



Diagnostiqueur Immobilier

Les Fiches Métier sont éditées par la MIP de Louhans.
Document sur abonnement (8 n° par an).
Responsable de la publication : Christian Marie,
président
Coordination : Nathalie COEUR
Rédaction : Géraldine BALESTRA, Clarisse CCEUR
Ces informations sont fournies à titre indicatif. Elles
n'ont pas de valeur légale ou réglementaire.

Mise à jour : 2020

Fonctions



Parole de Pro !

Nicolas, diagnostiqueur indépendant

Nicolas, diagnostiqueur depuis 4 ans, fait partie des 80% d'indépendants qui constituent la profession. Auparavant commercial dans le domaine automobile, il a choisi de se reconverter dans le diagnostic immobilier. « Attention, nous prévient-il, impossible de se lancer dans ce domaine sans avoir des connaissances dans le bâtiment ! Si on n'est pas du métier, il faut impérativement suivre une formation en connaissance du bâtiment. »

C'est un métier très varié et complet dans lequel il est nécessaire de savoir tout faire : il faut maîtriser les aspects techniques, administratifs, commerciaux et juridiques.

« Les trois diagnostics les plus demandés actuellement sont le plomb, l'amiante et le DPE, nous explique Nicolas. Je fais aussi un peu de Loi Carrez, mais c'est plus rare. »

Le diagnostic plomb

Le **plomb** est sans aucun doute le diagnostic le plus long (1 à 2 heures), le plus technique et le plus cher pour le client. C'est aussi celui qui demande le plus grand investissement financier. Le diagnostic plomb est obligatoire pour les habitations datant d'avant 1949. « Je contrôle l'état de dégradation des peintures et non pas les canalisations comme on pourrait le penser. Il faut savoir que la peinture au plomb est très dangereuse pour les enfants, car en s'abimant, elle s'oxyde et a un petit goût acidulé de bonbon qu'ils aiment beaucoup. S'ils lèchent la peinture, ils peuvent tomber malades et souffrir de saturnisme. En peu de temps, l'état de la peinture peut se dégrader, c'est pourquoi ce diagnostic a une validité d'1 an seulement. »

Pour travailler, Nicolas a besoin d'un appareil contenant une source radioactive. L'appareil n'est pas très gros et ressemble à un sèche-cheveux, mais il est très cher. Il coûte, neuf, environ 35 000€. On peut aussi le louer ou l'acheter d'occasion, mais il faut alors faire attention à ce qu'il soit en bon état. »

La possession et l'utilisation de cet appareil nécessitent, en plus de la formation au diagnostic plomb et de la certification, d'obtenir une habilitation délivrée par Areva. C'est une obligation pour toutes les personnes manipulant une source radioactive. Et le passage de cette habilitation a un coût : 1 500€, à

Le rôle du diagnostiqueur immobilier est de vérifier la conformité des bâtiments avec les réglementations en vigueur en matière sanitaire, sécuritaire et environnementale en vue d'établir le Dossier de diagnostics techniques (DDT).

Aujourd'hui, celui-ci est devenu incontournable dans toutes les transactions immobilières, mais aussi dans le secteur locatif. En un peu plus de 10 ans, la profession s'est développée et organisée.

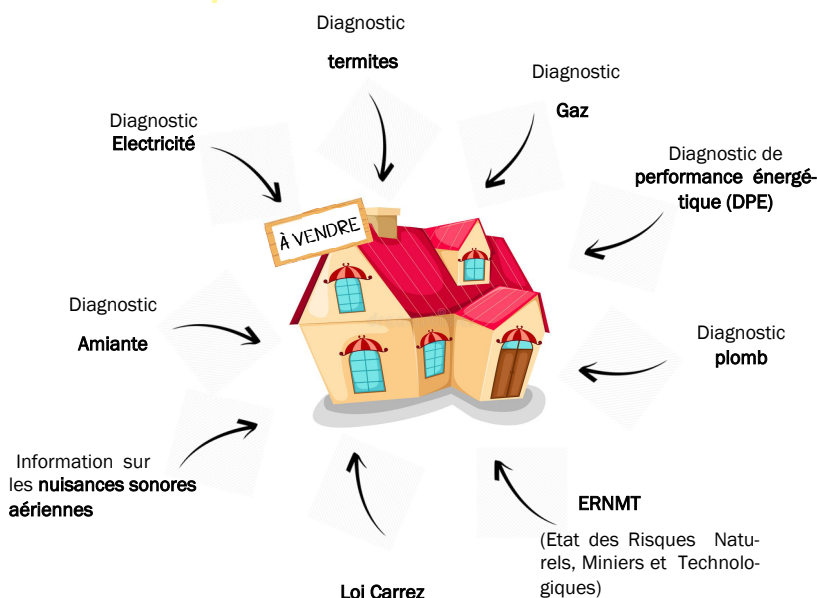
Le technicien en diagnostics immobiliers intervient principalement à l'occasion de transactions immobilières (vente, location) mais également de façon systématique lorsque la réglementation l'exige (plomb, amiante).

Le dossier de diagnostic technique, un document obligatoire

Le secteur du diagnostic immobilier évolue sans cesse et de nouveaux textes apparaissent régulièrement. Le métier de diagnostiqueur est en perpétuelle évolution.

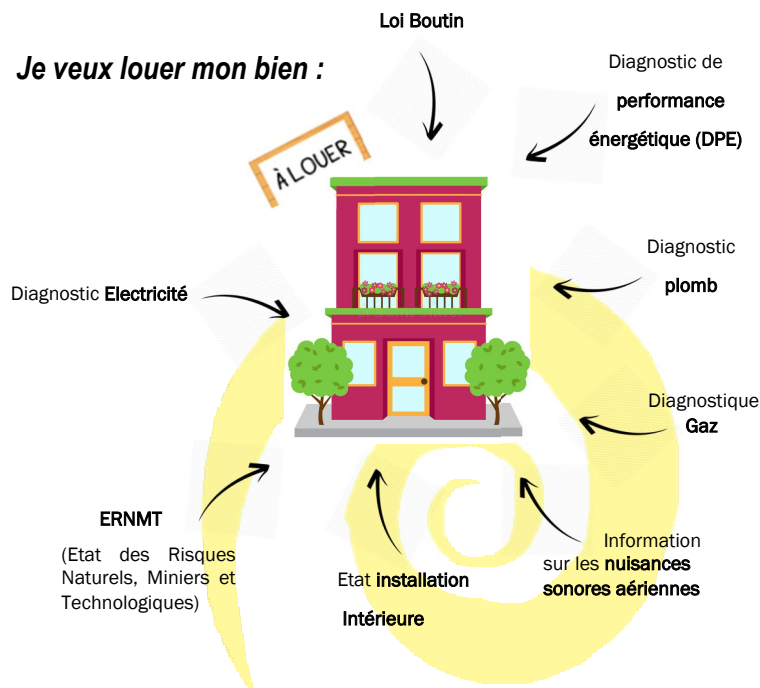
Voici donc un petit point sur les diagnostics actuellement obligatoires en cas de vente ou de location d'un logement. En outre, certains diagnostics varient selon le lieu d'habitation (ERNMT, termites).

Je veux vendre mon bien :





Je veux louer mon bien :



renouveler tous les 5 ans. Ce n'est d'ailleurs pas la seule dépense à laquelle doit s'attendre le diagnostiqueur qui veut proposer des diagnostics plomb. Il doit aussi savoir que la source radioactive de son appareil est à changer tous les 3 ans (et coûte entre 3 000 et 6 000€) et qu'il devra la ranger dans un coffre-fort (entre 700 et 1 000€) enfermé dans un local répondant à des normes strictes (alarmes, matériaux coupe-feu...).

Sans oublier l'assurance qui, compte tenu des risques, vous demande pas moins de 2 000 € pour l'année. «Même si la source radioactive est petite, l'appareil peut se révéler dangereux s'il n'est pas manipulé correctement. C'est pourquoi la réglementation et les normes de sécurité sont si importantes. Pour obtenir le droit d'utiliser l'appareil, en plus des formations, il faut remplir un gros dossier détaillant le type d'appareil, l'usage prévu, les protections envisagées...

L'appareil est rangé dans une mallette sécurisée qui ne peut être transportée que dans un véhicule déclaré et portant un logo spécial qui, en cas d'accident par exemple, permet aux pompiers de savoir qu'une source radioactive est présente. Je ne peux ni prendre le train, ni l'avion avec mon appareil. Je ne dois pas quitter l'appareil ou la mallette des yeux même lorsque je vais au restaurant. Si je ne rentre pas le soir chez moi, je dois soit la ranger dans le coffre-fort de l'hôtel où je dors, soit, s'il n'y en a pas, le déposer au poste de Police. C'est assez contraignant, mais nécessaire.

Pour ma propre sécurité, je fais attention lorsque j'utilise l'appareil. Je veille à ce que le loquet de sécurité soit bien enclenché pour ne pas risquer d'être irradié. Je porte aussi une sorte de bague qui calcule mon taux d'exposition aux radiations. J'ai un suivi médical régulier.»

Lorsqu'il arrive chez ses clients pour faire un diagnostic plomb, Nicolas commence par regarder l'habitation dans son ensemble. Il questionne les habitants pour connaître la date de construction, le nombre de mineurs vivant dans le logement... Des informations générales qui apparaîtront dans son rapport. « Je prends des photos qui servent de preuves. Je constate les traces d'humidité, de moisissure... »

Ensuite, il se rend dans chaque pièce avec son appareil pour faire des mesures. « Pour n'oublier aucune pièce, ni aucun pan de mur, je donne à chaque pièce un numéro, et à chaque pan de mur, une lettre. Le mur A est celui par lequel je suis entré. Je tourne ensuite dans la pièce dans le sens des aiguilles d'une montre afin de ne rien oublier. Pour chaque mur, je commence par le bas car souvent on trouve de la peinture sur les plinthes. J'appose le bout de mon appareil sur l'élément et j'attends qu'il affiche la quantité de plomb détectée. Si l'appareil réagit, c'est qu'il y a présence de plombs (plus d'un gramme par cm²). Je le note et je continue le tour de la pièce. Si par contre mon appareil n'indique rien, je prends 2 autres mesures sur le mur, d'abord à mi-hauteur puis en haut du mur. Tous les éléments des pièces visitées sont testés de cette manière : les portes, les fenêtres, le garde corps extérieur... En fait, je mesure tous les éléments potentiellement accessibles à un enfant. Je termine en faisant des mesures sur le plafond.»

Nicolas note tout dans une grille type et fait

Un professionnel : l'expert en diagnostic immobilier

Le propriétaire d'un bâtiment (maison, appartement...) est obligé, lorsqu'il le vend ou qu'il le loue, de fournir un certain nombre de certificats au futur acquéreur ou locataire. Il fait appel à un professionnel (qui ne peut pas dépendre d'une agence immobilière) pour effectuer ces constats. Il doit s'agir d'une personne neutre et objective. On l'appelle l'**expert en diagnostic immobilier** (ou diagnostiqueur ou opérateur en diagnostic immobilier ou technicien en diagnostic immobilier).

Le diagnostiqueur se rend sur place pour examiner aussi bien les installations extérieures qu'intérieures et rendre compte de leur état. Il effectue tous les diagnostics obligatoires et ceux qui peuvent apporter des informations utiles à la vente ou à la location. Ces diagnostics ont valeur de certificat et constituent des garanties de conformité du bien.

Attention ! Ne pas confondre l'expert en diagnostic immobilier et l'expert immobilier. L'expert en diagnostic immobilier réalise des constats techniques du bâtiment, alors que l'expert immobilier en définit la valeur financière.



Loi Boutin

Depuis le 27 mars 2009, il est nécessaire et même désormais obligatoire de notifier la superficie habitable du bien loué à la signature d'un nouveau bail (Superficie Loi Boutin ou encore mesurage Loi Boutin).

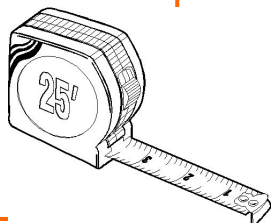
Cette obligation concerne les locations vides et à usage de résidence principale et s'applique aussi bien aux appartements qu'aux maisons individuelles.

Les locations meublées, secondaires et saisonnières ne sont pas concernées par cette obligation de mesurage Loi Boutin.

A la différence de la loi Carrez, la loi Boutin ne concerne pas les parties inhabitées du logement et exclut le mesurage des caves, sous-sols, remises, garages, terrasses ...

Que fait-il ?

Le diagnostiqueur doit s'assurer que la surface habitable est conforme à celle avancée par le propriétaire.





Le certificat de surface (souvent appelé Loi Carrez)

Le diagnostiqueur définit le plus exactement possible la surface habitable d'un logement. En cas d'erreur de plus de 5% entre la surface déclarée et la surface réelle, l'acquéreur peut exiger une baisse du prix d'achat. Le diagnostiqueur doit donc être très précis.

Durée de validité du diagnostic : illimitée (sauf en cas de travaux)



Que fait-il ?

Le diagnostiqueur utilise un télémètre laser (voir ci-dessus), instrument indispensable pour prendre des mesures au millimètre près.



quelques croquis qui lui serviront à dessiner les plans qu'il insèrera dans son rapport. « Il faut être méthodique et vigilant pour ne rien oublier. Je dois aussi être attentif aux mesures que me donne mon appareil car il peut parfois y avoir des dysfonctionnements. Il faut aussi être capable de se représenter la pièce sur un plan. A mes débuts, je passais beaucoup de temps à faire le diagnostic plomb, aujourd'hui, j'ai l'habitude et en 1 à 2h, c'est terminé. »

Lorsque Nicolas constate un niveau anormal de plomb, il en informe la Préfecture qui communique le dossier à la DDASS. Lorsqu'il s'agit d'une habitation destinée à la location, la DDASS vient faire un 2^{ème} contrôle pour vérifier que le propriétaire a bien fait des travaux.

L'amiante

Nicolas mène la plupart du temps en parallèle le diagnostic plomb et le diagnostic **amiante**, pendant ce temps pour regarder les matériaux présents dans la pièce qui seraient susceptibles de contenir de l'amiante. » Le diagnostic amiante est plus simple et se fait uniquement visuellement. « Je n'ai besoin d'aucun matériel, à part d'une échelle pour monter dans les greniers et parfois sur les toits. Grâce à mes formations en « diagnostic amiante » et de manière plus générale sur la connaissance du bâtiment, j'ai appris quels sont les matériaux pouvant contenir de l'amiante et je sais les reconnaître (fibro-ciment, tôle...). En général, on trouve de l'amiante derrière les points chauds : les cheminées, les cuisinières, les radiateurs... Elle était aussi souvent utilisée comme isolant dans les murs et sous les toits. Je regarde donc la toiture, les murs, les poteaux, les faux-plafonds, le sol... Mais je ne peux faire de constat que sur ce qui m'est accessible. Je ne détruis jamais rien. Si je peux soulever le lino du plancher, tant mieux, sinon j'indique dans mon rapport que c'est un endroit inaccessible. Pour voir quel matériau constitue la structure de la maison, je vais dans le garage, là où les murs ne sont pas recouverts de papier peint ou de peinture. Je vais aussi dans le grenier pour repérer les conduits qui ne sont pas visibles autrement ou dans la cave pour voir les descentes d'eau. En cas de doute, je fais un prélèvement que j'envoie à un laboratoire d'analyses.»

Le DPE

Le 3^{ème} diagnostic le plus demandé est le **DPE** (diagnostic de performance énergétique). Il a une valeur uniquement informative et il est valable 10 ans. A l'issue du diagnostic, le bâtiment est classé en fonction de deux critères : le taux de pollution émis et la qualité de l'énergie utilisée. Il existe 3 types de biens à expertiser : les bâtiments bénéficiant d'un chauffage individuel (pavillons, certains appartements...), ceux ayant un chauffage collectif (essentiellement des appartements) et des bâtiments tertiaires (commerces, bureaux, entreprises...). « Ce diagnostic concerne les équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

Le DPE peut se faire selon deux méthodes. La première, et la plus rapide, consiste à se baser uniquement sur les factures de consommation. On prend le nombre de kilowatt sur l'année et on les divise par la surface de l'habitation. Je me rends quand même sur place pour avoir des informations supplémentaires. Pour la deuxième méthode, j'utilise un logiciel gratuit qui prend en compte de nombreux paramètres pour calculer des ratios. L'utilisation de ce logiciel n'est pas toujours très agréable car il n'est pas souple et impose de renseigner de très nombreux paramètres pas toujours intéressants : altitude du



Le gaz

Toute personne souhaitant vendre un logement équipé d'une installation intérieure au gaz naturel réalisée depuis plus de 15 ans ou dont le certificat de conformité date de plus de 15 ans doit fournir à l'acquéreur un diagnostic spécifique.

Théoriquement, le diagnostiqueur doit être accompagné par le propriétaire ou une personne chargée de la vente.

Durée de validité du diagnostic : 3 ans

Que fait-il ?

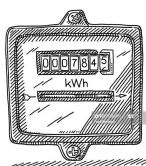
Le diagnostiqueur effectue un contrôle essentiellement visuel de toutes les installations utilisant du gaz : appareil de cuisson, tuyauterie fixe, raccordement au gaz, ventilation de la pièce et la combustion. Le démontage n'est nécessaire que dans certains cas précis.



L'état des installations intérieures d'électricité

Ce diagnostic doit être réalisé lorsque l'installation date de plus de 15 ans. Il doit être fait pour l'ensemble de l'installation électrique de l'habitation et de ses dépendances.

Durée de validité du diagnostic : 3 ans



Que fait-il ?

Le diagnostiqueur vérifie la présence et les caractéristiques :

- D'un appareil général de commande et de protection, facilement accessible, pour couper l'alimentation.
- D'au moins un dispositif différentiel permettant de détecter les fuites de courant vers la terre.
- D'un dispositif de protection contre les surintensités (disjoncteurs, fusibles) et de leur adaptation aux spécificités de l'installation.



La performance énergétique (appelée DPE)

Le DPE nécessite des prérequis :

Il comprend deux niveaux de certification :

- la certification sans mention, dite "**diagnostic de performance énergétique individuel**", pour réaliser des diagnostics de performance énergétique d'habitations individuelles et de lots dans des bâtiments d'habitation .

- la certification avec mention, dite "**diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments**", pour réaliser des diagnostics de performance énergétique d'immeuble ou de bâtiments à usage principal autre que d'habitation.

Le diagnostiqueur doit donner 2 résultats (appelés étiquettes) de mesure de la performance énergétique : étiquette climat, étiquette énergie.

Durée de validité du diagnostic : 10 ans

L'objectif est d'estimer les consommations d'énergie d'un bâtiment comme on le fait déjà pour les voitures ou les appareils électroménagers. Ce document permet aux futurs acquéreurs ou locataires de faire une comparaison objective entre plusieurs logements.

Le diagnostiqueur fait part de ces recommandations techniques au propriétaire qui pourra s'en servir pour repérer les travaux les plus efficaces pour économiser l'énergie.

Attention ! Ce document n'a qu'une valeur informative.

Le diagnostiqueur prend en compte différents paramètres : surface, volume, équipements de chauffage, isolation, type de construction...

Il peut aussi prendre en compte les factures de chauffage des 3 dernières années, mais ce sont des données à utiliser avec prudence.

La consommation peut, en effet, être très différente selon les personnes qui vivaient dans le bâtiment (la consommation ne sera pas la même selon si la personne était frileuse, régulièrement absente...).

Que fait-il ?

• Pour chaque catégorie d'équipement, il précise la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée et il évalue les dépenses annuelles liées à ces consommations.

• Il évalue la quantité d'émission de gaz à effet de serre générée.

• Il mesure la quantité d'énergie d'origine renouvelable produite par les équipements. Il ajoute, dans certains cas, un rapport d'inspection de la chaudière.

• Il fait un descriptif des équipements en chauffage, en production d'eau chaude, de refroidissement et de ventilation.

Certains diagnostics deviennent obligatoires selon la région d'habitation : c'est le cas pour les termites et l'ERNMT.



Les termites

La vente d'un bâtiment situé dans une zone infestée par les termites (ces zones sont délimitées par arrêté préfectoral) impose de produire un diagnostic relatif à la présence de ces insectes.

Durée de validité du diagnostic : 6 mois

Que fait-il ?

Le diagnostiqueur détecte la présence de termites visuellement ou à l'aide d'un appareil de détection électro-acoustique.



terrain, département, surface... On prend en compte l'épaisseur des murs, la qualité de l'isolation, le type d'énergie utilisée (bois, fioul, gaz, électricité...), la présence d'une cheminée, le type de toiture, le type de menuiserie (pvc, bois...), s'il y a un appartement au-dessus ou en-dessous... Je calcule la surface des fenêtres et des portes qui donnent sur l'extérieur. Souvent, au final, les valeurs calculées sont supérieures à la réalité. » Nicolas rédige son rapport en fonction des données transmises par le logiciel. Il fait des préconisations sur les améliorations à apporter pour faire baisser la consommation d'énergie.

Bien qu'il en fasse de moins en moins, Nicolas nous explique comment il s'y prend pour calculer une surface dans le cadre de la **Loi Carrez**. Il s'agit de connaître le nombre de mètres carrés de l'habitation qui va être vendue. Cette opération ne se fait qu'une fois, lors de la 1^{ère} vente. « J'utilise un télémètre laser qui calcule très rapidement la surface d'une pièce. Il faut quand même être bon en mathématiques et en géométrie pour être capable de faire le calcul soit même. Les pièces ne sont pas toujours rectangulaires, il faut pouvoir calculer la surface de pièces rondes ou triangulaires. Si la pièce est meublée, il faut aussi en tenir compte. »

Baucoup de kilomètres et de réactivité

Pour pouvoir multiplier les clients et avoir une activité régulière, Nicolas doit se faire connaître. Il a choisi de passer essentiellement par l'intermédiaire des notaires. « Je suis très mobile car j'ai choisi de faire des diagnostics parfois assez loin. Demain, par exemple, je vais dans un château à 150 kms d'ici. C'est un métier d'ailleurs où l'on fait quotidiennement 100 kms par jours, même si l'on exerce localement. Les notaires me contactent directement ou alors je laisse chez eux des cartes qu'ils remettent aux propriétaires qui souhaitent vendre ou louer leur bien.

En général, j'ai peu de temps pour faire le diagnostic et établir le rapport. Les vendeurs attendent souvent le dernier moment pour faire les diagnostics qu'ils doivent obligatoirement présenter avec le compromis de vente. C'est souvent le cas pour le diagnostic plomb qui n'a qu'une validité d'un an. Les particuliers préfèrent attendre que leur habitation soit sur le point d'être vendue pour le demander. Je dois donc être très réactif. Je peux recevoir un appel en fin d'après-midi pour faire un diagnostic le soir même et remettre mon rapport le lendemain matin. Je mise sur la disponibilité, quitte à travailler le soir ou certains week-ends. C'est assez délicat de dire non à un notaire, car la fois suivante il fera peut-être appel à quelqu'un d'autre. » L'activité de Nicolas est liée aux ventes immobilières.

« A certaines périodes de l'année, les ventes sont moins nombreuses et j'ai donc moins de travail. J'en profite à ce moment là pour prendre quelques jours de vacances. »

Un métier très polyvalent

Nicolas travaille seul, il doit donc aussi taper les rapports et établir les factures après chaque diagnostic, faire la comptabilité... «

Lorsque je fais un diagnostic plomb, amiante et DPE, cela représente trois heures de présence sur



Le plomb (CREP, DRIPP)



La présence de plomb n'est pas forcément visible à l'œil nu. Il peut, en effet, être dissimulé par les différentes couches de peinture ou de papier peint qui se sont succédées au fil des années.

Ce constat doit être effectué avant la vente et ne doit pas dater de plus d'1 an. Il n'est obligatoire que pour les habitations construites avant 1949.

Durée de validité du diagnostic : Il ne doit pas dater de plus de 12 mois au moment de la vente.

Il existe maintenant deux types de diagnostic :

➔ **sans mention** correspond simplement à la recherche de plomb dans un bâtiment.

➔ **avec mention** correspond au diagnostic en cas de saturnisme avéré chez un enfant (diagnostic exigé par l'ARS).

Que fait-il ?

Le diagnostiqueur utilise un appareil pour détecter et mesurer la présence de plomb. C'est un boîtier avec un pistolet radioactif qui va « exciter » les ions du plomb. Le boîtier analyse immédiatement le résultat obtenu. Au-dessus de 1,5 mg, on considère qu'il y a danger.

L'utilisation de cet appareil est contraignante : le diagnostiqueur doit respecter des consignes de sécurité très strictes (coffre-fort, extincteur, un seul véhicule pour le transport...) et suivre une formation spécifique.

Le diagnostiqueur peut également faire des prélèvements de peinture sur place et les faire analyser si jamais il l'estime nécessaire.



L'amiante

La recherche de présence d'amiante est obligatoire pour tous les bâtiments construits avant le 1^{er} juillet 1997. La présence d'amiante n'oblige pas le vendeur à effectuer des travaux, mais cela risque de faire baisser le prix de vente.

De nombreux produits (environ 3 500) contenant de l'amiante sont référencés.

On les retrouve dans les faux-plafonds, les dalles de sol, le calorifugeage (c'est-à-dire l'action de recouvrir une surface ou un objet comme une canalisation par un matériau qui réduit les déperditions de chaleur), le flochage (application de fibres plus ou moins longues sur un support adhésif, notamment pour les revêtements des murs et plafonds)...

Durée de validité du diagnostic : Si aucune trace d'amiante n'est détectée, la durée de validité est illimitée. En revanche, si on décèle la présence d'amiante, un nouveau contrôle doit être effectué dans les 3 ans suivant la remise du diagnostic.

Attention : si le diagnostic a été réalisé avant 2013, il doit être renouvelé en cas de vente du logement, même en cas d'absence d'amiante.

Il existe maintenant deux types de diagnostic :

➔ **sans mention** correspond au diagnostic en logements privés (maisons individuelles, appartements...).

➔ **avec mention** correspond au diagnostic en établissements recevant du public (ERP) répondant aux catégories 1 à 4, dans des bâtiments administratifs accueillant plus de 300 personnes et dans des bâtiments industriels.

Que fait-il ?

Le diagnostiqueur constate visuellement la présence d'amiante, dont l'observation ne nécessite pas d'appareil spécifique. Il connaît les zones à risques. Dans certains cas (dans le cadre d'une destruction ou de travaux), il peut faire des prélèvements qui seront ensuite analysés.

le terrain et deux heures de travail administratif. La maîtrise de l'outil informatique est indispensable. Personnellement, je n'ai pas acheté de logiciel spécifique, je préfère utiliser Word qui me permet de tout faire. Par exemple, lorsque je rédige mon rapport, j'ajoute quelques plans et explications de manière à être plus compréhensible du grand public..

Contrairement à un diagnostiqueur dans un cabinet, personne ne tapera ni ne rédigera le rapport pour moi. Un indépendant doit être aussi à l'aise au niveau technique qu'au niveau rédactionnel. »

Se tenir au courant de la réglementation

Le secteur du diagnostic immobilier est sans cesse en mouvement et il est impératif de se tenir au courant des dernières réglementations, innovations... « C'est à moi de rechercher les informations, je ne reçois aucune aide. Je consulte régulièrement le Journal Officiel pour connaître les derniers décrets et arrêtés. Je suis l'actualité sur internet, dans des revues spécialisées... Je participe aux réunions d'information organisées par la Direction départementale de l'équipement chaque fois qu'un diagnostic nouveau devient obligatoire comme le gaz et prochainement l'électricité. Je multiplie les sources afin de ne pas passer à côté d'informations indispensables à l'exercice de ma profession. Par exemple, j'ai appris qu'un tribunal avait enlevé toute responsabilité à un diagnostiqueur dans une affaire d'un calcul de surface inexact à plus de 5%. Ce jugement va faire jurisprudence. »

Travailler seul en tant qu'indépendant, une situation difficile

La profession évolue sans cesse, contraignant Nicolas à s'adapter. « C'est de plus en plus difficile en tant qu'indépendant. Aujourd'hui quelqu'un qui veut s'installer est obligé d'avoir un apport financier de départ plus important à cause des nombreuses certifications à passer. Il doit aussi réussir à trouver un assureur prêt à le prendre en charge, ce qui est devenu quasiment impossible pour une personne non affiliée à une fédération. D'autre part, les diagnostics étant de plus en plus nombreux – on en attend de nouveaux dans l'année – il est certain qu'une personne seule ne pourra pas tout faire. A mon avis, les indépendants vont être confrontés à un choix : se regrouper, devenir salarié dans un cabinet ou se spécialiser uniquement dans certains domaines. Pour ma part, j'ai décidé de m'associer à un autre diagnostiqueur et nous sommes en train de mettre sur pieds une franchise. De cette façon, nous aiderons les nouveaux diagnostiqueurs à s'installer, ce sera très intéressant et j'aborderai encore une autre facette du métier. »

Quand nous remercions Nicolas du temps accordé, il nous répond : « c'est normal, il faut faire connaître ce métier pour que les personnes qui souhaitent se lancer sachent à quoi s'en tenir. Il faut leur dire que c'est un métier très intéressant car varié et complet, mais aussi contraignant quand on travaille seul. Il faut notamment être très disponible et ne pas hésiter à travailler le soir ou certains week-ends. » Nicolas, après la fin de notre entretien à 18h30, nous quitte d'ailleurs pour aller faire le diagnostic d'une grange.



L'Etat des Risques Naturels, Miniers et technologiques (appelé ERNMT EX ERNT)

Selon les zones géographiques, le propriétaire vendeur ou bailleur doit informer le futur acquéreur ou locataire des risques encourus. Le diagnostic ERNMT-ERP sert à protéger les personnes, les biens immobiliers et l'environnement en informant les acquéreurs et locataires sur la situation d'un bien au regard des risques naturels (avalanches, feux de forêts, inondations, raz de marées, canicule, cyclones...), miniers et technologiques (accidents industriels, nucléaires, des ruptures de barrage ou encore de transport de matières dangereuses). Depuis le 1er janvier 2018, ce nouvel imprimé intègre désormais la pollution des sols (section entière propre à cette donnée).

Que fait-il ?

Le diagnostiqueur n'a pas besoin de se déplacer. Il travaille à partir d'informations officielles diffusées sur internet, qu'il recoupe avec des plans et des cartes pour situer le bâtiment dans la zone. C'est le seul diagnostic qui ne nécessite pas de faire un constat sur place, il peut même être fait par des notaires.

Durée de validité du diagnostic : il ne doit pas dater de plus de 6 mois au moment de la vente.



Parole de Pro !

Monsieur B, dirigeant d'un cabinet de diagnostic immobilier en zone urbaine.

« J'ai commencé tout seul en 2001 et j'ai aujourd'hui 22 salariés, tous à temps plein. Mais je suis un cas un peu à part, car il faut bien savoir que 80% des diagnostiqueurs travaillent seuls ou avec seulement 2 à 3 salariés. » Quelque soit la taille de l'entreprise, un diagnostiqueur a 3 grandes activités : une partie technique avec les diagnostics, une partie commerciale avec la recherche de nouveaux clients et une partie administrative avec la rédaction des rapports de diagnostic, la facturation... « J'ai choisi de scinder ces 3 activités et de les répartir à différentes personnes de mon équipe. Mes 7 techniciens font les visites et relèvent les informations pour les diagnostics. Mes 4 commerciaux et mes assistantes commerciales s'occupent des relations avec la clientèle, et font le travail en amont du technicien.

Enfin, j'ai 4 rédactrices qui tapent les rapports des techniciens. » A ces salariés s'ajoutent d'autres personnes chargées du fonctionnement du cabinet, notamment des comptables. « Ce fonctionnement est vraiment propre à mon cabinet et à une volonté de ma part. Un indépendant est obligé de s'occuper de tout et d'être polyvalent. Moi, j'ai privilégié la spécialisation. »

Conditions de Travail

Les certifications obtenues sont valables 7 ans. Par contre, le diagnostiqueur est contrôlé régulièrement.

- Il est sous surveillance documentaire (on relit ses diagnostics) :
 - la 1ère année
 - et entre la 2ème et la 6ème année
- Il doit aussi faire un contrôle sur ouvrage global (CSOG) entre la 3ème et la 5ème année après la délivrance de la certification (on vient contrôler son travail sur le terrain afin de voir s'il est à jour sur les nouvelles normes).
- Le CSOG est valable 7 ans. Ce contrôle permet au diagnostiqueur d'être exempté de la partie théorique lors du renouvellement de la certification : il ne passe que la pratique.
- Le candidat a en outre, l'obligation de se former 1 journée par module au cours de la 2ème année de sa certification, puis entre la 6ème et la 7ème année.
- Tout ceci n'est pas pris en charge par le CPF et l'employeur n'est pas dans l'obligation de financer ces différents contrôles.

Le diagnostic : un métier en perpétuelle évolution

Le diagnostic immobilier est un secteur en perpétuelle évolution qui nécessite un suivi important. En quelques années, tout a changé. En 6 ans, le nombre de diagnostics obligatoires pour une transaction est passé de 2 à 6, sans compter le diagnostic termites qui ne nous concerne pas dans la région. Là où un diagnostiqueur passait 45 minutes maximum, il lui faut maintenant 2h. Se sont rajoutés ensuite les diagnostics sur l'installation électrique, le bruit, la qualité de l'eau et de l'air et l'assainissement non collectif. Les diagnostiqueurs sont obligés de s'adapter rapidement pour pouvoir faire face à ces nouvelles demandes. »

« Sans oublier que chaque diagnostic a ses particularités et peut lui-même subir une modification de la réglementation. Le diagnostic amiante, au départ, ne concernait que 3 types de produits (les faux plafonds, le calorifugeage et le flochage) et permettait de repérer de l'amiante friable et donc dangereuse pour la santé. »

Une tendance au regroupement

Aujourd'hui, un diagnostiqueur doit être capable de connaître 500 produits pouvant contenir de l'amiante. « C'est pour toutes ces raisons, que je pense qu'un diagnostiqueur indépendant aura de plus en plus de difficultés. Il ne pourra pas faire face au nombre croissant de demandes de diagnostic. Il ne travaillera plus qu'avec quelques clients, des particuliers et des professionnels de l'immobilier, ce qui représente toujours un risque.

Qualités requises

Avoir un bon relationnel : Il représente son entreprise et il est en contact aussi bien avec les propriétaires que les professionnels de l'immobilier.

Etre autonome : un diagnostiqueur travaille seul sur le terrain. Il doit aussi être responsable.

Etre vigilant : se mettre régulièrement au courant des nouvelles formations et législations

Avoir une bonne vision en 3D pour être capable de se représenter un bâtiment dans l'espace, être capable de faire des croquis ou des plans.

Ne pas avoir de problèmes de dos car un diagnostiqueur fait de nombreux déplacements, il peut monter à l'échelle, se baisser...

Avoir un minimum de connaissances en mathématiques (calculs de surface, d'angles...).

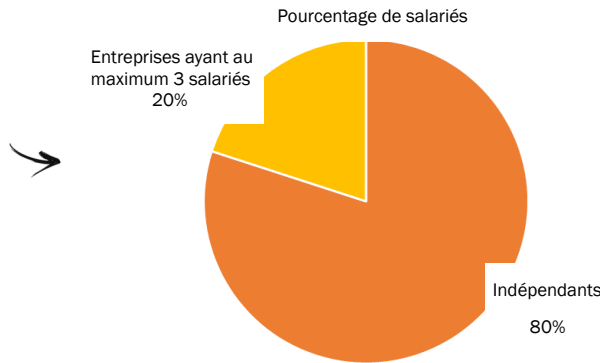
Etre capable de rédiger des rapports



Le marché de l'emploi

Le marché de l'emploi n'est plus en expansion. Il se stabilise.

Attention : le métier contient 80% d'indépendants car le bénéfice dégagé ne permet souvent pas d'embaucher un salarié.



Rester compétitif

Il faut :

- Etre rapide dans la prise de rendez vous et dans la rédaction des comptes rendus
- Etre bien placé sur les tarifs des diagnostics
- Assurer un bon service après vente et faire des gestes commerciaux
- Toujours anticiper en se formant aux nouveaux diagnostics et pouvoir répondre rapidement à la demande
- Et, bien sûr, faire de bons diagnostics.

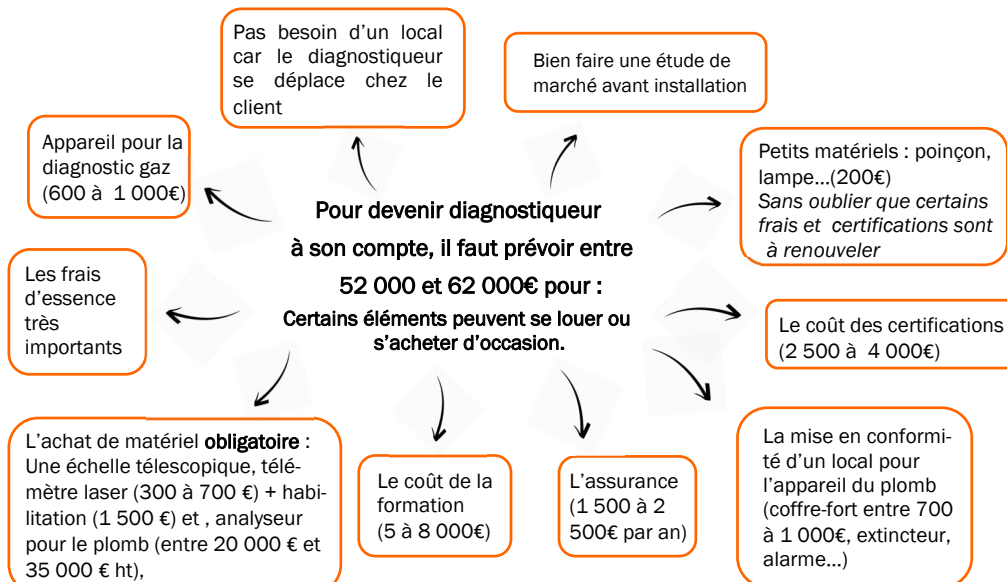
Salaire

Les prix ne sont pas réglementés dans le secteur du diagnostic immobilier, les salaires sont donc très variables en fonction du statut du professionnel (indépendant ou salarié) :

Le salaire d'un diagnostiqueur débutant sera entre 22 000 et 32 000€ brut annuels, entre 33 000 et 55 000€ (expérimenté) et plus de 56 000€ (très expérimenté.).

S'installer comme diagnostiqueur à son compte

La majorité des diagnostiqueurs font le choix de travailler seuls. Ils doivent assurer à la fois les côtés techniques, administratifs (factures, relances, rédaction des diagnostics sur informatique,...) et commerciaux (recherche de nouveaux clients, publicité...). Leur amplitude horaire est donc généralement assez importante.



De plus, des diagnostics sont dorénavant obligatoires dans le secteur locatif et, depuis peu, tous les diagnostiqueurs doivent être certifiés pour exercer, ce qui représente des frais importants. C'est un investissement incontournable. J'ai été obligé de faire certifier mes 7 techniciens. Je pense que cette obligation va permettre d'assainir une profession où il y a certains abus. Certains indépendants vont sans doute être obligés de cesser leur activité, mais s'ils sont bons, ils seront repris dans un cabinet comme le mien. L'avenir est au regroupement d'après moi. Des cabinets vont apparaître et embaucher. »

Concurrence et clientèle

Pour le moment, la concurrence est rude entre diagnostiqueurs car les prix ne sont pas réglementés. Certains n'hésitent pas à casser les prix au risque de perdre de l'argent. « L'avantage du cabinet, c'est de pouvoir apporter un service supplémentaire aux clients. Aujourd'hui, dans le secteur de la transaction immobilière, 40% des ventes se font de particuliers à particuliers, 40% par des professionnels de l'immobilier (agences, syndics...) et 20% par des notaires. J'ai choisi de ne travailler qu'avec des professionnels de l'immobilier et des notaires. Mon objectif est de les fidéliser pour qu'ils m'apportent des affaires régulièrement. J'essaye donc de leur apporter un plus : par exemple, venir faire une présentation sur le diagnostic immobilier devant une assemblée de notaires. Ces professionnels ont besoin d'informations et n'ont pas nécessairement le temps de les chercher eux-mêmes. »

Autonomie et rigueur


Les techniciens de Monsieur B. prennent chaque matin leur planning préparé par une des assistantes commerciales et il se met en route. « Un diagnostiqueur passe beaucoup de temps sur la route, encore plus chez moi où nous couvrons 4 départements et où le technicien ne travaille pas au bureau. Il fait en moyenne entre 5 000 et 7 000 km par mois, ce qui implique de ne pas avoir de problèmes de dos. J'ai même deux techniciens délocalisés qui ne viennent jamais au siège. J'essaye de couvrir le plus de territoire possible pour avoir des clients variés. » Sa feuille de route en main, le technicien doit être capable de trouver son chemin (utilisation du GPS, savoir lire une carte...) et le bâtiment à voir. « Un diagnostiqueur travaille seul sur le terrain, il doit donc être autonome et débrouillard. Il doit aussi avoir un bon contact parce qu'il représente l'entreprise et qu'il peut être accompagné pendant ses visites par le propriétaire ou un agent immobilier. » Le technicien passe en revue toutes les pièces du bâtiment, même le grenier et la cave. Il prend des notes, fait quelques croquis qu'il transmettra aux rédactrices. « C'est un métier où il faut être très rigoureux, car on travaille seul et la moindre erreur peut avoir de lourdes



Les Certifications



Pour exercer le métier de diagnostiqueur, il faut obtenir un certain nombre de certifications : 6 certifications sont actuellement obligatoires (le plomb, l'amiante, le gaz, la performance énergétique, les termites et l'électricité).

 A compter du **1er janvier 2020**, un nouvel arrêté définit les modalités pour se certifier. La durée de chaque certification est désormais de 7 ans au lieu de 5 ans.

Pour obtenir ces certifications, **2 accès sont possibles** :

Formation en obtenant le titre de diagnostiqueur immobilier

- Inscrit au RNCP de niveau 5 (bac+2)
- Accessible par un financement CPF (compte personnel de formation)
- Accessible à la VAE (validation des acquis par l'expérience)

Passer le titre professionnel :

- Apprès du certificateur de son choix
- Apprès du certificateur proposé par l'organisme de formation

Liste des certificateurs en Rhône Alpes voir p 10

Formation courte

- En obtenant chaque certification l'une après l'autre.
- Non éligible au CPF

Passer la certification, pour chaque diagnostic :

- Apprès du certificateur de son choix
- Apprès du certificateur proposé par l'organisme de formation

Liste des certificateurs en Rhône Alpes voir p10

conséquences pour le cabinet. Il faut aussi avoir une bonne vision en 3 dimensions. »

Le métier de diagnostiqueur immobilier est donc un métier très varié où les compétences demandées sont multiples. « Je dois pouvoir compter sur mes techniciens et leur faire confiance. Je recrute d'abord via des contrats en intérim et si la personne semble faire l'affaire, je lui fais passer sa formation et ses certifications s'il ne les a pas. Je recherche plutôt quelqu'un, homme ou femme ça n'a pas d'importance, qui a de l'expérience ou un diplôme dans le bâtiment, si possible plutôt de niveau Bac+2. »

Formations courtes à la certification de diagnostiqueur immobilier

Certification	Pré-requis	Coût
Termites Durée : 3 jours	Diplôme ou expérience : Aucune obligation Formation préalable : Aucune obligation Durée : 3 jours	Voir Page 10
Electricité Durée : 5 jours	Diplôme ou expérience : Aucune obligation Formation préalable : Aucune obligation	
Gaz Durée : 4 jours	Diplôme ou expérience : Aucune obligation Formation préalable : Aucune obligation	
Plomb sans mention Durée : 2 jours	Diplôme ou expérience : ⇒ Diplôme ou expérience : Bac +2 dans le dans le domaine des techniques du bâtiments	
Plomb avec mention Durée : 5 jours	⇒ Ou 3 ans d'expérience en tant que technicien ou agent de maîtrise dans le domaine du bâtiment ⇒ Ou Titre professionnel de diagnostiqueur immobilier	

Certification	Pré-requis	Coût
Amiante sans mention Durée : 2 jours	Diplôme ou expérience : ⇒ Diplôme ou expérience : Bac +2 dans le dans le domaine des techniques du bâtiments	Voir page 10
Amiante avec mention (tous types de bâtiment) Durée : 5 jours	⇒ Ou 3 ans d'expérience en tant que technicien ou agent de maîtrise dans le domaine du bâtiment ⇒ Ou Titre professionnel de diagnostiqueur immobilier	
DPE sans mention (individuel) Durée : 2 jours	Diplôme ou expérience : ⇒ Diplôme ou expérience : Bac +2 dans le dans le domaine des techniques du bâtiments	
DPE avec mention (tous types de bâtiment) Durée : 5 jours	⇒ Ou 3 ans d'expérience en tant que technicien ou agent de maîtrise dans le domaine du bâtiment ⇒ Ou Titre professionnel de diagnostiqueur immobilier	



Formation longue pour préparer le titre de diagnostiqueur immobilier

Blocs de formation :

- Conduire une mission de diagnostics immobiliers
- Rédiger des rapports de diagnostics immobiliers
- Organiser et vendre des diagnostics immobiliers
- Pérenniser son activité et la développer

Modalités d'évaluation :

- Rédaction d'un mémoire avec soutenance et évaluation devant un jury
- Rédaction d'un rapport avec les différents protocoles de diagnostics immobiliers avec soutenance en centre, individuellement, durant 15 minutes devant un jury
- Analyse à l'oral d'un bien immobilier et répondre aux questions du jury sur l'offre et les diagnostics à effectuer sur ce bien
- Evaluation en centre, individuellement durant 15 minutes à l'oral devant un jury
- Elaboration des stratégies commerciales dans son rapport de soutenance. (Mémoire)
- Evaluation en centre, individuellement durant 10 minutes à l'oral devant un jury

Le titre assure la formation des certifications obligatoires et du DPE sans mention. En revanche, le candidat doit ensuite passer les différentes certifications et le DPE après l'obtention du titre.



Organismes de formation

Organisme de formation	Formation longue	Formation courte	Lieu
UP N'PRO www.upnpro.fr 03.80.48.25.92	Oui, pas de pré-requis à l'entrée en formation. Coût : 3 920€ HT sans certification . Coût de la certification 390 HT Certificateur : ICERT	Oui Electricité : 900 HT Amiante : 540 HT Gaz : 720 HT Plomb : 540 HT Si certification avec le certificateur de la formation 390€	Dijon
ADI www.formation-adi.fr 04.27.82.55.34	Formation uniquement en présentiel Durée formation : 45 jours soit 315 h Coût de la formation : 8 199€ certification comprise (certificateur ABCIDA). Coût de la formation sans la certification : 6 €399 La formation peut être financée par le CPF, PTP, Pôle emploi ou en autofinancement	Non	Lyon, Paris, Rennes, Toulouse
Wedge polytechnic international institue www.wedge-formation.com 05.35.54.61.96	La formation peut se faire en présentiel ou à distance (e-learning) Coût de la formation à distance : 4 680€ Avec la certification Coût de la formation en présentiel : 6 980€ Financement possible par le CPF, Pôle emploi et PTP Formation de niveau 6 au RNCP Certificateur : qualiticompétences	Oui Coût : 400€ par certification Ou 1 680€ pour les 6 certifications	Lyon, Paris, Bordeaux...

- Certifications
- Certifications de personnes
- Construction...
- Opérateur de diagnostic

Pour obtenir ces certifications, il faut réussir un **examen** (avec une partie théorique et une partie pratique). L'examen de certification doit être passé auprès d'un organisme certificateur agréé par la COFRAC. Chaque certificateur organise ses propres examens. En général, l'épreuve écrite consiste en un QCM (sur le bâtiment, la réglementation, les spécificités de chaque diagnostic...) et l'épreuve pratique en une mise en situation.

Il y a en France 13 centres de certification accrédités COFRAC (cette liste n'est pas exhaustive car elle ne prend en compte que les certificateurs pouvant faire passer l'examen sur Lyon)

Organismes de certification	Coordonnées	Lieux	Coût
ABCIDIA CERTIFICATION	www.abcidia.-certification.fr 01.30.85.25.71	Saint Remy lès Chevreuse , se déplace dans les centres de formation. Pour les entreprises : prendre contact avec le certificateur	840€ TTC pour une certification 5 040€ TTC pour 6 certifications Contrôle sur ouvrage global pour 6 spécialités : 1 800 € TTC Certification de la spécialité Plomb avec mention (DRIP)
B2C	www.b2c-france.com 03.88.22.21.97	Notamment sur Lyon	Certification initiale 300€ HT par certification Surveillance documentaire : 190€ HT par surveillance Contrôle sur ouvrage global : 800€ HT +100€ HT supplémentaire par module si le CSOG s'effectue le même jour sur le même bien ou dans un rayon de 20km par rapport au premier bien Ne fait pas la certification plomb avec mention;
CESI	www.cesi-certification.fr 01.44.45.92.31	Il devrait être bientôt possible de passer la certification à distance si le candidat à un ordinateur.	760€ HT pour chaque domaine de certification (coût comprenant frais de certification, surveillance documentaire : 2 surveillances durant la durée de validité de la certification initiale) ; 1 710 € par certification : DPE Tous types de bâtiments et Amiante avec mention Ne fait pas la certification plomb avec mention. Contrôle sur ouvrage
DEKRA CERTIFICATION	www.certification-diagnostiqueurs-immobiliers.fr 01.41.17.11.20.	Notamment sur Lyon	Certification initiale 750€ HT par certification (inclus les 2 surveillances documentaires) Plomb avec mention : 200€ HT Amiante avec mention : 200€ HT
ICERT	www.icert.fr 02.90.09.35.02	Notamment sur Lyon	Certification initiale 390€ HT par certification Surveillance documentaire : 190€ HT par surveillance
LCC (Qualixpert)	www.qualixpert.com 05.63.73.06.13	Notamment sur Lyon pour des groupes de plus de 6 personnes	400€ HT par domaine Surveillance documentaire :120€ HT par surveillance Ou 640€ HT par domaine avec la surveillance documentaire
SOCOTEC	www.socotec.fr 01.41.45.08.88	Lyon	300€ par certification + 100€ d'inscription
TECHNICERT	www.technicert.fr 09.54.9144.15	Se déplace sur toute la France si il y a au moins 18 certifications à faire passer	250€ HT par certification Surveillance documentaire : 170€ HT par surveillance Ne fait pas passer la certification plomb avec mention.
WI.CERT	www.qualit-competences.com 04.84.49.02.44	Lyon	Certification sans mention : 300€ HT par certification Certification avec mention : 200€ HT par certification (ne fait pas le plomb avec mention) Surveillance documentaire : 170€ HT par surveillance