



**Direction Générale de L'Urbanisme de l'Habitat et  
de la Construction**

**Arche de La Défense Paroi Sud  
92055 La Défense Cedex**

Cahors, le 02 mars 2007

Lettre ouverte à la Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction, à Monsieur Alain JACQ.

Copie à Monsieur le ministre Jean-Louis BORLOO

Messieurs,

La Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction a estimé nécessaire de créer une multitude de textes, parfois contradictoires, pour règlementer une profession qui, paraît-il, n'est pas exercée par des gens sérieux. Merci pour ce procès d'intention surtout si l'on se réfère à la dernière enquête menée par la DGCCRF sur ce sujet qui conclue que les diagnostiqueurs immobiliers font correctement leur travail (seul 4 procès verbaux ont été dressés sur 420 entreprises contrôlées ; le reste des observations concerne des défauts administratifs tels affichage des tarifs,...).

Pour "cadenasser" cette profession "d'incompétents", vos services ont décidé d'obliger les diagnostiqueurs à passer des certifications de compétence tous les cinq ans avec contrôles intermédiaires.

Avez-vous noté que **cette obligation de certification va coûter près de 10.000 Euros tous les 5 ans à chaque diagnostiqueur** (soit un minimum de 6.000 personnes): Certifications + déplacements et hébergement pour ce rendre dans les centres de certifications + stages de mise niveaux (on ne va pas à un examen sans un minimum de préparation) + déplacements et hébergement pour ce rendre dans les centres de formation préparant ces mises à niveaux + journées de travail perdue en stages, déplacements et certification + etc... (6.000 professionnels x 10.000 Euros = 600.000.000 Euros jeté par les fenêtres tous les cinq ans **soit 4.200.000.000 Euros par génération** à Euro et effectif constant).

Vous argumentez cette obligation en prétendant que les clients demandent de fortes garanties. Mais, Messieurs, si vous étiez sur le terrain à leur contact (et/ou de certains de leurs mandataires), vous vous apercevriez qu'**une très large majorité de ces clients demande surtout des diagnostiqueurs incompétents** qui ne trouvent surtout pas d'amiante, encore moins de termites, pas de plomb, etc... afin de ne pas perturber leur processus de vente et, bien sûr tant qu'à faire ce peu, que ce bout de papier censé les dédouaner de leur garantie de vices cachés ne leur coûte rien. Ah ! Bien sûr si les

diagnostics immobiliers incombent aux acquéreurs évidemment la majorité de nos problèmes seraient réglés puisque la compétence prévaudrait sur le prix, car c'est bien lui, futur propriétaire, qui a intérêt à connaître l'état exact de l'immeuble qu'il se propose d'acquérir. Aujourd'hui, les missions confiées aux diagnostiqueurs n'intéresse personne d'où, pour ceux qui ne savent pas travailler autrement que consciencieusement, une grande frustration et une difficulté à exercer leur métier car ne répondant pas à l'attente générale de leurs clients et prescripteurs.

En disant "personne" il s'agit, bien évidemment, d'un abus de langage. **Il y a effectivement une personne qui est concernée et intéressée : c'est l'acquéreur ; mais lui n'est pas partie prenante au contrat avec le diagnostiqueur** ; il est ignoré et pourtant il est le seul réellement concerné par les conclusions des rapports de diagnostics; il est mis devant le fait accompli et son seul recours est à posteriori et par la voie judiciaire. Bien souvent il n'a même pas eu entre les mains les rapports de diagnostics quand il signe son acte d'acquisition immobilière.

Je suis assez bien placé pour savoir que, à quelques exceptions près, les diagnostiqueurs sont compétents et savent comment réaliser correctement leurs missions. L'association professionnelle dont je fais partie se charge d'éliminer du nombre de ses adhérents ces quelques incompetents. **Il n'y a pas plus d'incompétents chez les diagnostiqueurs que dans un quelconque autre métier.** Le jour des certifications, ces professionnels, sauf à leur poser des questions qui n'ont rien à voir avec le quotidien de leur métier, sauront répondre. D'ailleurs, vous-même dites que des professionnels qualifiés et expérimentés ne doivent avoir aucune difficulté particulière pour obtenir la certification de compétence. Il semblerait même que des consignes soient données aux organismes de certification pour qu'ils ne soient pas trop sévères... Cela tendrait à laisser penser que vous n'êtes pas sûr du bien fondé de l'obligation de certification. Alors, pourquoi faire dépenser de telles sommes (qui représentent pour certains une petite fortune) si ce n'est pour rien sauf à créer des rentes de situation pour certains organismes.

**Par contre**, une fois sur le terrain de leurs missions, soumis aux diverses pressions, n'osant pas froisser leurs clients et prescripteurs au risque de ne plus être missionnés, les diagnostiqueurs, même s'ils sont compétents et savent comment il faut réaliser les missions, continueront, en pratique, à réaliser :

- des missions très grande vitesse, bâclées, pour en réaliser un maximum par jour afin de tenter de compenser par la quantité la marge qu'il perdent sur chaque diagnostic (pression financière de certains franchiseurs, pression financière de certains intermédiaires ou mandataires, de certaines plateformes,...)
- des rapports aux contenus et conclusions influencés par des intérêts croisés.

Ce n'est donc pas par l'obligation de certification que le consommateur (dont notamment l'acquéreur) aura des garanties supplémentaires. La certification des diagnostiqueurs ne va rien changer pour lui.

Ainsi, **les diagnostiqueurs ont d'abord besoin d'une obligation d'indépendance**, d'un code strict de déontologie, d'apprendre à travailler en « leur âme et conscience » en toute sérénité. Et cela, ce n'est sûrement pas la certification de compétence à répétition-quinquennale-payante-obligatoire, qui va le leur apporter.

**La certification de compétence ne va quasiment rien changer au métier des diagnostiqueurs.** Il serait nettement préférable de mettre en place une structure type ordinaire qui, en collaboration avec les pouvoirs publics et les consommateurs, aurait la responsabilité de l'organisation et de la discipline de cette profession.

**Une façon de redonner des "lettres de noblesse" à cette profession et surtout de protéger son indépendance est de la classer résolument parmi les professions libérales.** Cela n'empêchera pas ceux qui le souhaitent d'être salariés d'autres diagnostiqueurs (il existe bien des notaires, des avocats, des comptables, des géomètres,... salariés ! ) mais pourrait empêcher que le diagnostic immobilier soit une profession commerciale ainsi que certains voudraient l'y diriger. Je n'ai pas encore vu un commerçant (sous la pression permanente de ses fournisseurs, du marché,...) exercer sa profession en toute indépendance. Le métier du diagnostiqueur, par ses missions de santé publique, de protection des biens et des personnes, est une activité qui n'est pas compatible avec des actions mercantiles (publicité et démarchages outranciers, phoning, commissionnements d'intermédiaires ou prescripteurs, Cinq diagnostics le sixième gratuit plus une cocotte minute offerte, ... ) ; il ne peut pas s'exercer dans le cadre de sociétés commerciales.

**Il me paraît également aberrant que certains puissent dire que la formation continue n'est qu'un outil qu'il n'est pas prévu de rendre obligatoire.** Que je sache, mon médecin, ni mon garagiste, ni le pédiatre de mes petits enfants ne sont certifiés. Mais ils se forment régulièrement et bien que mettant ma vie ou celle de mes proches entre leurs mains je leur fais confiance même s'ils ne passent pas une certification de compétence tous les cinq ans avec contrôles intermédiaires. C'est d'ailleurs vous qui écrivez : « les dispositions juridiques et techniques concernant les diagnostics sont évolutives ». Alors, avant même de passer des certifications il est donc bien nécessaire de se former et de suivre des mises à niveau régulières ! Suffirait-il donc que les organismes de formation soient sérieux pour délivrer de vraies attestations de compétences à l'issue de leurs stages de formation (c'est peut-être là qu'il faut mettre des certifications de compétence avec des suivis sur la qualité des formations dispensées) ?

Veillez agréer, Messieurs, l'expression de mes respectueuses salutations.

Bernard LIROU