

une création originale



# Audit énergétique : couverture des risques, prérequis, formation...

DIAGNOSTIC  
17/03/2023 (09:30-10:30)

## Audit énergétique : couverture des risques, prérequis, formation...



**François GOUDARD**  
ALLIANZ ASSURANCE



**Yann VOGEL**  
ODI FORMATION



**Grégoire MARION**  
CABINET CONDORCET

# Présentation de Condorcet

Le cabinet Condorcet, créé à Marseille en 2012, est un cabinet de courtage en assurance auprès des professionnels et notamment des professions réglementées.

Il s'est très vite spécialisé dans l'assurance des Diagnostiqueurs Immobilier, et couvre aujourd'hui environ 400 clients auprès d'assureurs reconnus et financièrement solides.

Depuis 3 ans, Condorcet accentue ses actions de prévention et d'information auprès de ses clients, pour les aider à mieux gérer leurs risques.



# LES ENJEUX DE LA DIVERSIFICATION

## L'ANALYSE DU CABINET CONDORCET

1. Evolution de la profession du diagnostic immobilier et des solutions d'assurance :

A l'origine, peu de diagnostics opposables, donc peu de risques de réclamation et une forte présence d'assureurs → dilution du risque entre les différents acteurs

Au fil du temps, une augmentation du nombre de diagnostics (environ 1 diagnostic tous les 2-3 ans entre 1996 et 2013) et donc du nombre de réclamations.

→ concentration du risque chez les assureurs restants et les montants assurés restent inchangés

2. Nature des risques encourus par les entreprise :
  - a. Hausse des réclamations entraîne une cessation d'activités et donc une disparition d'expertise sur le marché
  - b. Augmentation des sinistres d'intensité fait courir un risque de plafond de garantie
  - c. Exigence d'accompagnement juridique dans les réclamations/négociations

## Quiz - Question

**Quels diagnostics sont les plus souvent mis en cause ?**

- A. AMIANTE
- B. LOI CARREZ
- C. ELECTRICITÉ
- D. TERMITES

## Réponse A

AMIANTE (30%)

L'amiante reste le premier diagnostic faisant l'objet de réclamation. Lors d'une procédure judiciaire, plus de 50 % des condamnations interviennent en raison d'un manque de conseil que le diagnostiqueur aurait dû prodiguer.

Les autres diagnostics source de contentieux sont les suivants:

- TERMITES (20 %)
- LOI CARREZ (15 %)
- ELECTRICITÉ (10%)

# Contacteur Condorcet



**Grégoire MARION**

*Responsable du Marché des Diagnostiqueurs Immobiliers*

09.72.36.90.00

**[gmarion@cabinetcondorcet.com](mailto:gmarion@cabinetcondorcet.com)**



- Situation du côté de l'assureur : comment Allianz couvre aujourd'hui une cinquantaine de diagnostics ?
- Évolution du métier qui ne cesse de s'étendre. Comment évaluer:
  - L'hétérogénéité des missions
  - L'exigence d'une expertise technique de plus en plus importante
  - La qualité du devoir de conseil
- Cas des activités relevant d'une problématique décennale.
- Nature de l'indemnisation (Arrêt de la cour de cassation du 8 juillet 2015)



# ODI Formation - Propos Yann Vogel

- Panorama sur les diagnostics classiques :
  - rédaction
  - suivi continu des diagnostiqueurs
- Focus sur l'audit réglementaire :
  - arrêté audit énergétique,
  - pré-requis, obligations de formation et responsabilités : état des lieux de la réglementation et discussions

→ où en est-on ? qu'est-ce qui peut évoluer en termes de formation ?

- Le DPE et les conséquences sur la location.

Souscription du risque de diagnostic immobilier :

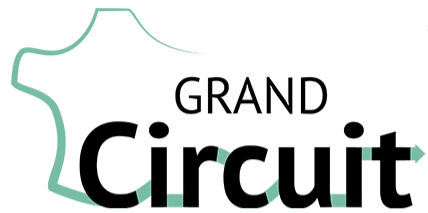
- Spécificité de l'Audit Énergétique réglementaire et la limite avec maîtrise d'œuvre et décennale :  
Où commence la recommandation? Où se termine-t-elle ?
- Focus sur la souscription des activités suivantes chez Allianz:
  - PPT
  - Audit incitatif

Quelles conclusions tirer de la diversification des diagnostics immobiliers ?

Aujourd'hui, le courtier est confronté à des clients qui ont des nouvelles activités + nouveaux sinistres, très variés:

- Gestion des sinistres: le courtier doit s'adapter en accompagnant l'assuré dans sa négociation (Protection Juridique) avec le client et estimer les conséquences s'il déclare un sinistre.
- Quelles solutions d'assurance ?
  - Exigence de travailler avec des assureurs solvables
  - Multiplication des activités : prendre plusieurs contrats, pour couvrir l'ensemble des activités de ses clients

L'évolution étant le plus souvent suspendu à la décision des juges (Audit Énergétique) , le courtier doit pouvoir trouver si besoin un assureur en RC Décennale si besoin



une création originale



# Audit énergétique : couverture des risques, prérequis, formation...

DIAGNOSTIC

17/03/2023 (09:30-10:30)

# Quiz table ronde - Questions

**L'audit énergétique obligatoire doit contenir :**

- Au moins un scénarios de travaux à réaliser
- Au moins deux scénarios de travaux à réaliser
- Plus de deux scénarios de travaux à réaliser

**Quelle est la part de maisons individuelles avec une étiquette F ou G ?**

- 6 %
- 12 %
- 18 %
- 24 %

**Pour réaliser l'audit énergétique obligatoire, les diagnostiqueurs certifiés DPE doivent justifier :**

- D'une formation spécifique à l'audit énergétique de moins de 6 mois
- De la réalisation de trois audits énergétiques sur les deux dernières années
- D'au moins une des 2 premières propositions
- Des 2 premières propositions

# Quiz table ronde - Réponses

**L'audit énergétique obligatoire doit contenir :**

- ~~— Au moins un scénarios de travaux à réaliser~~
- Au moins deux scénarios de travaux à réaliser**
- ~~— Plus de deux scénarios de travaux à réaliser~~

**Quelle est la part de maisons individuelles avec une étiquette F ou G ?**

- ~~— 6 %~~
- 18 %**
- ~~— 12 %~~
- ~~— 24 %~~

**Pour réaliser l'audit énergétique obligatoire, les diagnostiqueurs certifiés DPE doivent justifier :**

- ~~— D'une formation spécifique à l'audit énergétique de moins de 6 mois~~
- ~~— De la réalisation de trois audits énergétiques sur les deux dernières années~~
- D'au moins une des 2 premières propositions**
- ~~— Des 2 premières propositions~~