

## DIAGNOSTIC : VERS UN ORDRE... OU UN QUASI-ORDRE ?

*Les diagnostiqueurs auront-ils un jour leur ordre professionnel ? Spoiler : pour l'instant, personne ne le sait. Ordre, quasi-ordre, nouveau renforcement de la réglementation... toutes les options restent sur la table. La balle est désormais dans le camp de la profession qui devra s'entendre lors de prochaines Assises du diagnostic immobilier.*

L'idée est séduisante : voir les diagnostiqueurs disposer de leur propre ordre, à l'image des architectes, médecins ou géomètres. De quoi renforcer le contrôle éthique, redorer l'image de la filière et lui ouvrir, les voies de la reconnaissance. Enfin.

Sollicité par le gouvernement au printemps 2025 pour plancher sur la question, le député Labaronne a remis sa copie en février. La profession a besoin de mieux se structurer et de s'organiser. Certes, la filière pâtit du « DPE bashing » qui tourne souvent à la caricature, mais elle doit aussi reconnaître certains dysfonctionnements. Pensé il y a plus de vingt ans, le système actuel montre ses limites.

Un ordre professionnel semble la solution idéale. Doté d'un pouvoir disciplinaire, il exercerait une autorité sur la formation, sur l'éthique, et il offrirait un interlocuteur unique à l'État. Mais son articulation avec le système existant reste floue. Quelles prérogatives transférer aux dépens des certificateurs ? Qui assurerait les contrôles ? Surtout, la mise en place d'un ordre professionnel exige du temps.

Le rapport explore cependant d'autres pistes. Le rattachement à un ordre professionnel, celui des géomètres-experts par exemple ? Oui, mais comment distinguer les problématiques propres aux diagnostiqueurs ? Idem pour

le renforcement de la réglementation. Même avec l'adoption d'un code de déontologie, l'augmentation des contrôles sur le terrain, une réduction des organismes de certification, finalement, le système demeurerait le même.

### Les diagnostiqueurs devront trancher

Daniel Labaronne privilégie l'émergence d'un « quasi-ordre ». Sans être un ordre professionnel à proprement parler, la structure serait dotée de missions de régulation, de contrôle et de sanction. Cette fédération forte d'une délégation ministérielle, disposerait d'un pouvoir réglementaire et disciplinaire.

Même si le quasi-ordre obtient les faveurs du député, rien n'est cependant joué. « Aux professionnels de définir précisément la modalité de structuration, en retenant la forme la plus appropriée parmi les scénarios », explique le rapport.

Pour trancher, des Assises du diagnostic seront ainsi organisées dès le printemps. Autrement dit, la profession est désormais face à ses responsabilités. S'organiser... ou laisser l'État décider pour elle.

# RISQUE ARGILE : SIX MAISONS SUR DIX DÉSORMAIS CONCERNÉES

*Un arrêté publié en février fait évoluer la carte du risque RGA (retrait-gonflement des argiles) au 1<sup>er</sup> juillet prochain. Plus de douze millions de maisons en France métropolitaine sont désormais dans le collimateur.*

Longtemps passé sous les radars, davantage médiatisé depuis quelques années, le phénomène RGA risque de peser lourd dans les transactions demain. Et pour cause : l'accélération est spectaculaire. Entre 2018 et 2022, à la faveur des canicules à répétition, près de 240.000 sinistres ont été recensés, soit bien davantage que les 180.000 enregistrés au cours des trente années précédentes.

La nouvelle cartographie officialisée par arrêté en février intègre à la fois les effets du changement climatique et la sinistralité récente. Résultat : plus de 12 millions de logements se situent désormais en zone argileuse à aléa moyen ou fort ; c'est 1,6 million de plus que dans la précédente cartographie adoptée en 2020.

Toutes les régions ne sont pas touchées avec la même intensité. L'extension des zones d'aléa moyen et fort est particulièrement marquée en Auvergne-Rhône-Alpes (49 % de la superficie contre 33 % auparavant), en Bourgogne-Franche-Comté (74 % contre 58 %), dans le Grand Est (53 % contre 41 %) et en Centre-Val de Loire (90 % contre 82 %).

Concrètement, dans ces zones, avant la vente d'un terrain non bâti constructible ou la construction d'une habitation, une étude de sol doit être réalisée. Ces obligations, prévues par la loi Élan, deviennent également applicables à compter du 1<sup>er</sup> juillet dans les zones nouvellement définies par l'arrêté.

## EN BREF

### Rénovation : France Rénov' devient un passage obligé

Petite évolution (encore) de MaPrimeRénov'. Quiconque sollicite une aide pour la rénovation d'ampleur de son logement doit désormais passer par la case France Rénov'. Ce rendez-vous préalable et gratuit doit permettre au ménage « de présenter son projet, de vérifier son éligibilité aux aides et d'être orienté vers les acteurs de qualité du territoire (Accompagnateur Rénov', artisans RGE, etc.) », selon l'Agence nationale de l'habitat (Anah). C'est aussi un moyen de renforcer la lutte contre la fraude, alors que le guichet MaPrimeRénov' est à nouveau opérationnel depuis février.

## “ 371 communes s'adaptent au recul du trait de côte ”

### DPE : le locataire peut aussi le réclamer en cours de bail

Le DPE est obligatoire à la location, et il doit être annexé au bail. La loi est claire. Mais si le contrat a été signé il y a des lustres ? La position du ministère est claire et elle a encore été réaffirmée en ce début d'année : même si le propriétaire n'a pas d'obligation noir sur blanc de fournir un DPE, le locataire est tout à fait en droit de réclamer un DPE valide lors d'une reconduction tacite pour s'assurer du bon respect des règles de décence.

### Recul du trait de côte : la liste des communes s'allonge

Avec la parution d'un nouveau décret, 371 communes de France métropolitaine ou d'Outre-mer directement sont désormais dotées d'outils pour adapter leur territoire au recul du trait de côte. Trois fois plus qu'en 2022. La liste devrait encore s'allonger, car près de 20 % des côtes sont actuellement en recul, soit environ 900 km, selon le Cerema.

# LE RÔLE ESSENTIEL DU SYNDIC DANS LE PROJET DE PPT

*La loi Climat et résilience lui a conféré un rôle essentiel dans l'élaboration et le suivi du Plan pluriannuel de travaux (PPT). De bout en bout. Au syndic d'enclencher le processus avec le Projet de plan pluriannuel de travaux (3PT).*

**P**remière mission : initier la démarche. C'est au syndic qu'il revient d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la réalisation du Projet de Plan pluriannuel de travaux, dès que l'immeuble a plus de quinze ans.

Son rôle ne s'arrête pas là. Dans l'élaboration même du 3PT, il joue un rôle essentiel en rassemblant les documents utiles (plans, historiques de travaux, contrats d'entretien) et en facilitant l'accès à l'immeuble.

Le syndic agit ensuite comme interface entre les experts et les copropriétaires. Une fois le 3PT établi, il doit en présenter les conclusions de manière claire : nature des travaux à prévoir, niveau de priorité, estimation des coûts et calendrier indicatif. L'enjeu est pédagogique. Les copropriétaires doivent comprendre que le 3PT n'est pas seulement une contrainte, mais un outil d'anticipation pour éviter les urgences coûteuses.

Enfin, le syndic joue un rôle clé dans la mise en œuvre du plan. Il inscrit les travaux à l'ordre du jour de l'assemblée générale, accompagne les décisions de vote et veille à l'intégration du plan dans la stratégie financière de la copropriété.

Moralité, le 3PT transforme le syndic en véritable chef d'orchestre de la planification patrimoniale de l'immeuble. Son implication conditionne largement l'efficacité du dispositif. Un 3PT peut être bien rédigé sur le papier mais sans syndic mobilisé, il risque de rester lettre morte.



## Le bon réflexe

*Le nouvel annuaire des diagnostiqueurs immobiliers est en ligne depuis janvier. Géré par le ministère de la Transition écologique, il permet de rechercher un diagnostiqueur immobilier, et de vérifier aussi la validité de ses certifications. Histoire de déjouer les pseudos-diagnostiqueurs.*



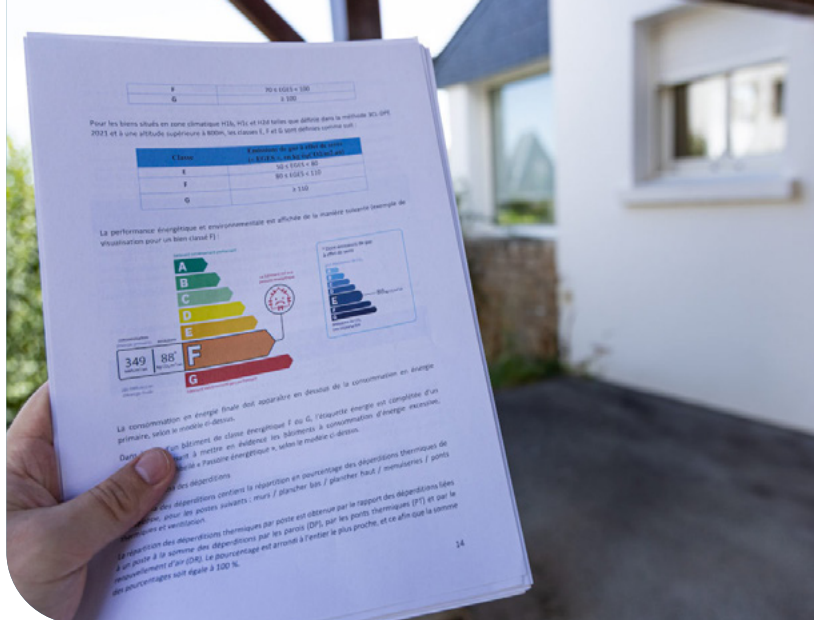
# LES DIAGS PROTÈGENT AUSSI LE VENDEUR

On les réduit souvent à une étiquette de couleur. Erreur. Les diagnostics immobiliers ne sont pas là pour faire joli : bien sûr, ils informent l'acquéreur, mais ils protègent aussi le vendeur.

Dans une affaire récemment jugée, l'acquéreuse réclamait 15.000 euros de dommages et intérêts, invoquant plusieurs vices cachés. Entre les défauts de l'installation électrique, la défaillance du chauffe-eau, et l'absence d'isolation des murs, autant d'anomalies que le vendeur lui aurait cachées.

Les diagnostics techniques avaient pourtant été transmis en temps et en heure. Même si le DPE affichait une étiquette vierge — nous sommes fin 2021 —, il comportait aussi de précieuses informations : « Mur double avec lame d'air d'épaisseur 60 cm non isolé donnant sur l'extérieur » et « Plancher bas : dalle béton non isolée ». L'acquéreuse était parfaitement informée de l'absence d'isolation.

Aucun vice-caché non plus en ce qui concerne le chauffe-eau électrique. Puisque ce même DPE fait état d'un équipement « installé il y a plus de quinze ans », une panne « seulement six ou sept mois après l'achat n'a



donc rien d'anormal ». Même chose pour l'installation électrique. La nouvelle propriétaire ne peut pas dire qu'elle n'a pas été informée, le diagnostic pointe différentes anomalies « non anodines ». Défaut du dispositif de protection différentiel, absence de prise de terre efficace, inadaptation du dispositif de protection contre les surintensités... tout y figurait noir sur blanc.

L'acquéreuse est donc logiquement déboutée. Comme quoi, des diagnostics complets sont aussi un vrai atout pour le vendeur.



Cour d'appel de Poitiers, 21 octobre 2025, RG n° 24/00193.

## Le saviez-vous ?

# POURQUOI L'ÉLECTRICIEN NE VOIT PAS LES MÊMES ANOMALIES QUE LE DIAGNOSTIQUEUR ?

Que l'électricien et le diagnostiqueur n'identifient pas tout à fait les mêmes anomalies n'a rien d'anormal. Cela ne veut pas dire que l'un a mieux son travail que l'autre. Chacun son métier, chacun sa norme.

La mission du diagnostiqueur est de veiller à la sécurité du bien et des personnes. Les opérateurs guidés par la norme NF C 16-600 s'assurent que l'installation électrique répond aux six exigences de sécurité. La mission de l'électricien, elle, est différente. Lui s'assure de la conformité de l'installation par rapport à la norme NF C 15-100.

Et comme cette norme ne cesse d'évoluer, ce qui était conforme il y a 20 ou 30 ans, ne l'est plus aujourd'hui, même si personne n'a touché à quoi que ce soit.

Du coup, cela crée parfois une confusion quand après le passage du diagnostiqueur, un propriétaire sollicite un électricien pour lever les anomalies. Il y a de fortes chances pour que des non-conformités viennent s'ajouter à la liste des anomalies déjà relevées. On le répète, le diagnostiqueur veille à la sécurité électrique, l'électricien, lui, à la conformité électrique. Subtile nuance.