

Le diagnostic en quête d'éthique

Une association des diagnostiqueurs certifiés de l'Oise regroupe une quinzaine de membres. Elle s'est créée pour redorer le blason d'une profession mise à mal par ses nombreux travers. Elle vient de réaliser une charte d'éthique.

Un métier d'avenir, une profession en plein boom. En un an et demi, le nombre de diagnostiqueurs immobiliers a explosé dans l'Oise. Il est passé de 20 à 60 opérateurs. Un marché lucratif où certains professionnels désinvoltes usent de techniques et de démarches commerciales douteuses.

Une association de diagnostiqueurs certifiés de l'Oise vient de voir le jour, afin de garantir la compétence et l'indépendance de leurs professions et de protéger les consommateurs.

L'opérateur est chargé de réaliser des diagnostics obligatoires pour le vendeur en vue d'une transaction type amiante, performance énergétique, plomb, électricité, loi Carrez ou encore gaz, en fonction du type de biens ou de la date de l'achat. « Il doit être assuré et certifié, prévient Emmanuel Mullard, président de l'association et gérant de Dim Expert, à Beauvais. Beaucoup de personnes sont venues sur ce marché sans réelle compétence. En cas de litiges, la responsabilité du propriétaire est engagée. »

Des prix cassés et « manque de professionnalisme »

La profession n'est pas épargnée par le retournement du marché immobilier. Confrontés à une concurrence exacerbée, certains diagnostiqueurs proposent de faibles prix, synonymes, selon l'association, « d'un manque de professionnalisme ». « La santé et la sécurité des occupants ne peuvent pas être bradées, alerte Emmanuel Mullard. Il ne s'agit pas d'un produit courant. Surtout qu'en cas de problèmes, ce diagnostiqueur aura sans doute déjà disparu avant de pouvoir indemniser les victimes de ses erreurs. »

Pour parvenir à un équilibre financier, ces opérateurs bradeurs sont



« Il est inconcevable qu'un diagnostic dure moins d'une demi-heure », (ci-dessus).

Emmanuel Mullard, président de l'association et gérant de Dim Expert, réalise un diagnostic électrique dans un appartement de la résidence Jeanne-Hachette. (à gauche).



Le diagnostiqueur doit être bien équipé.

dès lors contraints de multiplier les diagnostics à toute vitesse : « Or, il paraît inconcevable qu'un seul diagnostic dure moins d'une demi-heure même pour le plus simple d'entre eux. »

Pour lutter contre ces mauvaises habitudes prises par certains de leurs confrères, une quinzaine de

diagnostiqueurs de l'Oise ont signé la charte d'éthique de l'association. « Il existe des organes de contrôle qui vérifient les rapports des sociétés. Mais on n'a pas encore suffisamment de recul pour en connaître l'efficacité. Il faut que cette jeune profession se structure », estime le président.

Sur les conseils de l'association UFC-Que choisir de Senlis, l'associa-

tion s'est donnée la possibilité d'attacher en justice l'un de ses membres en cas de non-respect de la charte d'éthique.

FANNY DOLLÉ

• Renseignements : Association des diagnostiqueurs de l'Oise au Tél. 03 44 45 76 94 ou sur adcoise@laposte.net

Fourchette de tarifs de diagnostics sérieux					
Tarifs moyens	Studio, F1 F1 bis	Appartement 2 pièces	Appartement 4 pièces	Maison 3 pièces	Maison 4 pièces
Amiante	70/100 €	80/110 €	100/130 €	100/130 €	110/150 €
Plomb	90/120 €	100/130 €	180/220 €	200/250 €	250/300 €
Termites	70/90 €	80/100 €	100/140 €	130/170 €	150/200 €
DPE	80/110 €	90/120 €	100/130 €	110/150 €	120/160 €
Gaz	110/150 €	110/150 €	110/150 €	150/180 €	150/180 €
Electricité	110/140 €	120/150 €	180/220 €	200/250 €	250/300 €

Source : Association des diagnostiqueurs certifiés de l'Oise

Infographie: Courrier picard

Des écarts de prix et de durée d'intervention

Les prix des diagnostics immobiliers sont libres. Mais quel est le juste tarif ? On a présenté, par téléphone, le même cas de figure à dix diagnostiqueurs de l'Oise. Une cliente cherche à vendre une maison F4 dans le quartier Marisol de Beauvais, datant de la fin des années 1960. Quatre diagnostics sont nécessaires : celui de l'amiante, du gaz, de l'électricité et de la performance énergétique.

Selon l'association des diagnostiqueurs certifiés de l'Oise, le tarif moyen de ces prestations s'élève entre

420 et 630€ pour un temps sur place évalué à environ 2 h 40.

Dans la réalité, les écarts sont de taille. Le diagnostiqueur le moins cher propose ses services pour 314€ et la prestation la plus élevée peut aller jusqu'à 517€. Des prix qu'on peut baisser à loisir en se montrant convaincant.

Le temps d'intervention varie également en fonction de l'interlocuteur. Le plus consciencieux prévoit de passer entre 3 h 30 et 4 heures sur place, quand d'autres mettent seulement une heure et demie à réaliser les quatre diagnostics.

Pour la commune de Beauvais, en cas de transaction immobilière, les vendeurs doivent présenter un diagnostic d'état des risques naturels et technologiques. Ces documents peuvent être réunis en préfecture ou en mairie. Les opérateurs présentent le plus souvent cette prestation comme un cadeau offert à leurs clients. Mais certains n'hésitent pas à prendre une marge dessus, compensant le bas prix du diagnostic (« comptez 284€ plus 30€ pour ce document »).

Dans la jungle des diagnostiqueurs, tous les coups sont permis !

Des commissions occultes remettent en cause l'impartialité des diagnostics

La question de l'indépendance des diagnostiqueurs est l'un des problèmes majeurs évoqués par l'association. « Il y a un certain flottement sur cette question. Une ordonnance de 2005 dit qu'un diagnostiqueur ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire, ni avec une entreprise pouvant réaliser les travaux. » Mais d'un autre côté, le ministre du Logement autorise la pratique du commissionnement, le fisc considérant le diagnostic immobilier comme une pratique commerciale.

Les diagnostiqueurs et juristes attendent que la justice prenne position. Ce sera peut-être le cas grâce à l'enquête menée en janvier 2008 par UFC Que Choisir. Elle révèle que des commissions occultes faussent le marché du diagnostic immobilier : certains diagnostiqueurs rémunèrent des agents immobiliers, et parfois certains notaires, qui leur apportent des clients.

« Ce phénomène de commissionnement s'amplifie avec la crise du marché

immobilier, des diagnostiqueurs prévoient jusqu'à 30% de leur chiffre d'affaires à des agences immobilières pour s'assurer d'une clientèle, confirme Emmanuel Mullard. En contrepartie, ils leur arrivent de fermer plus facilement les yeux sur d'éventuels vices cachés. »

Des points de fidélité

L'UFC-Que Choisir a assigné l'entreprise AlloDiagnostic (entreprise de diagnostic immobilier ayant une quarantaine d'agences en France), dont le commissionnement fait partie intégrante de la politique commerciale. Cette action judiciaire devant le tribunal de grande instance d'Angers se base sur l'un de ses documents marketing, un catalogue de fidélité 2008 qui remercie les professionnels qui lui « apportent » des clients par la remise de points de fidélité (« les diag's »).

L'accumulation de ces points leur permet d'acquiescer des chèques cadeaux, le montant de la commission pouvant atteindre environ 7% du prix du diagnostic.