de discipline sur l'équivalent du DPE, il n'intervient que sur le plan déontologique général du métier, en cas de faute grave.

L'habilitation pour délivrer le certificat énergétique n'est pas automatique avec le diplôme, il faut une formation spécifique et l'inscription au registre régional. Les régions définissent et accréditent les organismes de formation (universités, ordres professionnels, organismes privés agréés).

Lien entre performance énergétique et possibilité de mettre en location un logement :
Il n'existe pas à ce jour en Espagne de seuil minimum de performance pour louer un logement.

6. La situation en Irlande

L'équivalent du DPE est le Building Energy Rating (BER).

6.1. Structuration de la profession :

Cela se rapproche du modèle français des diagnostiqueurs certifiés, mais avec une gestion centralisée par l'État. La Sustainable Energy Authority of Ireland (SEAI), agence nationale de l'énergie, joue un rôle central.

Le certificat (BER) ne peut être établi que par des BER Assessors : personnes physiques formées et certifiées par la SEAI. L'inscription de ces professionnels est obligatoire au registre national tenu par la SEAI.

L'Irlande ne possède pas d'ordres professionnels obligatoires comparables aux *Kammern* allemandes ou aux *Colegios* espagnols/italiens, sauf pour les professions libérales classiques (avocats, médecins).

6.2.Traitement des contentieux, formations :

L'agence SEAI effectue des audits sur les certificats émis. Les Assessors fautifs peuvent recevoir des amendes, être suspendus ou radiés du registre.

Pour la formation, il faut suivre une formation technique en évaluation énergétique du logement, agréée par la SEAI, dispensée par un organisme reconnu par l'agence nationale de l'énergie.

Lien entre performance énergétique et possibilité de mettre en location un logement :

Il n'existe pas à ce jour en Irlande de seuil minimum de performance pour louer un logement.

Annexe 7.

Textes relatifs aux diagnostics énergétiques

Le DPE a été introduit dans la législation française par la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit et l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction. L'ordonnance a ensuite été ratifiée par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006. Le décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 a défini modalités de réalisation du DPE.

La réglementation du DPE est expliquée sur le site : <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/>

Le cadre réglementaire autour du DPE s'est progressivement renforcé.

- La loi **ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018** (art. 158) a posé le principe de l'opposabilité du DPE, en modifiant l'article **L. 134-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH)**. Le **diagnostic de performance énergétique (DPE)** est devenu **juridiquement opposable le 1er juillet 2021**.
 - Avant cette date, le DPE avait uniquement une **valeur informative** : il devait obligatoirement être annexé aux baux et actes de vente, mais son contenu n'était pas susceptible d'engager la responsabilité du diagnostiqueur vis-à-vis des parties.
 - Le décret n° 2020-1609 du **17 décembre 2020** et l'arrêté du **31 mars 2021** ont fixé les modalités pratiques de cette opposabilité. NB : **Arrêté du 31 mars 2021** relatif au DPE pour les bâtiments (logements) en France métropolitaine (NOR : LOGL2033917A). Cadre de contenu, modèles, mentions opposables ; relatif aux méthodes et procédures applicables au DPE et aux logiciels (méthode 3CL-DPE 2021 ; homologation des logiciels). Entrée en vigueur 1^{er} juil. 2021.
 - À compter du **1er juillet 2021**, un acquéreur ou un locataire peut se retourner contre le vendeur, le bailleur ou le diagnostiqueur en cas d'erreur manifeste dans la note du DPE (par exemple, si la consommation réelle d'énergie est très différente de la classe affichée).
- **Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, Loi "Climat & Résilience" – durcissement locatif et audit** ; notamment : Art. 160 : la performance énergétique devient critère de **décence** avec calendrier d'exclusion progressive du parc locatif (G→F→E→D). • Art. 158 : création de l'**audit énergétique** obligatoire (CCH art. L.126-28-1) lors de certaines ventes de logements énergivores.
- **Décret n° 2022-1079 du 29 juillet 2022** relatif à l'évolution de certains loyers : **interdiction d'augmentation** des loyers pour les logements privés classés **F ou G** (contrats conclus/renouvelés/reconduits après le 24 août 2022).
- **Décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 Audit énergétique réglementaire (ventes) – obligation et contenu** relatif à l'audit énergétique (CCH L.126-28-1) : champ, professionnels habilités, validité, responsabilités. **Arrêté du 4 mai 2022** définissant le **contenu** de l'audit énergétique (France métropolitaine).
- **Arrêté du 16 mars 2023 (réseaux de chaleur/froid – DPE tertiaire)** ; NOR : ENER2301915A ; JORF : n°0069 du 22/03/2023 – texte n°35 ; Mesures nouvelles : Remplace l'annexe 7 de l'arrêté du 15/09/2006 (tableau des réseaux de chaleur/froid). Actualise contenus CO₂ et taux EnR&R avec données 2019-2021. Applicable aux DPE, au dispositif tertiaire, et à RT2012/RE2020. Entrée en vigueur : 22/04/2023.

- **Arrêté du 20 juillet 2023 (certification des diagnostiqueurs DPE) ;** NOR : TREL2311876A ; JORF : n°0167 du 21/07/2023 – Cet arrêté qui a été modifié en 2025, est très important. Il fait une quarantaine de pages et comprend plusieurs annexes. Mesures : Fixe le référentiel de certification des diagnostiqueurs intervenant sur le DPE. Précise les exigences de formation, d'expérience et d'évaluation. Prévoit les modalités de contrôle, audits documentaires et sur site. Encadre les organismes certificateurs (accréditation COFRAC).
- **Décret n° 2023-796 du 18 août 2023 (logement décent – performance énergétique) ;** NOR : TREL2224229D ; JORF : n°0189 du 18/08/2023 ; Mesures nouvelles : Définit les conditions de décence énergétique d'un logement en référence au DPE. Fixe l'échéancier d'interdiction progressive de location des logements classés G, F, puis E. Adapte les contrats types de location (article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989). Entrée en vigueur progressive (2023, 2025, 2028, 2034 selon classes).
- **Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 (référentiel de compétences – audit énergétique) ;** NOR : TREL2315738D ; JORF : n°0295 du 21/12/2023 – texte n°36 ; Mesures nouvelles : Définit le référentiel de compétences et modalités de contrôle pour les diagnostiqueurs réalisant l'audit énergétique (CCH L.126-28-1). Précise la période transitoire et les extensions de certification. Entrée en vigueur : 01/07/2024 (sauf art. 8 au lendemain de la publication).
- **Arrêté du 25 mars 2024 (petites surfaces & tarifs énergie) ;** NOR : TREL2330369A ; JORF : n°0093 du 20/04/2024. Mesures nouvelles : Crée la « surface de référence » (Sref) et ajuste les seuils d'étiquette pour les logements ≤ 40 m². Actualise les tarifs annuels d'énergie utilisés pour l'estimation des dépenses (annexe 2). Attestation dématérialisée de nouvelle étiquette via l'Observatoire ADEME pour DPE antérieurs concernés. Entrée en vigueur : 01/07/2024.
- **Arrêté du 5 juillet 2024 (réseaux de chaleur/froid – mise à jour 2020-2022) ;** NOR : TRER2416274A. JORF : n°0163 du 10/07/2024. Mesures nouvelles : Remplace l'annexe 7 de l'arrêté du 15/09/2006. Actualise contenus CO₂ et taux EnR&R avec données 2020-2022. Entrée en vigueur : 10/08/2024.
- **Arrêté du 16 juin 2025 qui modifie l'arrêté du 20 juillet 2023 (compétences & certification DPE).** NOR : ATDL2513478A. Mesures nouvelles : Renforce les exigences de compétences, formation initiale/continue, contrôles et sanctions des diagnostiqueurs DPE. Il instaure un contrôle des organismes de certification tous les 10 mois (15 mois auparavant) par le Comité français d'accréditation (Cofrac). A compter du 1er octobre 2025, mise en place d'un outil statistique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) permettant d'effectuer divers contrôles, notamment sur le nombre anormalement élevé de DPE réalisés par un diagnostiqueur. Les diagnostiqueurs sanctionnés pourront être inscrits sur une liste noire pendant 18 mois, voire 24 mois en cas de récidive.
- **Arrêté du 16 juin 2025 qui modifie l'arrêté du 31 mars 2021 (méthodes, logiciels & anti-fraude DPE).** NOR : ATDL2513493A. Mesures nouvelles : Sécurisation des DPE : QR code attribué à chaque diagnostiqueur ; un QR Code par DPE pour accéder aux caractéristiques du bien ; exigences pour logiciels et contrôles. Au 1er octobre 2025, le résultat du DPE (classe énergétique et de classe carbone) ne sera effectif qu'après sa transmission à l'observatoire de l'ADEME, afin d'éviter que le propriétaire fasse pression sur le professionnel pour obtenir un résultat immédiat.

- **Arrêté du 30 juin 2025 (Libre prestation de services UE – certification DPE).** NOR : ATDL2508854A. JORF : n°0185 du 10/08/2025 – texte n°12. Mesures nouvelles : Harmonise les conditions de libre prestation de service des diagnostiqueurs ressortissants UE/EEE avec les autres diagnostics (amiante, élec, gaz, etc.). Précise la procédure de déclaration préalable auprès d'un organisme de certification.
- **Arrêté du 28 juillet 2025** : définit les anomalies révélant un exercice manifestement irréalisable de l'activité de diagnostiqueur.
- **Arrêté du 13 août 2025 (facteur de conversion électricité 1,9).** NOR : ATDL2519132A. JORF : n°0197 du 26/08/2025. Mesures nouvelles : Abaisse le facteur de conversion EF→EP de l'électricité de 2,3 à 1,9 dans les DPE et audits. Met à jour l'annexe 3 des arrêtés du 31/03/2021 (habitation) et du 15/09/2006 (tertiaire). Prévoit une attestation dématérialisée de nouvelle étiquette via l'Observatoire ADEME. Entrée en vigueur du nouveau coefficient : 01/01/2026.

Annexe 8.

Exemple du Conseil National de l'Ordre professionnel des masseurs-kinésithérapeutes

1. L'ordre professionnel des masseurs- kinésithérapeutes

L'un des exemples le plus récents de création d'un ordre professionnel est celui des masseurs- kinésithérapeutes créé en août 2004 ⁵⁶. Après publication des textes réglementaires, la mise en place effective a eu lieu en 2006, ce qui a permis l'organisation des premières élections ordinaires ouvrant la voie à la constitution des conseils départementaux, régionaux et du Conseil national.

1.1. Une structuration progressive fondée sur l'harmonisation des formations

Avant les réformes 2000-2010, la profession souffrait d'une grande hétérogénéité de formation : durée variable des études (trois ou quatre ans après le bac), programmes très différents selon les instituts de formation. La réforme de 2015 a marqué un tournant en instaurant un cadre unique. La formation est dorénavant pleinement harmonisée au niveau national :

- Formation désormais alignée sur le grade master ;
- Référentiel national de compétences et de connaissances ;
- Adossement universitaire renforcé avec des cours validés en ECTS (European Credit Transfer and Accumulation System) et des liens formalisés avec les facultés de médecine, de sciences, du sport et des instituts de formation paramédicaux.

Ce travail d'unification a permis de donner une **cohérence académique et professionnelle** à la formation, condition indispensable à la reconnaissance et à la régulation ordinale.

1.2. Une profession aujourd'hui pleinement organisée

En 2025, l'ordre recense près de 113 000 membres inscrits, dont 110 000 en activité, parmi lesquels 85% exercent en libéral et 15% sont salariés.

⁵⁶ article 64 de la loi n°2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique. Cette loi a également créé l'ordre des pédicures podologues, ainsi que l'ordre des infirmiers.

Le tableau de l'ordre recense uniquement les personnes physiques habilitées à exercer la profession, conformément aux dispositions du code de la santé publique, tandis que les sociétés d'exercice⁵⁷. (SEL, SCP, SPFPL) sont également tenues de s'inscrire et de cotiser sans être comptabilisées dans les effectifs démographiques.

Elles figurent sur une liste tenue par l'ordre, mais elles n'entrent pas dans le décompte démographique des membres du tableau publié chaque année.

L'ouverture de la profession à d'autres Etats membres de l'Union européenne est réelle :

- 10% des membres sont des ressortissants d'un autre État membre de l'Union Européenne ;
- 32% ont obtenu leur diplôme délivré par un État de l'UE autre que la France⁵⁸

Avec un budget annuel de plus de 23 millions d'euros, issu des cotisations annuelles dont les montants n'ont pas augmenté depuis de nombreuses années (1280€ pour les libéraux, 75€ pour les salariés), l'ordre estime disposer des moyens suffisants pour remplir ses missions.

⁵⁷ Une société d'exercice est une structure juridique qui permet à des professions libérales réglementées d'exercer leur activité sous une forme sociétaire, tout en restant soumises aux règles professionnelles et déontologiques propres à la profession. **SEL** : Société d'Exercice Libéral (permet aux professionnels libéraux d'exercer sous forme de société de capitaux (SARL, SAS, SA), avec imposition au taux de l'impôt sur les sociétés, mais en conservant le statut de profession réglementée. Ouverture possible du capital et des droits de vote à d'autres professionnels, voire à certains investisseurs, sous conditions. **SCP** : Société Civile Professionnelle ; les associés sont responsables indéfiniment et solidairement des dettes sociales. Usage en déclin, car la SEL offre une responsabilité limitée, et plus de souplesse. **SPFPL** : Société de Participation Financière de Professions Libérales. Société holding permettant à des professionnels libéraux de détenir des parts dans des SEL exerçant leur profession. But : structurer la détention de capitaux, faciliter les regroupements et la transmission des cabinets.

⁵⁸ Source masseur kinésithérapeute

Annexe 9.

Autre illustration : l'Ordre national des pédicures-podologues

Un autre exemple éclairant est celui de la profession de pédicure-podologue, dont l'ordre a été créé également en 2004 selon une trajectoire comparable à celle des masseurs-kinésithérapeutes, bien que sur une population plus restreinte (environ 14 000 membres dont 93% exercent en libéral).

Historiquement, la profession s'est construite de manière progressive :

- 1945 : la pédicurie est reconnue comme pratique paramédicale par l'arrêté du 28 novembre réglementant certaines professions auxiliaires médicales ;
- Pendant plusieurs décennies : coexistence de certificats privés et de reconnaissances partielles, sans diplôme d'État unique ;
- 1960 : création du diplôme d'État de pédicurie (bac +2), avec la mise en place d'instituts de formation en pédicurie (IFP) dont les formations pouvaient toutefois fortement varier d'un institut à l'autre ;
- 1991 : allongement de la formation à bac +3 ;
- 2012 : adoption d'un référentiel national commun, précisant compétences, connaissances, stages et modalités d'évaluation ;
- 2013 : introduction de l'obligation de formation continue⁵⁹.

Depuis lors, l'enseignement est adossé à l'Université, facilitant les passerelles vers les masters et doctorats en sciences de la santé. Cette structuration progressive illustre le passage d'une activité à encadrement souple à une profession pleinement régulée et normée, adossée à un ordre légitime et reconnu.

Ces deux exemples montrent qu'un ordre ne peut s'implanter durablement que sur la base d'un socle homogène de formation, d'un référentiel commun de compétences et d'un cadre de régulation clair.

⁵⁹ Décret n° 2011-2115 du 30 décembre 2011. L'obligation de formation continue est entrée en vigueur au 1er janvier 2013 pour l'ensemble des professions de santé.

Annexe 10.

Exemple de code de déontologie et de sanctions : l'Ordre des géomètres experts

Extraits du Décret n°96-478 du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre expert et code des devoirs professionnels.

Titre IV : Code des devoirs professionnels. (Articles 44 à 56)

Article 44

Les dispositions du présent titre sont applicables aux géomètres experts et aux sociétés de géomètres experts.

Chapitre Ier : Règles personnelles. (Articles 45 à 47)

Article 45

Le géomètre expert est tenu en toutes circonstances de respecter les règles de l'honneur, de la probité et de l'éthique professionnelle. Il doit agir avec conscience professionnelle et selon les règles de l'art.

Le géomètre expert doit se prononcer en toute impartialité.

Il s'interdit tout acte ou fait de nature à favoriser directement ou indirectement l'exercice illégal de la profession.

Article 46

Le géomètre expert est tenu de sauvegarder son indépendance en toutes circonstances.

Il doit refuser toute mission dans laquelle il serait juge et partie et toute mission en relation avec ses intérêts personnels, les intérêts de ses parents ou alliés ou ceux d'un de ses associés ou mandants.

Article 47

Le géomètre expert doit entretenir et perfectionner ses connaissances professionnelles.

Il doit contribuer à la formation des stagiaires et des élèves ingénieurs, notamment en les accueillant au sein de son cabinet.

Article 48

Le géomètre expert fixe les limites des biens fonciers à partir d'études, de travaux topographiques établis par lui-même ou par un membre de l'ordre ou dressés dans les conditions prévues à l'article 2-1 de la loi du 7 mai 1946 modifiée susvisée ainsi que de tout autre document ou information dont il pourrait avoir connaissance après s'être assuré de leur qualité et de leur validité.

Il signe les plans et documents qu'il remet et qui doivent en outre porter son cachet et, le cas échéant, la raison sociale de la société de géomètres experts.

Un géomètre-expert stagiaire peut signer les documents qu'il a réalisés en faisant précéder sa signature de son nom suivi de la mention "géomètre-expert stagiaire". Le document doit être signé également par le géomètre-expert, maître de stage.

Article 49

Le géomètre expert doit s'attacher à la satisfaction du client mais doit refuser toute mission non compatible avec les règles édictées par le présent titre.

Il conseille le client dans le choix du travail qui correspond le mieux aux besoins de celui-ci.

Préalablement à tout commencement d'exécution, il convient par écrit avec le client de la consistance de la mission et du montant des honoraires y afférents. Il avertit celui qui le commet chaque fois que des modifications à la mission sont susceptibles d'entraîner une augmentation sensible de la dépense.

Article 49-1

Préalablement à la conclusion de tout contrat de prestation de services, le géomètre expert est tenu de porter à la connaissance du client la raison sociale et l'adresse de son entreprise d'assurance, les références et la période de validité du contrat, l'étendue et le montant des garanties.

Article 50

Le géomètre expert ne peut prendre ni donner en sous-traitance les travaux mentionnés au 1° de l'article 1er de la loi du 7 mai 1946 modifiée susvisée.

La cotraitance n'est admise pour ces travaux qu'entre membres de l'ordre.

Article 51

Le géomètre expert doit s'abstenir de tous propos, actes ou comportements tendant à discréditer un confrère ou portant atteinte à l'honorabilité ou à la réputation de la profession.

Article 52

Le géomètre expert doit communiquer au confrère qui lui en fait la demande copie des documents topographiques en sa possession fixant les limites des biens fonciers énumérés dans la demande.

Il ne peut réclamer au demandeur que le remboursement des frais entraînés par la recherche de documents, ainsi que l'établissement et l'envoi de cette copie.

Article 53

Le géomètre expert ne peut avoir recours à la publicité personnelle, individuelle ou collective ou au démarchage, que pour procurer au public une information portant exclusivement sur son activité professionnelle de géomètre expert.

Il met en oeuvre sa publicité personnelle avec modération et correction. Il doit s'abstenir d'utiliser des formes et moyens de publicité qui seraient de nature à déconsidérer la profession.

La publicité est communiquée par le géomètre expert au conseil régional de l'ordre.

Le géomètre expert autorisé à exercer une activité de gestion ou d'entremise immobilière peut, dans le respect des dispositions du présent article, faire de la publicité sur cette activité, notamment dans les publications spécialisées.

Article 54

Sans préjudice de l'application des dispositions du décret du 17 février 1995 susvisé, un géomètre expert ne peut ni s'installer à son compte ni exercer la profession dans un département ou une région où il a occupé depuis moins de cinq ans, en qualité d'agent public, des fonctions comportant la surveillance ou le contrôle de l'exécution des études et travaux définis à l'article 1er de la loi du 7 mai 1946 modifiée susvisée, ainsi que l'attribution et la gestion de marchés concernant les mêmes missions.

Article 55

Le géomètre expert conserve et tient à jour les documents et archives relatifs aux travaux exécutés en application du 1° de l'article 1er de la loi du 7 mai 1946 modifiée susvisée.

En cas de cessation d'activité, il les confie à un géomètre expert en activité. A défaut, il doit les remettre gratuitement au conseil régional de l'ordre, qui ne peut refuser de les prendre en dépôt. Le conseil régional en assure la conservation jusqu'à leur remise à un géomètre expert en activité.

Article 56

Le géomètre expert enregistre dans une base de données tenue par le conseil supérieur de l'ordre, ou par une société à laquelle celui-ci délègue la mission sous son contrôle, les références et documents liés aux travaux exécutés en application du 1° de 26/09/2025 02:28 Décret n°96-478 du 31 mai 1996 portant règlement de la profession de géomètre expert et code des devoirs professionnels - ...

Le conseil supérieur en fixe les modalités d'accès et d'enregistrement ; il détermine également les conditions d'exploitation de cette base de données et son contenu.

Pour les sanctions : extraits de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts

Article 23

Tout manquement aux devoirs de la profession rend son auteur passible d'une sanction disciplinaire. Toutefois, le défaut de paiement de cotisations ne peut faire l'objet d'une sanction disciplinaire.

Les poursuites sont intentées auprès du conseil régional soit par le commissaire du gouvernement, soit d'office, soit sur plainte des intéressés.

Les décisions du conseil régional sont susceptibles d'appel devant le conseil supérieur dans le délai prévu à l'article 20. L'appel est suspensif.

Le géomètre-expert en cause ou le professionnel en cause exécutant les travaux prévus au 1° de l'article 1er sous le régime de la libre prestation de services mentionné à l'article 2-1 a le droit de prendre connaissance du dossier de la plainte dans la quinzaine qui précède l'audience. Il ne peut déplacer le dossier. Il est convoqué pour être entendu ; il peut être assisté d'un avocat ou d'un géomètre expert, membre de l'ordre.

Il bénéficie des mêmes garanties devant le conseil supérieur.

Article 23-1

Les dispositions législatives et réglementaires relatives à la discipline des géomètres-experts sont applicables aux géomètres-experts stagiaires, aux géomètres-experts associés, aux sociétés de géomètres-experts et aux professionnels ressortissants de l'Union européenne ou ressortissants d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen exerçant sous le régime de la libre prestation de services mentionné à l'article 2-1.

Une société de géomètres-experts peut faire l'objet de poursuites disciplinaires indépendamment de celles qui seraient intentées contre ses associés.

Article 24

Les peines disciplinaires sont :

1° L'avertissement ;

2° Le blâme ;

3° La suspension pour une durée maximum d'une année ;

4° La radiation du stage ou du tableau qui implique l'interdiction d'exercer la profession de géomètre expert.

Toute peine prononcée contre un membre des conseils de l'ordre entraîne déchéance de cette qualité. L'avertissement, le blâme et l'interdiction temporaire ou définitive d'exécuter les travaux prévus au 1° de l'article 1er sous le régime de la libre prestation de services sont applicables aux professionnels mentionnés à l'article 2-1.