



Zoom

# Profession : diagnostiqueur immobilier

**Loi Carrez, plomb, amiante, performances énergétiques... Depuis plus de dix ans, les pouvoirs publics multiplient les mesures visant à protéger et informer acquéreurs et locataires. Sept diagnostics sont aujourd'hui obligatoires à la vente, et cinq à la location. Professionnel incontournable de l'immobilier, le diagnostiqueur doit en permanence diversifier, perfectionner et valider ses compétences auprès d'un organisme agréé. Éclairage.**

## **Diagnostic, mode d'emploi**

Tout a commencé en 1996 avec la loi Carrez, venue réglementer et fiabiliser l'information de surface à la transaction. D'autres textes ont suivi, en lien avec les risques sanitaires et sécuritaires inhérents à certaines constructions anciennes. Six autres diagnostics sont

ainsi devenus obligatoires pour les biens mis à la vente : le plomb, l'amiante, les termites, le contrôle intérieur gaz et électricité, l'état des risques naturels et technologiques (ERNT) ; et enfin, le diagnostic de performance énergétique (DPE), qui évalue la consommation énergétique d'un bâtiment et son impact sur l'environnement. Programme allégé pour la location avec seulement cinq diagnostics obligatoires : le DPE, l'ERNT, le plomb, le mètre loi Boutin et, depuis janvier 2013, l'amiante.

Réunis en un seul document – le dossier de diagnostics techniques (DDT), joint à l'acte de vente ou au contrat de location –, ces diagnostics sont généralement réalisés à la charge du vendeur ou du bailleur (environ 300 € pour un T3).

## **Entre réglementation et pédagogie**

De plus en plus plébiscités, les diagnostiqueurs ont structuré et diversifié leurs interventions, s'appuyant sur une méthodologie de plus en plus complexe (le DPE comporte désormais dix pages !). Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007, ils doivent remplir plusieurs obligations légales que sont le devoir d'impartialité et d'indépendance, la certification de leurs compétences et les garanties minimales d'assurances. « Avec l'évolution incessante de la réglementation, notamment en matière énergétique, nous avons un devoir permanent de formation. Selon la norme ISO 17024, notre profession est accréditée par le Cofrac (Comité français d'accréditation) qui nous délivre des certifications valables cinq ans », précise Damien Fantini, cogérant du cabinet Acte21.

Au-delà de ses aspects réglementaires et techniques, le métier de diagnostiqueur comporte une dimension relationnelle très forte. « Nous devons être à l'écoute de nos clients, nous rendre disponibles, réactifs. Nous devons faire preuve de sensibilisation et de pédagogie sur des questions de santé (plomb, amiante) et de sécurité (gaz, électricité). » Au besoin, les propriétaires devront mettre leur logement en conformité, car l'immobilier n'échappe pas à la règle : mieux vaut prévenir que guérir... ♦