

# Le diagnostic immobilier doit repartir sur de nouvelles bases

XERFI vient de publier une étude approfondie, après plusieurs semaines d'enquêtes et d'analyses, sous le titre :

«Le marché des diagnostics immobiliers – Perspectives à l'horizon 2013 – Enjeux et facteurs de mutation – Analyse des performances financières ».

Auteur de l'étude : Vincent Desruelles

Voici quelques-uns des principaux enseignements de cette analyse de 130 pages :

Les diagnostiqueurs immobiliers sont à un tournant de leur histoire. Alors que la performance énergétique est au centre des préoccupations, plusieurs dangers menacent l'activité des diagnostiqueurs : remise en cause de leur légitimité, durcissement des conditions d'exercice... Les perspectives du marché ne sont pas réjouissantes. **Selon les prévisions exclusives de Xerfi, le chiffre d'affaires de la profession baissera de 4% en 2013.**

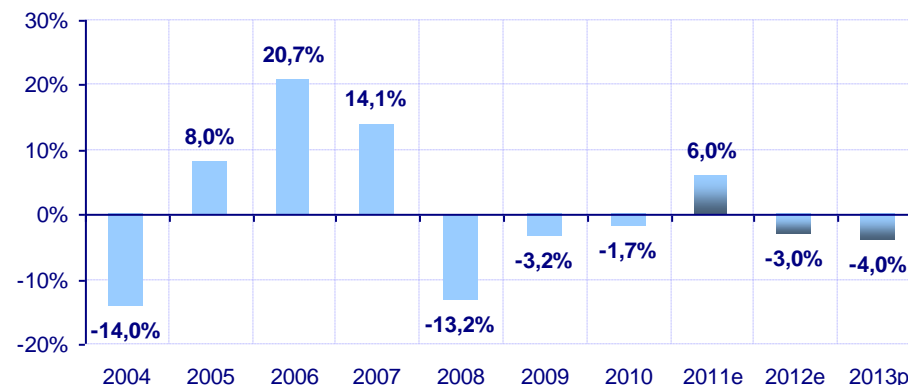
## Certains obstacles paralysent l'activité du secteur

Les principaux déterminants de l'activité du diagnostic immobilier seront orientés à la baisse en 2013. Parmi ceux-ci, trois menacent particulièrement la croissance du secteur :

- **le ralentissement du marché immobilier.** La morosité persistante de l'immobilier impacte directement les performances des diagnostiqueurs. En effet, ils réalisent plus de 85% de leur chiffre d'affaires avec les diagnostics obligatoires à effectuer lors d'une vente ou d'une mise en location. Dès lors, la baisse des octrois des crédits à l'habitat et le recul du pouvoir d'achat des consommateurs pénalisent les opérateurs. Les ventes de logements anciens continueront à baisser (-7%) suite au maintien des prix et la mobilité résidentielle, liée à l'emploi, poursuivra son déclin. Les logements neufs, véritable opportunité pour les acteurs avec les diagnostics de performance énergétique (DPE) neufs et la RT 2012 (dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013), ne tiendront pas leurs promesses du fait du blocage de la demande ;
- **la spirale déflationniste des prestations.** Les prix des diagnostiqueurs immobiliers n'ont cessé de diminuer depuis quelques années. L'offre surabondante, les comparateurs de prix sur internet ou encore

## Le chiffre d'affaires des diagnostiqueurs immobiliers

unité : % des variations annuelles en valeur



Traitement et estimations Xerfi d'après Greffes des Tribunaux de Commerce

l'affichage obligatoire du DPE dans les petites annonces de vente et de location ont exercé une pression à la baisse sur les tarifs. Les diagnostiqueurs peinent à valoriser leur offre, qui s'est banalisée et est peu différenciante ;

- **l'image et la fiabilité écornées de la profession.** Plusieurs médias ont mis en évidence le manque de fiabilité des diagnostics de performance énergétique à l'automne 2012. C'est un coup dur pour l'image des professionnels du diagnostic, alors qu'un nouveau DPE, plus fiable, va entrer en vigueur début janvier 2013. Les pouvoirs publics, confortés dans leur volonté de durcir les conditions d'accès ou de maintien à la profession, imposent une recertification des compétences depuis 2012. Une mesure contre laquelle les opérateurs protestent car elle pénalise l'activité des indépendants, des TPE et des PME.

## Diversifier les sources de revenus

Bien que les freins à l'activité soient nombreux, les diagnostiqueurs immobiliers disposent de relais de croissance. **Il s'agit de s'affranchir de leur dépendance au marché immobilier en diversifiant leur activité** au-delà du simple diagnostic DPE dans la vente ou la location de logements.

**Les opportunités sont nombreuses dans le bâtiment collectif et non résidentiel.** En effet, la réglementation oblige par exemple la réalisation d'un DPE dans les centres commerciaux depuis juillet 2012 pour la vente ou la location et les copropriétés de moins de 50 lots doivent effectuer un DPE collectif d'ici 2017. **C'est également l'occasion d'élargir leur offre de diagnostics vers le tertiaire** pour les opérations avant travaux ou démolition, avec les diagnostics déchets, repérage amiante ou plomb, etc...

**Les opérateurs peuvent aussi bénéficier de l'entrée en vigueur de la RT 2012** en se lançant dans l'attestation finale de prise en compte ou dans les tests d'infiltrométrie. Ces derniers peuvent leur ouvrir les portes du marché de la rénovation énergétique, qui ne représente jusque-là que 2% de leur chiffre d'affaires.

## Vers une consolidation de la profession

Diversifier ses revenus suppose des investissements conséquents de la part des opérateurs, en plus de la connaissance du bâtiment et de l'expérience des relations BtoB. Dans ces conditions, **les professionnels les moins expérimentés auront du mal à se maintenir sur le marché.** D'autant plus que le processus de recertification est déjà un frein à l'activité de beaucoup de petits diagnostiqueurs.

C'est pourquoi bon nombre d'acteurs de petite taille risquent de sortir du marché à court terme, réduisant ainsi l'atomisation du secteur et renforçant *de facto* la place des leaders du secteur comme Allodiagnostic, Agenda ou Diamgamter.

## BESOIN DE PLUS D'INFORMATIONS ?

Un dossier de presse est à votre disposition, sur demande.

### Contact presse :

[presse@xerfi.fr](mailto:presse@xerfi.fr)

ou standard 01.53.21.81.51

---

## QUI SOMMES-NOUS ?

Le groupe Xerfi est en France le leader des études économiques sectorielles. Il présente le plus grand catalogue de travaux sur la France et l'International.

**Editeur indépendant**, il apporte à ses clients par son expertise professionnelle, sa liberté éditoriale, son ouverture intellectuelle, l'accès rapide, fiable, clair, à la connaissance actualisée des évolutions sectorielles, des stratégies des acteurs économiques et de leur environnement.

[www.xerfi.fr](http://www.xerfi.fr)