

Les **Obligations** du **Diagnostic**neur **Immobilier Certifié**



Formations & Certifications

SOMMAIRE

1 - Le cycle de certification de 7 ans

- Les Opérations de surveillance Documentaire
- Le CSO - Contrôle Sur Ouvrage
- Les examens pratiques

2 – Je souhaite devenir un Diagnosticneur Immobilier, (mon cycle de certification initiale)

- Mes formations
- Ma certification Initiale
- Mes opérations de Surveillance
- Ma REcertification

3 – Je suis un Diagnosticneur Immobilier Certifié (mon cycle de recertification)

- Mes formations « continues »
- Mes opérations de Surveillance
- Ma Recertification

4 – Les Formations Sécuritaires à renouveler

- Sécurité : Amiante (SS4), Electricité (HE), Plomb (PCR)

1 Le Cycle de Certification de 7 ans

ETAPE 1

LA FORMATION INITIALE

Voir page 8

3 jours de formation par domaine
2 jours supplémentaires par mention (Amiante, DPE, Plomb)

ETAPE 2

LA CERTIFICATION INITIALE

Voir page 8

un examen théorique + un examen pratique par domaine

(La réussite aux examens de certification, entraîne l'obtention d'un certificat de compétence par domaine)

DEBUT DU CYCLE DE CERTIFICATION (7 ANS)

Pendant la première année
(Uniquement pour un cycle de certification INITIALE)

Opération de Surveillance Documentaire **Initiale**

Voir page 3

Avant la fin de
la 4^{ème} année

LA 1^{ère} FORMATION CONTINUE

Voir page 9

1 journée de formation par domaine
1 journée supplémentaire par mention (Amiante, DPE, Plomb)

Entre le début de la 2^{ème} année
ET la fin de la 6^{ème} année

Opération de Surveillance Documentaire + CSO Contrôle Sur Ouvrage (sur site)

Voir page 3

Voir page 4

Dans les 18 mois précédant
l'échéance du/des certificat(s)

LA 2^{ème} FORMATION CONTINUE

Voir page 9

1 journée de formation par domaine
1 journée supplémentaire par mention (Amiante, DPE, Plomb)

Dans les 18 mois précédant
l'échéance du/des certificat(s)

Examen Documentaire + Examen de REcertification

Voir page 5

(= un examen pratique par domaine)

(La réussite aux examens de certification, entraîne l'obtention d'un certificat de compétence par domaine)

DEBUT DU CYCLE DE RECERTIFICATION (7 ANS)

Il est important de faire la différence entre :

- un OF = **Organisme de Formation** (certifié OF DTI ou OF DI).
Sa mission est de former les Diagnostiqueurs immobiliers aux 6 domaines de la profession, et ainsi respecter leurs obligations de formation conformément à l'arrêté du 24 décembre 2021 (formations préalables aux examens de certification ET formations continues en cours de cycle de certification).
- un OC = **Organisme de Certification** (accrédité COFRAC)
Sa mission est de certifier les Diagnostiqueurs immobiliers aux 6 domaines de la profession, par le biais d'examens de certification (pour chacun des domaines du Diagnostic Immobilier) et diverses opérations de surveillance tout au long du cycle de certification conformément à l'arrêté du 24 décembre 2021 (voir 3^{ème} colonne du tableau ci-dessus).

L'arrêté du 24 décembre 2021 définit les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Il faut également distinguer :

- **le cycle de Certification Initiale** pour un « nouveau » Diagnostiqueur Immobilier (= sans certificat)
- **le cycle de Recertification** pour un Diagnostiqueur Immobilier certifié (= certificat en cours de validité)

Les principales différences entre ces deux cycles de certification sont :

La durée des formations & le nombre d'opérations surveillances (Voir partie 2 et Partie 3).

Les opérations de **Surveillance**

Les 3 types d'Opérations de surveillance documentaires :

- La **surveillance documentaire initiale** (lors de la 1^{ère} année, uniquement en Cycle Initial)
- La **surveillance documentaire** (entre le début de la 2^{ème} et la fin de la 6^{ème} année)
- L'**examen documentaire** (dans les 18 mois avant l'échéance du/des certificats)

Objectifs de la Surveillance Documentaire

Justifier d'une veille des évolutions techniques, législatives et réglementaires

« L'Organisme de Certification vérifie que la personne certifiée se tient à jour des évolutions techniques, législatives et réglementaires dans le domaine concerné, notamment en s'assurant qu'elle a suivi la formation imposée »

Fournir une liste des rapports établis sur les douze derniers mois

« L'Organisme de Certification vérifie que la personne certifiée exerce réellement l'activité pour laquelle elle a obtenu la certification, au moyen de la fourniture par cette personne **d'au moins cinq rapports** sur les douze derniers mois ou, s'il s'agit de l'opération initiale de surveillance, de quatre rapports établis depuis l'obtention de la certification »

- Transmettre à l'OC les rapports qu'il aura sélectionné, pour contrôle de conformité

« L'Organisme de Certification contrôle la conformité aux dispositions législatives, réglementaires, normatives ou bonnes pratiques professionnelles en vigueur d'un échantillon d'au moins cinq rapports établis par la personne certifiée depuis le début du cycle de certification, cet échantillon est sélectionné par l'organisme de certification... »



- Justifier d'une assurance RC PRO

« L'Organisme de Certification vérifie que la personne certifiée est dûment assurée au sens du deuxième alinéa de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation »

- Justifier de l'état de suivi des réclamations et plaintes

« L'Organisme de Certification examine l'état de suivi des réclamations et plaintes concernant la personne certifiée dans l'usage de sa certification, ainsi que, le cas échéant, les suites données aux résultats de la surveillance précédente. »

Le CSO – Contrôle Sur Ouvrage (sur site)

Extraits ANNEXE II (4.4.2. Contrôle sur ouvrage,...)

Un contrôle sur ouvrage, **réalisé sur site**, sur l'ensemble des domaines de diagnostics pour lesquels la **personne physique est certifiée** doit être réalisé par l'organisme de certification pendant la durée du cycle de certification, avant la demande de renouvellement.

Pour ce faire, à la demande de l'organisme de certification, **le diagnostiqueur transmet un planning de ses interventions prévues sur la période pendant laquelle il est envisagé de réaliser le contrôle sur ouvrage** afin de faciliter le contrôle sur site en situation réelle dans le cadre d'une nouvelle mission de diagnostic et non sur la base d'un rapport préalablement établi. Le choix de la mission réelle du diagnostiqueur contrôlé est fait de manière aléatoire par l'organisme de certification et communiqué au diagnostiqueur 2 jours ouvrables avant le contrôle.

... Ce contrôle sur ouvrage est valable 7 ans.

Doit être réalisé... Entre le début de la deuxième année et la fin de la sixième année

Les suites données aux opérations de surveillance...

Les résultats de chacune des opérations de surveillance (documentaires, ou CSO) indiquent les écarts entre les compétences observées et les compétences attendues.

- Les **erreurs/écarts constatés dans la surveillance documentaire** sont communiquées par l'OC, à la personne certifiée qui se doit de les « lever » afin de maintenir son(ses) certificat(s).

- Les **non-conformités révélées par le contrôle sur ouvrage**, entraînent un second contrôle sur ouvrage. Si ce contrôle révèle à nouveau des non-conformités alors l'OC décide de suspendre ou retirer, le ou les certificats de la personne certifiée.

L'Organisme de Certification décide du maintien, de la suspension, de la réduction ou du retrait de tout certificat.

Pour plus d'information sur la certification d'un Opérateur en Diagnostic Technique, veuillez-vous rapprocher de votre Organisme de Certification*

*La liste des Organismes de Certification accrédités sont consultables sur le site du COFRAC

https://tools.cofrac.fr/fr/easysearch/resultats_advanced.php?list-47050073

Les Compétences évaluées lors des Examens Pratiques



Les examens de Recertification sont composés d'épreuves pratiques (une par domaine).

A la différence des examens de certification Initiale qui cumulent une épreuve Théorique et une épreuve pratique par domaine de certification.

4.1.3.2 Examen pratique

L'examen pratique implique pour le candidat à la certification une mise en situation de diagnostic et permet de vérifier les compétences mentionnées à l'annexe III.

Pour une Recertification, **l'examen pratique** est en lien avec **l'examen documentaire**.

4.5.2. Examen documentaire

L'examen documentaire consiste à contrôler la conformité aux dispositions réglementaires, normatives ou bonnes pratiques professionnelles en vigueur d'un échantillon d'au moins cinq rapports établis par la personne certifiée depuis le début du cycle de certification ; cet échantillon est sélectionné par l'organisme de certification et comporte au moins un rapport pour chacun des types de missions du domaine de diagnostic concerné, quand ce type de mission a été réalisé.

4.5.3. Examen pratique

L'examen pratique fait suite à l'examen documentaire, il est de même nature que celui cité au 4.1.3.2 Cependant l'organisme de certification aménage cette épreuve de manière à prendre en compte le retour d'expérience et fait le lien avec d'éventuels problèmes soulevés lors de l'examen documentaire cité au 4.5.2.

Le présent document reprend les extraits de l'annexe III de l'arrêté du 24 décembre 2021 (définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification), **Ces extraits reprennent les contenus/compétences qui seront évalués lors les examens pratiques pour chacun des domaines du diagnostic immobilier.**

Domaine Amiante

Domaine Plomb

Domaine Termites

Domaine Electricité

Domaine Gaz

Domaine Energie (DPE)

Domaine Amiante

2.2.2. Examen pratique pour toute personne certifiée

La personne physique candidate à la certification démontre qu'elle :

- maîtrise les modalités de réalisation des repérages visés aux articles [R. 1334-20](#) et [R. 1334-21](#) du code de la santé publique ;
- maîtrise les méthodes d'évaluation par zone homogène de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante visé à l'article R. 1334-27 du même code ;
- maîtrise les protocoles d'intervention lors du repérage et la mise en œuvre des mesures de prévention collective et individuelle adaptées ;
- sait faire une analyse de risque lié à l'exercice de son activité ;
- sait élaborer un rapport détaillé, élaborer des croquis ou des plans avec indication du type de vue (plan, élévation) ;
- sait formuler et rédiger des conclusions et des recommandations conformément aux dispositions réglementaires applicables à la réalisation des repérages des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique ;
- est en mesure de définir et mettre en œuvre des zones de similitudes d'ouvrages ;
- sait fixer le nombre de sondages, effectuer un prélèvement et, le cas échéant, constituer un échantillon destiné à être analysé par un laboratoire (technique, quantité, conditionnement, traçabilité, maîtrise du risque de contamination) ;
- sait rédiger des rapports en langue française qui constituent la matérialisation des contrôles effectués.

2.2.3. Programme complémentaire pour la certification avec mention

La personne certifiée titulaire de la mention définie à l'article 3 du présent arrêté, dispose en sus des compétences mentionnées aux 2.2.1 et 2.2.2 de la présente annexe, des compétences suivantes :

- connaît les normes et les méthodes de repérages devant satisfaire à la mise en œuvre des obligations visées à l'[article R. 1334-22 du code de la santé publique](#) et des examens visuels visés à l'article R. 1334-29-3 du même code, ainsi qu'aux obligations visées à l'article R. 4412-97, pour les immeubles bâtis, du [code du travail](#) et à l'estimation de la quantité de matériaux et produits identifiés comme contenant de l'amiante visée à l'article R. 4412-97, pour les immeubles bâtis, du même code ;
- connaît les caractéristiques des réglementations techniques des immeubles de grande hauteur, des établissements recevant du public de catégorie 1 à 4, des immeubles de travail hébergeant plus de 300 salariés et des bâtiments industriels qui impactent la réalisation des missions relevant de la portée de la certification avec mention.

Domaine Plomb crep (sans mention)

2.1.2. Examen pratique pour toute personne certifiée

La personne physique candidate à la certification démontre qu'elle :

- maîtrise les méthodes de mesurage ;
- principes et modalités pratiques de réalisation de l'analyse des peintures par appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, limites de la méthode ;
- principes de sécurité liés à l'utilisation de ces appareils.
- maîtrise les modalités de réalisation des missions de repérage des revêtements contenant du plomb, d'évaluation de leur état de conservation et des protocoles d'intervention lors du repérage.
- maîtrise le protocole décrit par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.
- maîtrise l'identification et la caractérisation des critères de dégradation du bâti, qui font partie intégrante de l'établissement d'un constat de risque d'exposition au plomb.
- sait faire une analyse de risque lié à l'exercice de son activité.
- sait élaborer un rapport détaillé, élaborer des croquis, formuler et rédiger des conclusions.
- sait rédiger des rapports en langue française qui constituent la matérialisation des contrôles effectués.

Domaine Termites

2.3.2. Examen pratique pour tout certifié

La personne physique candidate à la certification démontre qu'elle :

- applique une méthodologie de réalisation des états relatifs à la présence des termites dans le bâtiment et utilise les outils adaptés à l'activité ;
- sait rédiger des rapports en langue française qui constituent la matérialisation des contrôles effectués.

Domaine Electricité

2.6.2. Examen pratique pour toute personne certifiée

La personne physique candidate à la certification démontre qu'elle :

- est capable de mettre en œuvre une méthodologie de réalisation des états de l'installation intérieure d'électricité et d'utiliser les outils dédiés à l'activité ;
- sait rédiger des rapports en langue française qui constituent la matérialisation des vérifications effectuées.

Domaine Gaz

2.4.2. Examen pratique pour tout certifié

La personne physique candidate à la certification démontre qu'elle :

- est capable de mettre en œuvre la méthodologie de réalisation des états relatifs à l'installation intérieure de gaz et d'utiliser les outils dédiés à l'activité ;
- sait rédiger des rapports en langue française qui constituent la matérialisation des contrôles effectués.

Domaine Energie (DPE)

2.5.2. Examen pratique pour toute personne certifiée

La personne physique candidate à la certification démontre qu'elle :

- est capable d'élaborer le diagnostic de performance énergétique en utilisant une méthodologie adaptée aux cas traités, à en interpréter les résultats et à les restituer à un non-spécialiste ;
- sait évaluer la consommation d'un bâtiment par une au moins des méthodes réglementaires de consommations estimées et est capable de déterminer les données d'entrée de cette méthode ;
- sait évaluer la consommation d'un bâtiment par la méthode des consommations relevées et est capable de déterminer les données utiles dans les factures et de les utiliser ;
- est en mesure de proposer des recommandations adaptées aux cas traités, en tenant compte du contexte technique, juridique, économique et environnemental ;
- sait rédiger des rapports en langue française qui constituent la matérialisation de la prestation effectuée.

2.5.3. Programme complémentaire pour la certification avec mention

La personne certifiée titulaire de la mention diagnostic de performance énergétique à l'immeuble ou des bâtiments à usage principal autre que d'habitation démontre qu'elle possède, en sus des compétences mentionnées aux 2.5.1 et 2.5.2 de la présente annexe, les connaissances suivantes appliquées aux immeubles et aux bâtiments à usage principal autre que d'habitation, tenant compte de leurs spécificités et de leur niveau de complexité :

- Les généralités sur le bâtiment :
- l'analyse des configurations thermiquement défavorables pour les locaux au sein de l'immeuble.
- La thermique du bâtiment :
- le diagramme de l'air humide.
- Les systèmes :
- les différents systèmes de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairages dans les bâtiments à usage principal autre que d'habitation et les parties communes des immeubles ;
- les chaufferies : fonctionnement, sécurité, performances ;
- les auxiliaires des différents systèmes ;
- les notions de prévention des risques liés aux légionnelles ;
- l'équilibrage des réseaux de distribution ;
- les principaux équipements collectifs de chauffage, de climatisation, de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et ceux utilisés pour contrôler le climat intérieur ;
- les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique des systèmes des bâtiments ;
- les notions de conditionnement d'air et de distributions hydraulique et aéraulique ;
- les centrales de traitement d'air : mélange, filtration, humidification, chauffage, refroidissement, déshumidification, etc.
- Les textes réglementaires :
- les dispositions de sécurité et de santé applicables aux lieux de travail liées au sujet de la performance énergétique.

Sources : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044616383>

Je veux devenir **Diagnosticteur Immobilier**

La formation **Initiale**

Pour devenir Diagnosticteur Immobilier

Durée : **3 jours** de formation Initiale **par domaine***
+ 2 jours de formation par mentions (*domaines concernés : Amiante et DPE*)

Quand ? **Avant de se présenter aux examens de certification Initiale**

Exemple : Toute personne ayant pour projet de **devenir un Diagnosticteur Immobilier Certifié**, pour les 6 domaines Avec les mentions, devra suivre **22 jours de formations** (Amiante Sans mention 3 jours + Amiante Avec mention 2 jours + DPE Sans mention 3 jours + DPE Avec mention 2 jours + Termites Métropole 3 jours + Gaz 3 jours + Electricité 3 jours + Plomb 3 jours).

La certification **Initiale**

Pour devenir Diagnosticteurs Immobiliers

Obtention : **1 examen Théorique** par domaine
+ **1 examen pratique** par domaine

Quand ? **Après avoir suivi les formations Initiales et obtenus les attestations de formation** (= validation des acquis formation et présence en formation).

LA SURVEILLANCE

*en cycle de certification **Initiale***

3 Opérations de surveillance documentaires

La **surveillance documentaire initiale** (*1^{ère} année*)

La **surveillance documentaire** (*en cours de cycle*)

L'**examen documentaire** avant la recertification (*7^{ème} année*)

1 Contrôle Sur Ouvrage (CSO sur site)

Je veux devenir **Diagnostiqueur Immobilier**

La formation « **Continue** »

Au cours du cycle de certification Initiale

La formation de « **mise à niveau** »

Durée : 1 journée de formation continue par domaine

+ 1 journée de formation par mention (domaines concernés : Amiante et DPE)

Quand ? Entre le début du cycle et **avant la fin de la 4^{ème} année**

1^{ère} formation
CONTINUE

La formation de « **Recyclage** »

Durée : 1 journée de formation continue par domaine

+ 1 journée de formation par mentions (domaines concernés : Amiante et DPE)

Quand ? **Avant la REcertification**, 18 mois avant l'échéance du/des certificat(s)

2^{ème} formation
CONTINUE

Exemple : Tout **Diagnostiqueur Immobilier Certifié**, pour les 6 domaines Avec les mentions, devra suivre **8 journées de formations continues** avant la fin de la 4^{ème} année du cycle de certification en cours.

Puis il devra suivre à nouveau, 8 journées de formation continue dans les 18 mois précédant l'((les)échéances de ces certificats pour pouvoir se présenter aux examens de recertification.

La **Recertification**

Obtention : 1 examen pratique par domaine

+ 1 examen documentaire par domaine

Quand ? **Après avoir suivi les formations continues, dans les 18 mois précédant l'échéance du/des certificat(s)**

La demande de recertification doit être faite, près de l'Organisme de Certification, au plus tard dans les 6 mois qui précède l'échéance du/des certificat(s).

Je suis Diagnostiqueur Immobilier Certifié

La formation « Continue »

Au cours du cycle de certification

La formation de « mise à niveau »

Durée : 1 journée de formation continue par domaine

+ 1 journée de formation par mentions (domaines concernés : Amiante et DPE)

Quand ? Entre le début du cycle et avant la fin de la 4^{ème} année



La formation de « Recyclage »

Durée : 1 journée de formation continue par domaine

+ 1 journée de formation par mentions (domaines concernés : Amiante et DPE)

Quand ? Avant la REcertification, 18 mois avant l'échéance du/des certificat(s)



LA SURVEILLANCE

au cours du cycle de certification

2 Opérations de surveillance documentaires

La surveillance documentaire (en cours de cycle)

L'examen documentaire avant la recertification (7^{ème} année)

1 Contrôle Sur Ouvrage (CSO sur site)

La Recertification

Obtention : 1 examen pratique par domaine

+ 1 examen documentaire par domaine

Quand ? Après avoir suivi les formations continues, dans les 18 mois précédents l'échéance du/des certificat(s)

La demande de recertification doit être faite, près de l'Organisme de Certification, au plus tard dans les 6 mois qui précèdent l'échéance du/des certificat(s).



SS4 CUMUL DE FONCTION

Encadrement Technique,

Encadrement Chantier & Opérateur Chantier

OBJECTIFS

- définir des procédures adaptées aux interventions sur des sites susceptible ou contenant de l'amiante,
- **évaluer les risques, établir des modes opératoires les appliquer et les faire appliquer.**



SS4

OPERATEUR CHANTIER

OBJECTIFS

- **appliquer des procédures adaptées aux interventions sur des sites susceptible ou contenant de l'amiante**, appliquer les modes opératoires.

Document délivré : **Attestation de compétence SS4** (Validité/échéance = 3 ans)

FORMATION DE RECYCLAGE (1 JOURNEE) TOUS LES 3 ANS



PCR

Secteur "**Rayonnement d'origine artificielle**" - niveau I

Personne Compétente en Radioprotection

OBJECTIFS

- Être capable de **gérer l'utilisation des sources de rayonnements ionisants** dans les meilleures conditions de sécurité et d'appliquer la législation en vigueur afin de détenir une « machine Plomb » pour la réalisation de mission de **CREP** (*Constat des Risques d'Exposition au Plomb*)

Document délivré : **Certificat de compétence PCR** (Validité/échéance = 5 ans)

FORMATION de Renouvellement (2 JOURS) TOUS LES 5 ANS



HE BE v

HABILITATION ELECTRIQUE

Préparation à l'**habilitation électrique BE Vérification** (*Domaine de tension BT*)

OBJECTIFS

- Connaître le risque électrique et savoir prendre les mesures nécessaires pour se protéger et protéger les personnes et les biens pendant la vérification ;
- Être en capacité d'effectuer des vérifications, mesures en sécurité et consignations suivant une certaine méthodologie.

Document délivré : **Attestation de formation HE** (Validité/échéance = 3 ans)

FORMATION DE RECYCLAGE (1,5 JOURS) TOUS LES 3 ANS