



D iagnostiqueur I mmobilier

Fiche réalisée avec la collaboration de professionnels

Avril 2010

Fonctions

La profession de diagnostiqueur immobilier est très récente et se construit peu à peu.

Tout a commencé en 1996 avec la Loi Carrez imposant de calculer précisément la surface de tous les biens immobiliers mis en vente. Les vendeurs ont dû faire appel à un nouveau professionnel, le **diagnostiqueur immobilier**. Aujourd'hui celui-ci est devenu incontournable dans toutes les transactions immobilières, mais aussi depuis peu dans le secteur locatif. En un peu plus de 10 ans, la profession s'est développée et organisée.

► Le dossier de diagnostic technique, un document obligatoire

Le secteur du diagnostic immobilier évolue sans cesse et de nouveaux textes apparaissent régulièrement. Voici donc un petit point sur les diagnostics actuellement obligatoires.

Certificats obligatoires lors de la **vente** d'un bien immobilier :

- Le constat de risque d'exposition au **plomb** (appelé CREP) pour les bâtiments construits avant 1949
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'**amiante**
- L'état relatif à la présence de **termites** (obligatoire dans les zones contaminées ou susceptibles de l'être)
- L'état de l'installation intérieure de **gaz** obligatoire, depuis le 1^{er} novembre 2007
- **L'état des risques naturels et technologiques** (appelé ERNT) dans les zones concernées (séisme, inondation...)
- Le **diagnostic de performance énergétique** (appelé DPE) qui a pour objectif d'évaluer la quantité d'énergie consommée dans l'habitation
- **L'état des installations intérieures d'électricité** (pour les installations vieilles de plus de 15 ans).

En quelques années, le nombre de diagnostics est passé de 2 à 8, ce qui a fait évoluer la profession. Ils sont réunis dans un document unique, le « dossier de diagnostic technique ».

Certificats obligatoires pour la **location** :

- Le constat de risque d'exposition au plomb (appelé CREP) toujours pour les bâtiments construits avant 1949
- Le diagnostic de performance énergétique (appelé DPE)
- L'état des risques naturels et technologiques (appelé ERNT) dans les zones concernées

=> Sans oublier le **certificat de surface** (généralement appelée **Loi Carrez**) qui permet de définir le plus précisément possible la surface habitable d'un bien vendu.

► Un professionnel : l'expert en diagnostic immobilier

Le propriétaire d'un bâtiment (maison, appartement...) est donc 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. Ses 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.

► Le plomb (CREP)

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. Son but est d'éviter tout risque de saturnisme infantile.

La présence de plomb ne se voit pas forcément. Il peut, en effet, être dissimulé par les différentes couches de peinture ou de papier peint qui se sont succédées au fil des années. 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.

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



Paroles de Professionnels

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 technique, administratif, commercial et juridique.

« 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 gaz est très récent, et, pour l'instant, je n'ai pas encore eu le temps de suivre la formation adaptée, ni donc d'obtenir la certification qui lui correspond. Mon emploi du temps est assez chargé en ce moment. »

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 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 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 2000 € 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.

► 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 flocage (application de fibres plus ou moins longues sur un support adhésif, cela sert surtout pour les revêtements des murs et plafonds)...

Le diagnostiqueur constate visuellement la présence d'amiante, il n'a pas besoin 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.

Durée de validité du diagnostic : illimitée

► 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 état relatif à la présence de ces insectes. En Bourgogne, seule la Côte d'Or est concernée. Le diagnostiqueur détecte la présence de termites soit visuellement, soit à l'aide d'un appareil de détection électro-acoustique.

Durée de validité du diagnostic : 6 mois

► Le gaz

Toute personne souhaitant vendre un logement équipé d'une installation intérieure au gaz naturel datant de 15 ans ou plus doit fournir à l'acquéreur un diagnostic spécifique.

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

Durée de validité du diagnostic : 3 ans

► L'état des risques naturels et technologiques (appelé ERNT)

La vente ou la location d'un bâtiment, situé dans une zone où les tremblements de terre et les risques technologiques sont possibles, doit s'accompagner d'un document d'information.

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

► Le diagnostic de performance énergétique (appelé DPE)

Dans ce document d'information sur la consommation d'énergie de l'habitation, le diagnostiqueur indique :

- Les caractéristiques du bâtiment : il fait un descriptif des équipements en chauffage, en production d'eau chaude, de refroidissement et de ventilation
- 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
- L'évaluation de la quantité d'émission de gaz à effet de serre générée
- L'évaluation de la quantité d'énergie d'origine renouvelable produite par les équipements

Il ajoute, dans certains cas, un rapport d'inspection de la chaudière.

Le diagnostiqueur fait part de ses recommandations techniques dont pourra se servir le propriétaire pour repérer les travaux les plus efficaces à faire pour économiser l'énergie. Attention ! Ce document n'a qu'une valeur informative.

Le diagnostiqueur prend en compte différents paramètres : mètre, volume, équipements de chauffage, isolation, type de construction... 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 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 que la personne était frileuse, régulièrement absente...).

Durée de validité du diagnostic : 10 ans

► 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.

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.

Durée de validité du diagnostic : 3 ans

► 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.

Le diagnostiqueur utilise un télémètre au laser, instrument indispensable pour prendre des mesures au millimètre près.

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

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 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.

Nicolas mène la plupart du temps en parallèle le diagnostic plomb et le diagnostic amiante. « Comme l'appareil met quelques secondes pour afficher le taux de plomb, j'en profite 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 ondulée...). 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 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 (pavillon, 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 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. »

C Conditions de Travail

- Certains diagnostiqueurs (la majorité) font le choix de travailler seul. 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.
- Un diagnostiqueur fait beaucoup de voiture, attention donc aux personnes ayant des problèmes de dos.
- Un diagnostiqueur peut avoir différents types de clients. Les transactions immobilières passent essentiellement par des professionnels de l'immobilier (agences, administrateurs de biens, syndicats de copropriété...), et de particuliers à particuliers. Les notaires peuvent aussi être concernés. Un diagnostiqueur peut choisir de travailler régulièrement avec certaines agences immobilières, ce qui lui assure un certain nombre de diagnostics sur l'année.

► Qualités requises

- Etre précis, concentré et méthodique. Les informations relevées par le diagnostiqueur apparaissent dans des documents qui ont une valeur légale et qui sont joints aux actes de vente. L'acquéreur d'un bien immobilier peut se retourner contre le diagnostiqueur en cas d'erreur.
- Ne pas avoir de problèmes de dos car un diagnostiqueur fait de nombreux déplacements, il peut monter à l'échelle, se baisser...
- Etre autonome car un diagnostiqueur travaille seul sur le terrain. Il doit aussi être responsable.
- Avoir un bon relationnel, car il représente son entreprise et il est en contact aussi bien avec les propriétaires que les professionnels de l'immobilier.
- Avoir de bonnes qualités commerciales, car un diagnostiqueur ne fait pas que du travail technique, il doit aussi démarcher les futurs clients, fixer des tarifs, faire face à la concurrence...
- Etre capable de rédiger des rapports.
- 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.
- Avoir un minimum de connaissances en mathématiques (calculs de surface, d'angles...).

► Salaire

Les prix ne sont pas réglementés dans le secteur du diagnostic immobilier, donc les salaires sont très variables en fonction du statut du professionnel (indépendant ou salarié) : de 1 500 à 3 000€ brut par mois.

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 soi-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. »

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 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. »

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 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 et rédigera le rapport pour moi. Un indépendant doit être aussi à l'aise au niveau technique qu'au niveau rédactionnel.»

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. »

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 tous les 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.

M arché de l' E mploi

Cette profession semble amenée à se développer au vu du nombre croissant de diagnostics obligatoires qui concernent les transactions et maintenant le secteur locatif. Sans oublier que ces diagnostics ont une validité limitée et qu'ils sont à renouveler.

Il est difficile d'avoir des chiffres précis du nombre de diagnostiqueurs en France. On considère qu'ils sont actuellement entre 6 000 et 8 000.

La plupart exercent leur métier dans le cadre de très petites entreprises employant moins de 3 personnes. Certaines de ces entreprises se rassemblent sous une enseigne commune, par le biais d'un contrat de franchise.

Les cabinets sont encore assez rares, mais ils vont sans doute se développer à l'avenir. En effet, les diagnostiqueurs indépendants doivent actuellement faire face à deux « problèmes » :

- un nombre de plus en plus important de diagnostics obligatoires (et renouvelables) et donc des demandes toujours plus nombreuses auxquelles ils ne pourront pas toujours répondre, prenant le risque de perdre des clients.
- L'obligation pour exercer de passer une certification pour chaque type de diagnostic.

Un certain nombre de ces diagnostiqueurs vont donc sans doute disparaître dans les années à venir au profit des cabinets. Un certain nombre de ces diagnostiqueurs seront sans doute embauchés par ces cabinets.

Pour devenir diagnostiqueur, il faut prévoir entre 52 000 et 62 000€ :

- Le coût de la formation (5 à 8 000€)
- Le coût des certifications (2 500 à 4 000€)
- L'achat de matériel : une grande échelle, un télémètre laser (300 à 700€), un appareil pour le plomb (environ 35 000€ sans oublier l'habilitation qui va avec de 1 500€ et la source radioactive de l'appareil qui coûte entre 3 et 6 000€), l'équipement informatique (entre 1 500 et 2 000€), un appareil photo numérique, un GPS... Certains éléments peuvent se louer ou s'acheter d'occasion.
- L'assurance (1 500 à 2 500€ par an)
- Les frais d'essence très importants
- La mise en conformité d'un local pour l'appareil du plomb (coffre-fort entre 700 à 1 000€, alarme...)
- Appareil pour la diagnostic gaz (600 à 1 000€)
- Petits matériels : poinçon, lampe... (200€)

Sans oublier que certains frais sont à renouveler : les certifications se repassent tous les 5 ans, la source radioactive de l'appareil plomb est à changer tous les 3 ans, l'habilitation spécifique à cet appareil est aussi à repasser tous les 5 ans...

Pour avoir le droit d'exercer, un diagnostiqueur doit être **certifié** pour **chaque diagnostic**. Et pour avoir toutes les chances d'obtenir cette certification, il doit suivre une formation.

Bien qu'aucun pré-requis ne soit exigé pour obtenir les certifications et suivre les formations, une connaissance du secteur du bâtiment ou de la construction est préférable.

► La Certification

6 certifications sont actuellement obligatoires : le plomb, l'amiante, le gaz, la performance énergétique (DPE), les termites et l'électricité (l'ERNT est un cas à part, puisqu'il ne nécessite ni formation ni certification).

Pour obtenir ces certifications, il faut réussir un **examen** (avec une partie théorique et une partie pratique) 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.

Voici une liste des organismes certificateurs agréés avec leurs tarifs HT (cette liste est susceptible d'évoluer) :

- **AFAQ-AFNOR** (www.afnor.org, 01.41.62.80.00.) notamment sur Lyon (800€ pour un certificat à 4 100€ pour les 6).
- **APAVE** (www.apave-certification.com, 01.45.66.18.18.) notamment sur Lyon (700€ pour un certificat à 3 150€ pour les 6).
- **Veritas Certification** (www.bureauveritas.fr, 04.78.66.82.60.) notamment sur Lyon (750€ pour un certificat à 3 150€ pour les 6).
- **DEKRA** (www.certification-diagnostiqueurs-immobiliers.fr, 01.30.62.06.21.) notamment sur Lyon (699€ pour un certificat à 2 900€ pour les 6).
- **Les Certificateurs associés** (www.lescertificateursassocies.fr, 0 800 776 400) regroupent Certigaz et FCBA et est présent notamment sur Lyon (tarifs en cours d'élaboration).
- **LCC**, qui délivre les certifications sous le nom de Qualixpert (www.qualixpert.com, 05.63.73.06.13.) à Castres (550€ pour un certificat à 3 300€ pour les 6).
- **SQI** (www.sqi-certification.fr, 01.41.98.09.49.) notamment sur Lyon (700€ pour un certificat à 4 200€ pour les 6).
- **CATED** (www.certificated.fr, 01.30.85.24.60.) dans les Yvelines uniquement (1 000€ pour un certificat à 3 500€ pour les 6).
- **CERTIFI** (www.certifi.fr, 05.61.37.73.77.) notamment sur Lyon.
- **SGS-ICS** (www.fr.sgs.com, 01.41.24.83.02.) sur Paris.
- **ICERT** (www.icert.fr, 02.90.09.19.15.) à Rennes, Bordeaux, Strasbourg... (630€ par certificat).

Attention ! Les certifications ne sont valables que 5 ans. Au bout de 5 ans, les diagnostiqueurs devront repasser un examen.

A noter : la Licence « expert en diagnostic technique immobilier et pathologie du bâtiment » permet d'être dispensé de l'examen théorique de la certification (elle se déroule notamment à l'IUT de St Nazaire : 02.40.17.81.17.).

► La Formation

Voici les principaux organismes de formation en diagnostic immobilier. Certains proposent des formations longues où tous les diagnostics sont abordés, mais vous pouvez aussi passer les diagnostics un par un.

- **Greta de Besançon** (03.81.88.25.94.). Formation à Besançon d'octobre à juin (possibilité de places financées par le Conseil Régional de Franche-Comté)
- **APAVE** (www.apave.fr, 03.85.48.78.78.). Formations à Lyon, Paris... Formation diagnostic par diagnostic (309€ à 1 430€ par diagnostic).
- **CESI** (www.cesi.fr, 01.44.19.23.45.). Formations sur Lyon, Paris, Grenoble... Formation complète de 27 jours (8 000€ HT) ou diagnostic par diagnostic (425€ HT chacun).
- **GINGER FORMATION** (www.ginger-formation.fr, 01.30.85.21.04.). Formations à St Rémy-les-Chevreuse (78). Formation complète de 45 jours (7 800€ HT payables en plusieurs fois) ou diagnostic par diagnostic (voir avec l'organisme).
- **GRETA Tertiaire de Lyon** (04.72.01.88.50.). Formation longue pour devenir diagnostiqueur immobilier.
- **ITGA** (www.itga.fr, 02.23.44.07.39.). Formations à St Etienne, Bordeaux, Lille... Formation complète de 44 jours (8 340€ HT) ou diagnostic par diagnostic (voir avec l'organisme).
- **Mais aussi : Info conseil** (www.infoconseil-paris.fr), **Institut de l'Expertise** (www.formation-expertise.com), **Sherwood Training** (www.sherwood.fr), **Socotec Formation** (www.socotec.fr)...

A Noter !

Il existe une Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier, la FIDI :

FIDI
201, avenue Pierre Brossolette
92120 MONTROUGE
01.58.35.08.38. www.lafidi.fr

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. »

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. Et ce n'est pas fini, bientôt devraient être effectifs 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 flocage) et permettait de repérer de l'amiante friable et donc dangereuse pour la santé. 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. 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 des cabinets comme le mien. L'avenir est au regroupement d'après moi. Des cabinets vont apparaître et embaucher. »

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'essaie 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. »

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'essaie 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 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. »