

Le diagnostiqueur immobilier

Description des activités

Le diagnostiqueur immobilier réalise un état des lieux relatif à la situation sanitaire et sécuritaire d'un logement. Cette profession est d'utilité publique, puisque le diagnostiqueur immobilier est aujourd'hui incontournable lors de la quasi-totalité des transactions immobilières (vente et location). L'action des diagnostiqueurs est plus que satisfaisante depuis la création de cette profession, puisqu'elle a contribué à l'amélioration et la valorisation du parc immobilier.

Le diagnostiqueur se positionne comme un technicien généraliste en pathologie du bâtiment.

Un diagnostiqueur intervient sur un bien immobilier avant sa vente, sa location ou la réalisation de travaux sur celui-ci. La loi oblige tout propriétaire à faire réaliser des diagnostics immobiliers avant toute transaction. Ces diagnostics permettent d'assurer la protection des gens, des biens et également de l'environnement.

Devenir diagnostiqueur immobilier c'est répondre à la mise en place des réglementations de l'immobilier. Ces réglementations évoluant régulièrement, il doit se tenir au courant des changements et les transmettre à ses clients pour que leur transaction immobilière se déroule au mieux.

Lors de ces missions, il interviendra pour vérifier la présence d'amiante dans le bâtiment. Son rôle consistera en une inspection minutieuse des différents éléments du bâtiment et déterminera en fonction du matériau, par des prélèvements ou par évaluation, si celui-ci contient de l'amiante.

Il effectuera des constats liés aux risques d'exposition au plomb dans les peintures, lors de la vente ou location d'un logement construit avant 1949. Ce constat a pour objectif de sensibiliser au risque de saturnisme des enfants en bas âge. Pour ce faire, il utilisera un appareil à fluorescence de rayon X (Appareil contenant une source radioactive), qui déterminera la présence ou l'absence de plomb dans les peintures. En fonction du résultat, il sera amené à transmettre son rapport au préfet du département afin d'alerter les autorités sur l'insalubrité du logement.

Par des sondages méthodiques de l'ensemble des bois contenu dans le logement, celui-ci déterminera la présence ou l'absence de termites et d'insectes à larves xylophages.

Il déterminera la performance énergétique du logement ou du bâtiment en fonction des éléments constructifs du bien (Murs, Planchers, Fenêtres, ventilations...), du système de production de chaleur et d'eau chaude sanitaire. Cette analyse énergétique globale déterminera une étiquette relative à la consommation énergétique du logement (Classement de A -G), ainsi que son taux d'émission de gaz à effet de serre. Ce constat va permettre au futur acquéreur ou locataire d'appréhender sa future facture énergétique. Par l'intermédiaire des préconisations d'amélioration énergétique contenues dans le rapport, l'occupant sera sensibilisé aux économies d'énergie et pourra déterminer facilement les postes d'interventions prioritaires afin de diminuer sa facture.

Deux diagnostics purement sécuritaires sont aussi à réaliser. Ils ont pour objet d'établir un état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes par l'intermédiaire de contrôles visuels, des essais et des mesures. Les exigences techniques faisant l'objet de ces diagnostics visent à prévenir les risques liés à l'état de l'installation et à son utilisation. Elles reposent sur des exigences réglementaires, les règles d'installation et autres textes de référence en vigueur.

D'autres missions annexes viennent se rajouter au panel des interventions d'un diagnostiqueur immobilier. Le mesurage des logements (Mesurage loi Carrez ou loi Boutin), le contrôle des installations d'assainissement non collectif, le diagnostic d'accessibilité des immeubles bâtis aux personnes handicapées, la mise en copropriété des immeubles, les tests de perméabilité à l'air des

logements, le diagnostic technique général obligatoire pour les mises en copropriété des bâtiments de plus de 15 ans qui ne peut être réalisé que par un diplômé de niveau bac+3 dans le bâtiment...

A l'issue de chaque diagnostic, un rapport sera établi par domaine conformément à la réglementation en vigueur, faisant état du résultat.

Il ne suffit pas d'être un excellent technicien :

Pour pouvoir travailler, il faut d'abord trouver des clients. Au-delà de ce fait, tous les diagnostiqueurs immobiliers doivent être dotés d'un bon sens relationnel, apprécier les contacts humains, avoir de l'entregent et faire preuve d'empathie. Il faut quotidiennement expliquer son travail à ses clients, convaincre des prescripteurs, se faire connaître. En un mot pouvoir capter, traiter, analyser les informations relatives aux clients et aux prospects, dans le but de les fidéliser en leur offrant le meilleur service.

Cadres d'exercice les plus fréquents

Le diagnostiqueur immobilier exerce son activité dans les secteurs de l'immobilier et du bâtiment. Il est indépendant ou salarié

La journée type d'un diagnostiqueur :

Un diagnostiqueur intervient sur un périmètre qui lui est propre et travaille en collaboration avec une assistante administrative. L'assistante fixe les rendez-vous pour le diagnostiqueur en accord avec son planning. Elle prépare les ordres de missions que le diagnostiqueur récupère pour connaître ses rendez-vous.

Le diagnostiqueur se présente chez le client à l'heure qui a été fixée sur l'ordre de mission. Il se doit d'être ponctuel et discret chez la personne chez qui il intervient.

En fonction des diagnostics à réaliser, le diagnostiqueur peut être amené à utiliser un matériel spécifique comme un appareil à fluorescence X pour le diagnostic plomb ou faire des prélèvements amiante avec un masque et une combinaison entière pour la réalisation d'un diagnostic amiante.

Ce matériel, le diagnostiqueur doit toujours l'avoir avec lui et suivre les règles de sécurité pour s'en servir correctement et sans mettre en danger sa sécurité et celle d'autrui.

Une fois la tournée de réalisation des diagnostics finie, le diagnostiqueur retourne au bureau pour rédiger les rapports de diagnostics. Il y ajoute des schémas détaillés et des recommandations pour orienter les clients.

Les qualités d'un diagnostiqueur

Avoir le sens de l'observation

Avoir le sens du contact et un esprit de service

Être rigoureux et autonome

Présenter un intérêt pour les techniques du bâtiment

LE SALAIRE DU DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

Un diagnostiqueur peut être soit salarié soit travailleur indépendant.

S'il est indépendant, son salaire dépendra de son activité. Cependant, en tant que salarié, un diagnostiqueur immobilier peut avoir un salaire brut annuel de 22 à 35K€ pouvant comprendre un fixe et une partie variable. De plus, une voiture de service, un téléphone portable professionnel et tout le matériel nécessaire à la réalisation des diagnostics peut être fourni.

La certification

Depuis le 1er novembre 2007, chaque diagnostiqueur immobilier doit être titulaire d'une certification pour réaliser les diagnostics amiante, plomb, gaz, électricité, termites et DPE à l'occasion de la vente et de la location des biens immobiliers.

Les certifications, délivrées pour une durée de 5 ans par des organismes accrédités par le Cofrac pour chacun des domaines, permettent de :

- vérifier et valider les compétences théoriques et pratiques du diagnostiqueur immobilier,
- vérifier que la personne certifiée se tient à jour des évolutions techniques, législatives et réglementaires dans le domaine concerné,
- vérifier que la personne certifiée exerce réellement l'activité pour laquelle elle a obtenu la certification.

Le processus de certification comprend les étapes suivantes :

- le dépôt du dossier de candidature au sein d'un des organismes accrédités par le Cofrac,
- le passage des épreuves théoriques portant sur les connaissances du candidat,
- le passage des épreuves pratiques plaçant le candidat en situation pour démontrer ses aptitudes,
- les opérations de surveillance pendant la période de validité du certificat,
- le processus de recertification à la fin de la validité du certificat.

La licence professionnelle permet de préparer aux certifications qui seront passées dans le cadre de votre entreprise à l'issu ou pendant la formation. Il faut donc bien comprendre que la licence professionnelle ne suffit pas pour exercer le métier de diagnostiqueur immobilier, car vous devez obtenir vos certifications pour exercer.

Le contrat de professionnalisation permet de mettre en pratique la théorie apprise pendant la formation. L'entreprise qui vous emploie peut également vous proposer de passer vos certifications souvent avec une clause de dédit de formation (qui impose une certaine durée dans l'entreprise sous peine de devoir rembourser les certifications proportionnellement à la durée passée dans la société.

Le coût des 6 certifications peut osciller entre 3500 et 5000 € suivant l'organisme certificateur. L'objectif est de se les faire financer par l'entreprise.

L'IUT ne peut pas vous faire passer les certifications pendant la formation car de par la réglementation un organisme de formation doit être indépendant des organismes certificateurs.

A la fin de chaque module de formation à un diagnostic réussi, nous vous délivrons une attestation de réussite permettant de passer immédiatement les certifications sans attendre la fin de la licence professionnelle.

Un nouvel arrêté devrait voir le jour dans le courant de l'année 2018 :

Il n'y aurait plus qu'un seul arrêté de compétence et non plus 6 comme à ce jour.

La certification initiale passerait de 5 à 7 ans sous réserve de répondre à différentes exigences :

- formation continue en fonction de l'évolution des textes et obligations
- contrôle sur ouvrage global (toutes certifications) dans le cycle des 7 ans
- contrôle documentaire

Au terme de ces 7 ans, une re-certification allégée par rapport à celle que nous connaissons aujourd'hui serait passée pour repartir sur un cycle de 7 ans en s'appuyant sur le contrôle sur ouvrage global, le contrôle documentaire et un examen pratique.

Il n'y aurait donc plus de passage d'exercice théorique (QCM) ni le stress que cela génère.

L'arrêté définit également précisément les obligations de compétence pour les centres de formation (certification...) et pour les organismes certificateurs (certification, accréditation...).

A suivre ...