



ÉDITION SPÉCIALE DE  **Quotidiag.fr** OFFERTE PAR VOTRE DIAGNOSTIQUEUR



DIAG SUD IMMOBILIER  
27 rue de l'horloge  
34150 ST JEAN DE FOS

# Un espoir pour le diagnostic amiante en location ?

LE 25 FÉVRIER 2025, LE CONSEIL D'ÉTAT A ORDONNÉ LA PUBLICATION DU DÉCRET SUR LA FORMATION DES COLLABORATEURS D'AGENTS IMMOBILIERS, PRÉVU PAR LA LOI ALUR DE 2014. IL VISE À RENFORCER LES COMPÉTENCES DES PROFESSIONNELS DU SECTEUR ET L'ENCADREMENT DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES.

**C**ette situation rappelle un autre décret en attente depuis plus de 10 ans : celui du diagnostic amiante locatif, toujours réclamé par certaines agences immobilières.

## L'ACTION DE LA FNAIM ET LE CONSEIL D'ÉTAT

La FNAIM avait saisi la Première ministre en 2023 pour exiger la publication du décret.

Face à l'absence de réponse, elle a porté l'affaire devant le Conseil d'État, qui lui a donné raison. Cette victoire montre qu'une fédération peut faire pression sur l'État, un signal important pour les diagnostiqueurs immobiliers.

## UN RETARD INJUSTIFIÉ

Le Conseil d'État a condamné l'inaction du pouvoir réglementaire, rappelant que l'État a l'obligation d'appliquer la loi dans un délai raisonnable, sauf en cas de difficultés juridiques, techniques ou d'engagements internationaux. Or, rien de tel n'a été invoqué pour justifier plus de 10 ans de retard.



## ET LE DIAGNOSTIC AMIANTE EN LOCATION ?

La loi ALUR impose d'inclure dans le Dossier de Diagnostic Technique (DDT) un état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante. Cependant, l'absence de décret empêche son application. Un projet de texte prévoyait un repérage similaire à celui réalisé lors des ventes, mais il a été bloqué, notamment par l'opposition des propriétaires bailleurs.

La décision du 25 février 2025 pourrait bien relancer le dossier. Si l'inaction de l'État a été jugée illégale pour la formation des agents, pourquoi ne le serait-elle pas pour le diagnostic amiante locatif ? Une fédération osera-t-elle saisir la justice pour contraindre l'État à agir ?



# Audit énergétique et diagnostiqueurs : 3 obstacles majeurs

L'ÉCHÉANCE DU 30 AVRIL 2025 APPROCHE, MARQUANT LA FIN DU RÉGIME DÉROGATOIRE ET L'ÉVOLUTION DE L'EXAMEN PRATIQUE DE CERTIFICATION. COMBIEN DE DIAGNOSTIQUEURS SERONT CERTIFIÉS EN MAI ? SI LA RÉPONSE RESTE INCERTAINE, TROIS OBSTACLES FREINENT LEUR ENGAGEMENT DANS L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE.

## **CERTIFICATION : UNE BARRIÈRE CÔUTEUSE ET EXIGEANTE**

Malgré des ajustements (affichage des réponses attendues, échantillon de questions), le taux de réussite à l'épreuve théorique reste faible. De nombreux candidats échouent de peu et doivent refaire l'examen en présentiel, générant des frais supplémentaires.

Le QCM, critiqué pour ses formulations complexes, demeure inchangé. Dès mai 2025, l'examen pratique s'effectuera sur un bâtiment réel ou aménagé. Cette évolution pourrait clarifier l'épreuve, mais risque d'alourdir l'organisation et les coûts pour les organismes certificateurs.

## **L'ASSURANCE RC PRO : UN FREIN À L'ACTIVITÉ**

Certains diagnostiqueurs, malgré leur certification, peinent à trouver une assurance couvrant tous les audits. Les refus concernent notamment les audits sous-traités par un MAR (Mon Accompagnateur Rénov') ou liés aux aides de l'Anah.

Des professionnels investissent des milliers d'euros en formations et certifications pour finalement voir leur



demande rejetée par leur assureur. Cette incertitude freine la professionnalisation du secteur. Une évolution est attendue en mai 2025 avec la mise en place complète du référentiel de compétences, mais rien n'est garanti.

## **UNE PRESTATION ENCORE MAL PERÇUE**

L'audit réglementaire est critiqué : trop cher pour le vendeur, pas toujours adapté au projet de l'acheteur, scénarios standardisés... De plus, il est souvent réalisé par l'auteur du DPE, soulevant un possible conflit d'intérêts.

Pourtant, certains auditeurs s'efforcent d'adapter leurs recommandations aux projets de rénovation des acquéreurs, notamment pour MaPrimeRénov'. Mais proposer un saut de deux classes énergétiques pour un logement en E reste un défi.

Malgré ces critiques, des diagnostiqueurs apprécient l'audit, et certaines agences préfèrent un interlocuteur unique pour le DPE et l'audit. De nouvelles réglementations à venir renforceront son importance.

Attendre ou se lancer ?

Depuis 2022, de nombreux diagnostiqueurs hésitent : faut-il investir dans

l'audit énergétique ou patienter ? Le second semestre 2025 apportera des réponses, mais l'incertitude persiste quant aux évolutions du marché et des conditions d'exercice.



# Formation qualifiante en expertise technique radon

À LA DEMANDE DE L'ASNR, LE CEREMA ÉLABORE UNE FORMATION QUALIFIANTE EN EXPERTISE RADON. DESTINÉE AUX PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT (ARCHITECTES, INGÉNIEURS, TECHNICIENS...) ET AUX ORGANISMES AGRÉÉS POUR LA MESURE DU RADON, ELLE VISE À STRUCTURER UNE FILIÈRE D'EXPERTS DU DIAGNOSTIC RADON, COMME EN SUISSE OU AU CANADA.

## RADON ET ENJEUX DE SANTÉ PUBLIQUE

Le radon est un enjeu sanitaire encadré par une réglementation pour les établissements recevant du public et les lieux de travail. Sa prise en compte est aussi essentielle dans la construction neuve et la rénovation thermique.

En cas de dépassement du seuil de 300 Bq/m<sup>3</sup>, il manque des experts pour conseiller particuliers et gestionnaires sur les travaux nécessaires. Contrairement à d'autres pays, la France ne dispose pas encore d'une filière qualifiée pour traiter ce risque.

Le Cerema, reconnu comme expert technique en radon, a mis au point une méthode de traitement des bâtiments. Chargé par l'Autorité de Sécurité nucléaire et de Radioprotection, il développe désormais une formation qualifiante pour créer un réseau d'experts.

## QUALIFICATION ET EXPERTISE RADON

Ce programme formera des professionnels capables de :

- garantir des interventions fiables ;
- adapter les solutions aux spécificités des bâtiments et aux zones à



risque ;

- accompagner les gestionnaires dans la réduction du radon ;
- proposer des solutions adaptées pour limiter l'exposition ;
- protéger les occupants des bâtiments.

Pour élaborer cette formation, le Cerema a analysé les modèles existants à l'international et consulté des professionnels français. Le projet prend maintenant forme.

## STRUCTURE DE LA FORMATION

Le programme abordera le radon sous plusieurs angles : techniques correctives, réglementation, risques sanitaires et mesures. Il inclura aussi des modules spécialisés sur la prévention dans le neuf, la ventilation et la qualité de l'air intérieur.

La durée de formation variera selon le niveau d'expertise visé :

- Formations courtes (2-3 jours) pour approfondir des aspects techniques.
- Formations longues avec pratique terrain pour une expertise complète.

L'évaluation finale débouchera sur une attestation de formation. La qua-

lification, délivrée par un organisme tiers reconnu, garantira un cadre standardisé. Un renouvellement périodique via formation continue ou contrôle annuel est envisagé. La formation s'adressera d'abord aux professionnels du bâtiment (construction, rénovation, maintenance). Ensuite, les spécialistes du radon, notamment les organismes agréés pour la mesure, bénéficieront d'un module complémentaire.

## UN GUIDE TECHNIQUE ET UN RÉFÉRENTIEL EN 2025

En 2025, le Cerema prévoit :

- un guide technique d'application ;
- un cahier des charges des formations ;
- des méthodes de contrôle des compétences pour un futur référentiel de qualification.

À ce jour, la mission d'expertise radon consiste à identifier la présence du gaz et proposer des solutions, sans inclure la mesure ni l'installation des dispositifs. Une extension de cette mission poserait la question des conflits d'intérêts, d'où la nécessité d'un encadrement strict pour garantir l'impartialité des diagnostics.

Source : *Former des professionnels qualifiés en expertise technique radon, Cerema, 25 février 2025.*



# Carte cadeau contre DPE ?

LE DIAGNOSTIQUEUR PEUT-IL OFFRIR UNE CARTE OU UN CHÈQUE CADEAU À UN AGENT IMMOBILIER EN ÉCHANGE DE DIAGNOSTICS ? NON. L'ARTICLE L.271-6 DU CCH ET LE DÉCRET ANTI-COMMISSIONNEMENT L'INTERDISENT, AFIN DE GARANTIR L'IMPARTIALITÉ DES PRESTATIONS.

**P**ourtant, selon certains diagnostiqueurs, cette pratique persiste, alimentant des tensions au sein de la profession et soulevant la question des contrôles et sanctions effectifs.

## COMMISSIONNEMENT : UN JEU PERDANT

L'indépendance et l'impartialité sont essentielles pour un diagnostiqueur. Pourtant, des rétributions interdites existent sous deux formes :

- Carte cadeau annuelle pour tous les diagnostics réalisés.
- Chèque cadeau (5 % à 10 % selon le volume de diagnostics).

Cela désavantagerait les diagnostiqueurs honnêtes, tout en rendant les agents immobiliers complices de pratiques illégales.

## UN PROBLÈME DE CONCURRENCE DÉLOYALE

Les diagnostiqueurs sérieux souffrent d'une injustice : ils respectent la réglementation tandis que d'autres gagnent du travail grâce à ces pratiques illicites. Certains redoutent aussi des représailles s'ils dénoncent ces agissements. Or, la DGCCRF ne peut pas tout contrôler.

## ENTRE CUPIDITÉ ET IGNORANCE DU RÉGLEMENT

Certains agents immobiliers ignorent



que ces pratiques sont interdites, pensant qu'elles sont tolérées car courantes. D'autres, en connaissance de cause, estiment légitime de recevoir un « retour d'ascenseur ». Pourtant, leur intérêt est d'avoir un diagnostiqueur compétent et impartial, garantissant une transaction sécurisée.

## ENTRE FRAUDE ET RÉGLEMENTATION

Le fraudeur espère échapper aux contrôles, mais pour combien de temps ? Si la DGCCRF ou un acquéreur lésé le dénonce, il en subira les conséquences. De plus, ces commissions rognent sa rentabilité à long terme.

## RÉACTION D'OLIVIER DES-CAMPS (IAD)

Le Directeur Général d'IAD affirme ne pas avoir connaissance de telles pratiques dans son réseau, mais prévoit un audit et un rappel des règles d'éthique. Il insiste sur l'impartialité des diagnostiqueurs collaborant avec IAD et condamne tout commissionnement. Selon lui, ces pratiques sont d'autant plus discutables que le coût d'un DDT est déjà faible par rapport à la charge de travail et aux responsabilités des diagnostiqueurs.

## ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER

Malgré l'inflation et la hausse des taux,

la reprise est amorcée. Les signatures de compromis de vente ont augmenté de 40 %. De plus en plus de personnes souhaitent intégrer le réseau IAD, porté par une baisse des taux et la fin de la défiance envers l'immobilier.

## UN MARCHÉ LOCATIF SOUS TENSION

La relance du neuf est indispensable pour résoudre la crise du logement. L'extension du PTZ est une bonne initiative pour aider les locataires à devenir propriétaires. La pénurie de logements touche particulièrement les étudiants, certains devant arrêter leurs études faute de solution.

## CONCLUSION

Les pratiques de commissionnement sont illégales et dommageables pour le secteur. Pourtant, elles persistent. La solution passe par une plus grande vigilance des autorités, une prise de conscience des professionnels et une réaffirmation des principes éthiques. Car à terme, c'est toujours l'honnêteté qui l'emporte.



**TÉLÉPHONE**  
0685334930



**SITE WEB**  
<https://diagsudimmobilier.fr/>

**EMAIL**  
patric.gouge@outlook.fr



**ADRESSE**  
DIAG SUD IMMOBILIER  
27 rue de l'horloge  
34150 ST JEAN DE FOS