

Diagactu



Le guide
DU FUTUR
DIAGNOSTIQUEUR
—

Futurs diagnostiqueurs : Diagactu vous félicite pour votre **choix**

Vous allez exercer un métier d'utilité publique au cœur des problématiques de santé, de sécurité et d'environnement liées au bâtiment.

Les missions du diagnostiqueur sont en effet multiples. Il contribue à une **meilleure transparence des transactions immobilières**, concourt à l'**identification des dangers et des situations d'insalubrité des immeubles** et participe pleinement à la mise en œuvre des objectifs environnementaux fixés par le Protocole de Kyoto. Il est une sorte de « médecin généraliste » du bâtiment dont les diagnostics vont servir de fondement aux actions d'information, de prévention des risques, d'amélioration de l'habitat et de rénovation énergétique.

À l'image de ces multiples missions, **le métier de diagnostiqueur se révèle d'une grande variété**, dans sa pratique (salaré ou indépendant, généraliste de la transaction ou spécialiste dans un domaine), dans son quotidien en alternant le terrain et le bureau, dans la diversité des compétences mobilisées qu'elles soient techniques, réglementaires, observationnelles, analytiques, etc.

C'est également **un métier de passion** où l'enrichissement est permanent au gré de l'expérience, des échanges et des indispensables besoins de formation continue, obligatoire ou non. C'est enfin un métier où le contact humain occupe une place prépondérante tant pour le développement commercial que pour expliquer les conclusions et les enjeux des diagnostics auprès des clients.

Le diagnostic immobilier est **un secteur qui offre de nombreuses opportunités**. Profession encore jeune et en voie de structuration, ses effectifs sont appelés à croître pour permettre son développement qui repose autant sur la nécessité de répondre aux besoins actuels que d'absorber les futures missions induites par les évolutions réglementaires à venir, notamment sur la rénovation énergétique des bâtiments. C'est pourquoi, malgré la crise immobilière, le marché des diagnostics immobiliers conserve une belle dynamique, avec une croissance annuelle de l'ordre de 5 % selon les différentes études menées sur la profession.

Pour toutes ces raisons, Diagactu, média indépendant spécialisé dans l'actualité du diagnostic immobilier, vous félicite de votre choix ! En complément de votre formation technique, nous vous offrons ce guide destiné à **vous apporter quelques clés d'accès à votre future profession**. Vous y trouverez une présentation du marché du diagnostic immobilier, des conseils pour vous mettre à votre compte ou trouver un emploi et la liste des principaux acteurs qui pourront vous accompagner lors de vos premiers pas dans votre nouveau métier.

Gageons que ce premier contact soit le début d'une longue relation ! Depuis 2006, Diagactu met tout en œuvre pour apporter une information fiable et claire aux diagnostiqueurs afin de leur permettre de se tenir à jour dans leur veille réglementaire et de les accompagner au quotidien dans leur développement et dans la pratique de leur métier.

La rédaction de Diagactu

Retrouvez toute l'actualité du diagnostic immobilier sur **Diagactu**



Sommaire

Edito	p. 2
Se former et se certifier	p. 4 à 11
Devenir diagnostiqueur salarié	p. 12 et 13
S'installer à son compte	p. 14 à 18
La franchise	p. 19 et 20
Les principaux fournisseurs de service et de matériel	p. 21 à 23
Les organisations professionnelles	p. 24 et 25
Diagactu vous accompagne tout au long de votre vie professionnelle	p. 26 et 27

Se former et se certifier

6 domaines de compétence sont régis par des arrêtés définissant les critères de certification des diagnostiqueurs immobiliers : l'amiante, le plomb, le DPE et son extension audit énergétique, les termites, le gaz et l'électricité.

Pour trois d'entre eux (amiante, DPE et plomb), il existe également une certification avec mention, plus complète, permettant de pratiquer certaines missions comme les repérages amiante avant travaux, les DPE à l'immeuble et dans les locaux tertiaires, etc.

Pour s'inscrire à un examen de certification, un candidat doit justifier d'une attestation de formation et, dans certains cas, de prérequis.



DOMAINE	MISSIONS	CERTIFICATION
PLOMB	CREP, Repérage avant travaux ou démolition	Plomb sans mention
	<ul style="list-style-type: none"> Diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures (DRIPP) Contrôle après travaux en présence de plomb consécutifs à un DRIPP positif 	Plomb avec mention
AMIANTE	<ul style="list-style-type: none"> État avant vente Repérages pour DTA et DAPP (sauf immeubles concernés par la mention) 	Amiante sans mention
	<ul style="list-style-type: none"> État avant vente Repérages pour DTA et DAPP (immeubles de grande hauteur - IGH, bâtiments industriels, immeubles de travail de plus de 300 personnes) 	Amiante avec mention
	Repérage avant travaux ou démolition	
	Examen visuel fin de chantier	
DPE & AUDIT	DPE d'habitation individuelle et de lot dans des bâtiments à usage principal d'habitation	DPE sans mention
	<ul style="list-style-type: none"> DPE à l'immeuble DPE autre qu'habitation 	DPE avec mention
	Audit énergétique des maisons individuelles	Extension de certification pour l'audit énergétique
TERMITES	État avant vente, repérage avant démolition	Termites
ÉLECTRICITÉ	État de l'installation intérieure d'électricité avant vente ou location	Électricité
GAZ	État de l'installation intérieure de gaz avant vente ou location	Gaz

Les formations

Désormais obligatoire, la formation a pour but de **préparer les candidats aux examens de certification auprès d'un organisme certificateur (OC)**. Elle vise à acquérir les connaissances indispensables dans les domaines techniques, juridiques et normatifs pour assurer chaque mission de diagnostic immobilier réglementaire : appropriation du vocabulaire technique, connaissance de la législation, modalités d'application des procédures (méthodologie et matériel), rédaction conforme des rapports, etc.

L'offre de formations en diagnostics immobiliers est maintenant assez complète et plusieurs voies d'accès au métier existent : la formation professionnelle classique, la formation par alternance et la formation universitaire. Ces formations sont ouvertes à tous, ou presque.

Au 22 janvier 2025, **36 organismes de formation (OF)** sont certifiés pour former les diagnostiqueurs immobiliers, et la plupart proposent des formations initiales.

Selon le profil du candidat, ces formations peuvent être éligibles à des aides au financement (CPF, AIF, etc.).



Quels prérequis ?

Depuis 2012, des prérequis ont été introduits pour pouvoir prétendre à certaines certifications. Actuellement, et selon les dispositions des arrêtés compétence, les candidats aux certifications avec mention (plomb, amiante, DPE) et à la certification DPE sans mention, doivent justifier de l'un des critères suivants :

- Une **expérience professionnelle de 3 ans** dans le domaine des techniques du bâtiment ;
- Un **diplôme Bac+2** dans le domaine des techniques du bâtiment ;
- De compétences dans une activité de diagnostic comparable obtenues dans un État de l'Union européenne ou d'un état partie de l'accord sur l'Espace économique européen (non valable pour le DPE) ;
- De connaissances équivalentes en lien avec les techniques du bâtiment (non valable pour le DPE).

Par ailleurs, l'accès à l'extension de certification pour l'audit énergétique est réservé aux titulaires d'une certification DPE valide depuis au moins deux ans.

Sans DPE, voire sans mention amiante, l'employabilité des candidats demeure réduite et il apparaît difficile de pouvoir exercer en indépendant. La validation de ces prérequis est donc, de fait, indispensable.

Durée minimale des formations initiales obligatoires

Les arrêtés compétence fixent une durée minimale de formation pour chacun des domaines de certification :

- 3 jours pour le gaz, l'électricité, les termites, l'amiante et le plomb (sans mention)
- 5 jours pour l'amiante et le plomb avec mention
- 56h pour le DPE sans mention et 21h supplémentaires pour le DPE avec mention
- 70h pour l'extension de certification audit énergétique

Les formations courtes

Ces formations s'adressent avant tout aux candidats qui remplissent déjà les prérequis (Bac+2 ou expérience professionnelle de 3 ans dans le domaine des techniques du bâtiment). Elles peuvent être envisagées de différentes façons :

- Une **formule à la carte** où le candidat choisit les formations préparant aux certifications des domaines de son choix ; la durée des formations correspond alors le plus souvent au minimum réglementaire
- Une **formule complète** intégrant les 6 domaines de certification, voire les mentions ; certains OF proposent des cursus courts d'une trentaine de jours qui permettent d'aborder, outre la préparation aux examens de certification, des thématiques complémentaires (forma-

tion aux mesurages Carrez et Bou-tin, découverte du métier, etc.)

Les formations longues

Si un candidat ne dispose pas d'une expérience professionnelle ou d'un diplôme Bac+2 dans le domaine des techniques du bâtiment, il peut envisager une formation longue conduisant à un **diplôme reconnu de niveau 5 enregistré au Registre national des certifications professionnelles (RNCP), équivalent à un Bac+2**, et ouvrant également droit à l'utilisation du Compte personnel de formation (CPF) pour son financement.

L'un des principaux objectifs des formations longues est donc la mise à niveau des candidats pour leur permettre de remplir les prérequis exigés dans le domaine des techniques du bâtiment. La durée des formations longues oscille généralement entre 40 et 50 jours alors que le minimum réglementaire se situe entre 20 et 30 jours en fonction des mentions envisagées. Ce temps supplémentaire est donc mis à profit pour le suivi de modules consacrés à la découverte de l'environnement métier, à l'apprentissage des bases techniques du bâtiment et à la mise en pratique.

Mais attention, s'ils permettent d'attester du suivi des formations initiales obligatoires et de justifier des prérequis fixés par les arrêtés compétence en cas de réussite à l'examen final, ces diplômes ne suffisent pas pour exercer. Les diplômés devront encore réussir leurs examens de certification pour chacun des domaines auprès d'un organisme certificateur (OC) cette fois-ci.

La certification RNCP de votre OF n'est pas active, pas de panique !

Le site [France compétences](#) recense les certifications inscrites au RNCP. Pour le métier de diagnostiqueur, seulement un tiers d'entre elles sont actives. Pour autant, cela n'empêche pas nécessairement les stagiaires des formations certifiantes inactives de valider un diplôme reconnu Bac+2, ni même de faire financer leur formation par le CPF. En effet, pour continuer à délivrer leurs formations longues, ces organismes peuvent devenir « partenaires » d'un OF disposant d'un titre RNCP. Leurs stagiaires devront alors présenter leur examen devant le jury de l'OF détenteur de la certification active.

Les formations par alternance

Très en vogue, le système de l'alternance se développe progressivement dans le monde du diagnostic immobilier. Il présente l'avantage de **confronter le candidat à la pratique du métier sur le terrain**. La durée des contrats, d'un à deux ans en moyenne, permet de planifier le passage des certifications en plusieurs étapes. Cette préparation en douceur est un atout supplémentaire en vue de la réussite aux examens, mais aussi pour être plus opérationnel et autonome une fois les certifications en poche.

Une formation universitaire encore peu développée

En l'absence de BTS spécifique, l'Institut universitaire technologique (IUT) de Saint-Nazaire (44) est le seul organisme à proposer une « licence professionnelle mention Métiers du BTP : Bâtiment et Construction » dont l'un des parcours (Expert en Diagnostics Techniques de l'Immobilier et Pathologies du Bâtiment) prépare au métier de diagnostiqueur immobilier.

Cette formation, d'une durée d'un an, est ouverte en contrat de professionnalisation et en contrat d'apprentissage. Pour s'y inscrire, une licence 2 scientifique ou juridique, ou un DUT Génie Civil, Génie Industriel et Maintenance, Génie Thermique, Organisation et Gestion, ou bien un BTS de la filière bâtiment, est requis. Sachez toutefois qu'une expérience professionnelle significative dans le secteur du bâtiment est susceptible de donner lieu à une validation des acquis professionnels. Le diplôme s'obtient par contrôle continu et rédaction d'un mémoire en fin de formation.

À noter : *La pratique du métier de diagnostiqueur immobilier nécessite également des formations en matière de prévention des risques : formation SS4 pour le risque amiante, formation en radioprotection pour l'utilisation des analyseurs plomb.*

Retrouvez la liste à jour des organismes de formation certifiés sur **Diagactu**



La certification

Véritables « permis de travail » des diagnostiqueurs immobiliers, les certifications sont délivrées pour une durée de **7 ans**, durant laquelle le certifié devra se soumettre à des obligations de formation continue et à une surveillance de son activité.

Le **processus de certification** comprend les étapes suivantes :

- la **formation initiale** auprès d'un organisme de formation ;
- le dépôt du dossier de **candidature auprès d'un des organismes certificateurs** accrédités par le Cofrac ;
- le **passage des examens de certification** comprenant des épreuves théoriques portant sur les connaissances du candidat et des épreuves pratiques plaçant le candidat en situation pour démontrer ses aptitudes ;
- les **opérations de surveillance et de formation continue** pendant la période de validité du certificat ;
- le **processus de recertification** à la fin de la validité du certificat.

L'examen de certification

À la fin de sa période de formation initiale, l'organisme de certification vérifie que le candidat dispose bien des compétences requises pour la pratique des diagnostics immobiliers. Cette vérification est réalisée au moyen d'un examen théorique et d'un examen pratique pour chaque domaine : amiante, plomb, termites, DPE, gaz et électricité, avec ou sans

mention. Chaque organisme certificateur dispose de son propre référentiel de certification (sauf pour le domaine DPE qui a été harmonisé), dans le respect du cahier des charges défini dans les annexes des arrêtés compétence.

Les **examens théoriques** sont composés de deux modules :

- l'un pour la certification sans mention ;
- l'autre pour l'extension de périmètre à la certification avec mention.

Le plus souvent, l'examen théorique est organisé sous la forme d'un questionnaire à choix multiples (QCM). Les organismes de formation préparent leurs programmes en tenant compte des compétences exigées pour chaque domaine et entraînent souvent leurs élèves aux QCM en fin de stages.

L'**examen pratique** implique pour le candidat à la certification une mise en situation de diagnostic et permet de vérifier les compétences spécifiques à chaque domaine. À compter du 1^{er} mai 2025 pour l'audit énergétique et du 1^{er} janvier 2026 pour le DPE, l'examen pratique devra même être réalisé sur un bâtiment réel ou aménagé. De plus, dans le cadre de la certification avec mention, il porte obligatoirement sur une mission relevant du périmètre de la mention. L'examineur s'assure alors que le candidat est capable de choisir et de mettre en œuvre une méthodologie adaptée à chaque diagnostic.

La formation continue et la surveillance

Tout au long du cycle de certification, le diagnostiqueur doit se soumettre à des opérations de surveillance de son activité de la part de son organisme certificateur et suivre des formations continues auprès d'un organisme de formation.

La **formation continue** a pour objectif de tenir à jour les connaissances et compétences du diagnostiqueur.

Depuis le 1^{er} juillet 2024, la certification DPE intègre également un **tutorat** portant sur deux missions réelles et complètes à réaliser durant les 12 premiers mois du cycle initial.

Quant à la **surveillance de l'activité**, elle s'opère selon trois types de contrôle :

- Les **examens documentaires** qui consistent notamment à vérifier la conformité d'un échantillon d'au moins 5 rapports ;
- Les **contrôles sur ouvrage (en cours de diagnostic)** durant lesquels le certificateur accompagne le diagnostiqueur sur une ou plusieurs missions afin de procéder à une évaluation en situation réelle ;
- Les **contrôles sur ouvrage après élaboration du DPE ou de l'audit énergétique** réalisés par le certificateur en retournant sur site à postériori.

Les 13 organismes de certification

À la date du 22 janvier 2025, 13 organismes sont accrédités par le COFRAC pour délivrer une certification dans tout ou partie des domaines concernés :

- Abcidia Certification
- AFNOR Certification
- B2C
- Bureau Veritas Certification France
- CESI Certification
- Dekra Certification
- Ginger Cated
- I.Cert
- La certification de personnes (LCP)
- LCC Qualixpert
- Socotec Certification France
- Technicert
- We-Cert

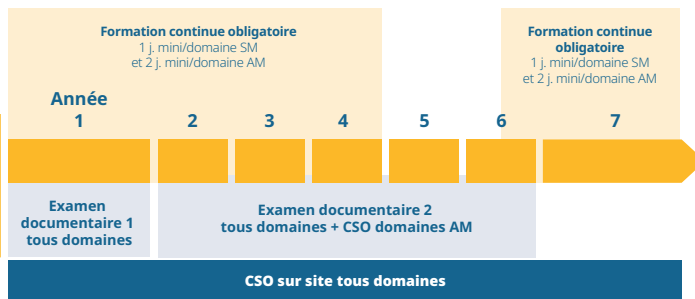
Les différents cycles de certification

Cycle initial de certification pour les domaines Amiante, Plomb, Termites, Gaz et Électricité

Formation initiale obligatoire

3 j. mini/domaine SM
et 5 j. mini/domaine AM

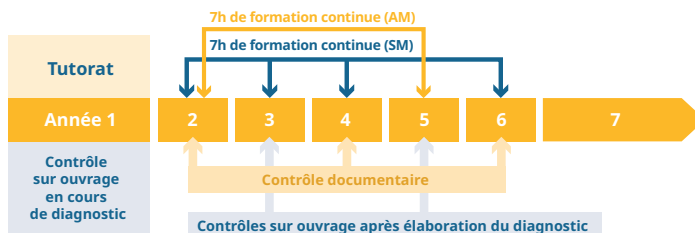
Examen pratique et théorique



Cycle initial de certification pour le DPE (1^{er} juillet 2024)

Formation initiale obligatoire

- 56h minimum sans mention et
- 21h minimum supplémentaires avec mention



LES SPÉCIFICITÉS DU CYCLE AUDIT ÉNERGÉTIQUE (1^{er} juillet 2024)

Le cycle de l'extension de certification Audit énergétique est similaire à celui du DPE **sauf pour les points suivants** :

- **Formation initiale de 70 h**
- **Accès réservé au détenteur d'une certification DPE depuis au moins deux ans ;**
- **Pas d'obligation de tutorat** lors de la 1^{ère} année du cycle pour l'audit énergétique ;

- **Le contrôle sur ouvrage en cours de diagnostic doit être réalisé au cours des 6 mois** suivant l'obtention de l'extension de certification ;
- **Obligation de suivre une journée de formation continue** lors de la 5^e année du cycle.

Par ailleurs, la validité de l'extension initiale Audit énergétique arrivera à échéance à la même date que celle de la certification DPE.

Devenir diagnostiqueur salarie

Pour répondre au développement du marché, la filière du diagnostic immobilier a besoin de recruter plusieurs centaines de nouveaux professionnels chaque année. En septembre 2024, 10 % des entreprises envisageaient d'embaucher au cours des 6 prochains mois, soit plus de 600 entreprises à travers toute la France.

La croissance du marché du diagnostic immobilier constitue donc une formidable opportunité pour les nouveaux professionnels, formés et certifiés, de se voir proposer **des postes assez bien rémunérés**. Le salaire brut annuel moyen d'un diagnostiqueur débutant (hors primes et avantages) se situe autour de 25 000 € alors qu'il était encore très proche du niveau du SMIC en 2007. Le salaire d'un diagnostiqueur peut atteindre plus de 36 000 €, selon l'expérience et le profil.

Quels sont les profils recherchés ?

Le métier de diagnostiqueur immobilier reste un métier de reconversion. Vous entamez une nouvelle carrière fort d'une expérience dans d'autres domaines, parfois très différents du diagnostic immobilier. C'est loin d'être un inconvénient car les chefs d'entreprises de diagnostic immobilier ont intégré cette spécificité de nos métiers et prennent en compte le savoir, le savoir-faire, mais aussi et surtout le savoir-être du candidat. Ils recherchent avant tout une personnalité. Les profils curieux, rigoureux, bénéficiant d'une bonne capacité d'adaptation et d'un sens relationnel certain, sont particulièrement appréciés dans notre secteur. Il faut garder à l'esprit qu'un recrutement constitue souvent un risque financier pour les entreprises, notamment les petits cabinets.

30 664 €

C'est le salaire annuel brut moyen des techniciens certifiés salariés selon l'Observatoire Diagactu des entreprises de diagnostic immobilier.

Une expérience à acquérir sur le terrain

Tout comme le jeune conducteur tout juste titulaire de son permis de conduire, le néocertifié en diagnostic immobilier manque souvent de confiance lorsqu'il doit débiter ses missions sur le terrain. Rien d'anormal à cela : s'il maîtrise la partie théorique, il lui faudra encore acquérir un peu de pratique avant de se sentir à l'aise et de gagner en autonomie. Qu'il souhaite devenir salarié ou s'installer à son compte, le nouveau certifié pourra **effectuer un stage de quelques semaines ou bien être embauché dans un cabinet** prêt à l'accompagner pendant quelques temps sur ses premières missions de diagnostic.

Soyez rassuré, les cabinets de diagnostiqueur immobilier acceptent très volontiers de jouer **un rôle d'accompagnement afin de compléter la formation des nouveaux certifiés** et de leur faire acquérir de l'expérience.



Portrait-robot du diagnostiqueur salarié

SON PROFIL

- ♂ Homme
- 🕒 44 ans
- 👤 Issu d'une reconversion professionnelle

SON EMPLOI

- 📄 En CDI à plein temps
- 💰 Salaire net moyen : 2 000 €/mois
- 🕒 4 ans d'ancienneté dans son entreprise actuelle

SES COMPÉTENCES

- 🎓 Bac+2
- 🎓 A suivi une formation adulte courte classique
- 🏆 Premières certifications obtenues en 2015
- 📄 Possède 7 certifications actives (tous domaines sans mention + amiante mention)



S'installer à son compte

Beaucoup de néocertifiés ont fait le choix du diagnostic immobilier dans le but de s'installer à leur compte. Pour la grande majorité d'entre eux, il s'agit d'une reconversion professionnelle dont l'objectif est d'accéder à une plus grande indépendance. Mais gare à la précipitation ! Bien souvent, les néocertifiés manquent de pratique sur le terrain ce qui les oblige à consacrer plus de temps à leurs missions qu'un diagnostiqueur expérimenté. Si l'on ajoute à cela, la création et la prise en main de la gestion d'une entreprise, ou encore

la prospection commerciale, les premiers temps risquent d'être difficiles et peuvent parfois virer à l'échec. Mais ne vous découragez pas dans votre projet ! Quelques mois vous seront nécessaires pour accumuler de l'expérience et gagner en efficacité..

1 an *C'est le délai moyen entre la certification et la création d'entreprise selon l'Observatoire Diagactu des entreprises de diagnostic immobilier.*

Osez la reprise d'une entreprise

On estime à 250 le nombre de cabinets de diagnostics immobiliers qui sont cédés chaque année, un niveau appelé à se maintenir voire à croître dans les prochaines années au regard de l'âge des chefs d'entreprises (moyenne d'âge de 50 ans). Souvent bien implantés, leurs dirigeants arrêtent leur activité, généralement à l'heure de la retraite, en se posant la question de leur succession. Or la reprise se révèle finalement souvent moins chère qu'une création car le

repreneur évite les difficultés liées au démarrage de l'activité d'une nouvelle entreprise et les coûts (investissements importants) qui y sont associés. Vous reprendrez une clientèle existante, des relations établies avec des prescripteurs et éventuellement des techniciens certifiés et expérimentés (plus largement des salariés, notamment administratifs). De plus, le dirigeant pourra vous accompagner quelques semaines pour vous mettre le pied à l'étrier.

24 % *C'est le pourcentage des chefs d'entreprise de diagnostic immobilier qui envisagent de vendre leur cabinet dans les trois prochaines années selon l'Observatoire Diagactu des entreprises de diagnostic immobilier.*

Quelles étapes pour une création de cabinet/d'entreprise ?

L'étude de marché

Le marché du diagnostic immobilier se porte bien depuis plusieurs années. Avec pas loin d'un million de ventes annuelles et des obligations de diagnostics qui s'étoffent progressivement, les quelques 6000 cabinets de diagnostic immobilier disposent d'un réservoir important de missions. Pour autant, la densité concurrentielle présente des disparités en fonction des territoires. C'est pourquoi, **une étude de marché sérieuse est indispensable avant de vous lancer dans votre projet de création d'entre-**

prise. Elle doit vous permettre d'identifier les potentiels en mesurant l'activité immobilière locale, en recensant les prescripteurs (agents immobiliers, notaires, syndics) et les cabinets déjà implantés sur votre secteur, ou encore en comparant les tarifs pratiqués. Cet aperçu du contexte local vous permettra de valider ou non votre projet, de mieux vous positionner en termes de prestations et de tarifs et enfin de cibler les clients les plus à même de répondre favorablement à vos sollicitations.

Statut juridique des entreprises de diagnostic immobilier

d'après l'Observatoire Diagactu des entreprises de diagnostic immobilier

Entreprise individuelle

(EIRL, exercice en libéral, etc.)

6,91 %

SA

3,69 %

Microentreprise

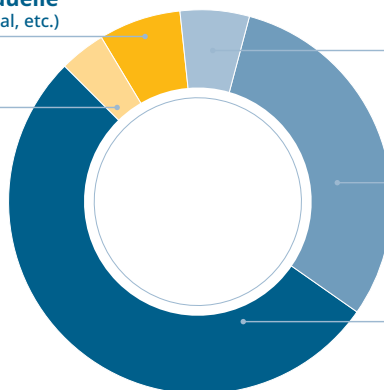
6 %

SASU/SAS

30,42 %

SARL/EURL

53 %



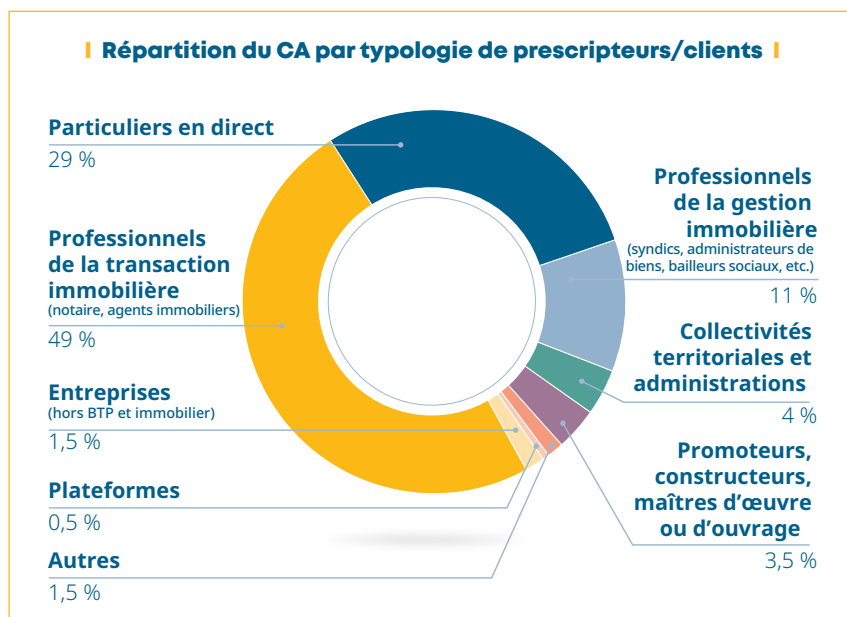
À noter : Le métier de diagnostiqueur immobilier peut tout à fait s'exercer sans locaux professionnels dédiés. Un bon moyen d'alléger ses charges pour débiter plus sereinement. 54 % des chefs d'entreprise de diagnostic immobilier exercent d'ailleurs à domicile et ce chiffre atteint même 80 % chez les solos (Observatoire 2022 Diagactu).

Débuter avec ses clients et prescripteurs

Les mises en vente ou en location constituent le cœur du métier de diagnostiqueur immobilier. Par conséquent, les professionnels de la transaction immobilière (agents immobiliers, mandataires et notaires) représentent leur principale source de missions. Si vous ne disposez pas déjà d'un réseau, **se faire connaître de ces acteurs clés de l'immobilier local constitue donc la première des démarches** à engager pour réussir son lancement d'activité. Mais il ne faut pas non plus négliger les particuliers, une clientèle plus

difficile à capter. Si le bouche-à-oreille fera probablement son œuvre dans le temps, développer sa notoriété passe par différentes actions (création d'un site internet, communication via les réseaux sociaux, sponsoring, etc.).

Enfin, les professionnels de la gestion immobilière (syndics de copropriété, administrateurs de biens, bailleurs professionnels) sont également des interlocuteurs à solliciter pour des diagnostics avant vente ou location ou des missions plus diversifiées (DTA, DTG, etc.).



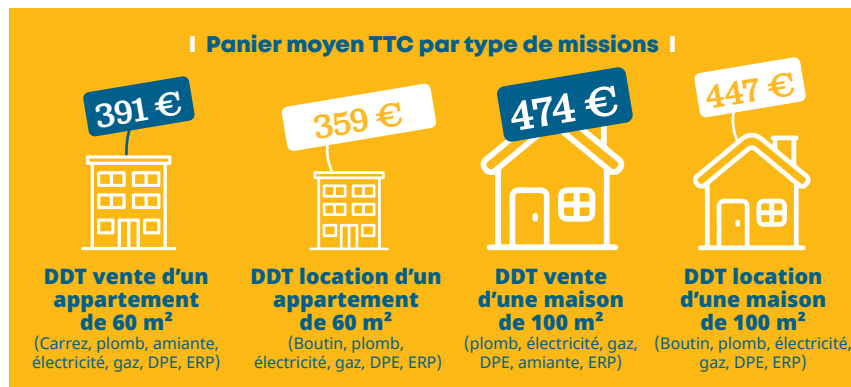
Plateformes d'apport d'affaires : avec modération !

Ces plateformes digitales proposent aux diagnostiqueurs des missions régulières sur leur secteur d'intervention, mais bien souvent à des tarifs (largement) inférieurs à ceux du marché. Pour un diagnostiqueur solo débutant, ce complément de revenus, sans prospection commerciale, peut s'avérer utile en attendant de développer un réseau de prescripteurs plus solide. Mais attention à ne pas tomber dans le piège de la dépendance... Quelques plateformes : Constatimmo, Snexi, Allodiagnostic, Toolimo, etc.

Fixer ses tarifs

Trouver le juste prix de vos prestations, en tenant compte de vos charges, votre marge et du marché local, n'est pas chose aisée. Brader vos tarifs afin de capter de la clientèle est certes tentant, mais les rehausser par la suite sera très difficile à faire passer auprès de vos prescripteurs.

Des tarifs trop bas peuvent aussi rendre suspicieux sur la qualité de vos prestations. **Mieux vaut donc partir sur des bases réalistes et conformes au contexte concurrentiel local.** Pour information, nous vous communiquons le prix des paniers moyens à l'échelle nationale.



(Source Observatoire Diagnostu)

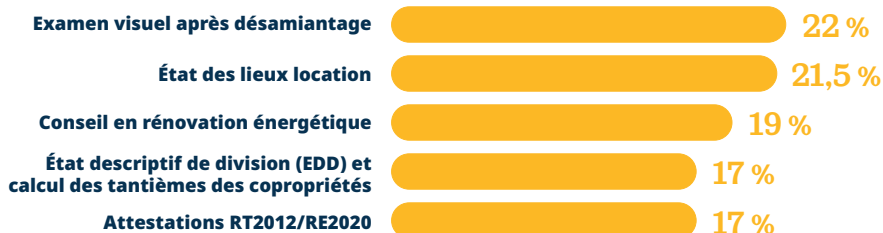
Diversifier ses prestations

Vos prescripteurs sont bien souvent à la recherche de **partenaires qui pourront répondre à tous leurs besoins.** En dehors des missions de DDT de base, ils peuvent vous solliciter pour des diagnostics assainissement, des diagnostics à l'immeuble (DTA, DTG, DPE collectif), des repérages avant travaux ou démolition (amiante,

plomb, termites). Ils peuvent également rechercher d'autres compétences pour la réalisation d'états des lieux locatifs, du conseil en rénovation énergétique, le calcul des tantièmes de copropriété, etc. Réaliser ce type de prestations peut vous permettre de vous démarquer de vos concurrents et de fidéliser vos prescripteurs.

| Principales missions de diversification |

hors DDT, diagnostics à l'immeuble et avant travaux/démolition



(Source Observatoire Diagnostu)

N'hésitez pas à vous faire accompagner par des professionnels compétents lors de la création de votre entreprise, notamment sur les plans juridiques et comptables.

Portrait-robot du chef d'entreprise en diagnostic immobilier

SON PROFIL

- ♂ Homme
- 🕒 50 ans
- 🔄 Issu d'une reconversion professionnelle

SES COMPÉTENCES

- 🎓 A suivi une formation initiale courte classique
- 🏆 Il possède 6 certifications actives
- 🤝 Assure les fonctions commerciales au sein de son entreprise

SON ENTREPRISE

- 📅 Créée en 2013
- 👤 Indépendant
- 👥 2 salariés dont un technicien certifié

SON CHIFFRE D'AFFAIRES

- € CA annuel 245 000 €
- 🏠 50 % de son CA provient des professionnels de la transaction immobilière
- 📄 75 % de son CA repose sur ses missions de DDT vente ou location

La franchise

Comment ça fonctionne ?

Le système de franchise repose sur un contrat conclu entre une entreprise « franchiseur » et un franchisé par lequel le premier accorde au second le droit d'utiliser son nom commercial. Moyennant un droit d'entrée et généralement une redevance d'exploitation calculée selon un pourcentage du chiffre d'affaires (autour de 5 %), le franchisé apporte également

un soutien technique, commercial, logistique, matériel, réglementaire et juridique à son franchisé. Ce dernier bénéficie également d'une exclusivité sur une zone géographique déterminée. Le système de franchises est très répandu dans le secteur du diagnostic immobilier et s'avère une option à étudier lorsque l'on cherche à s'installer à son compte.

LES PLUS	LES MOINS
<ul style="list-style-type: none">> Aide à l'installation> Visibilité de la marque> Communication et outils commerciaux> Mise à disposition d'outils métier> Accompagnement administratif et technique> Formations et veille> Partenariats conclus par le franchiseur avec des fournisseurs (matériel, assurances, logiciels, etc.)	<ul style="list-style-type: none">> Droits d'entrée qui accroissent l'investissement de départ> Redevance annuelle qui peut s'avérer lourde après quelques années d'activité> Autonomie parfois restreinte par l'obligation de respecter certaines règles de fonctionnement de la franchise

Liste des principales franchises

Réseaux de plus de 100 franchisés

Déjà solidement implantées, ces franchises cherchent à densifier leur maillage territorial dans les secteurs les plus porteurs.

- **Activ'Expertise**
- **Agenda Diagnostics**
- **BC2E**
- **Diagamter / Aléa Contrôles**
- **EX'IM / Defim**

Réseaux de moins de 100 franchisés

En plein développement, ces franchises poursuivent leur déploiement territorial avec encore de nombreux secteurs à saisir.

- Alliance Sud Expertise
- Arliane
- Dekra diagnostic
- Diag Précision
- d.PRO
- Juris Diagnostics Immobiliers
- KAPECO
- LD2i
- N2A
- Qualice
- Up'n'Diag

La 4^e édition du Guide du diagnostiqueur immobilier est parue ! ☺

Vous souhaitez en apprendre davantage sur le métier de diagnostiqueur immobilier ? Le *Guide du diagnostiqueur immobilier* est fait pour vous ! Présentation des diagnostics immobiliers, du marché et des acteurs. Comment devenir diagnostiqueur ? Comment se lancer à son compte ? Retrouvez toutes les informations utiles à votre projet dans ce guide



Commandez votre *Guide du diagnostiqueur immobilier* sur **Diagactu**



Les principaux fournisseurs de service et de matériel

Machine Plomb

La loi impose l'utilisation d'un analyseur à fluorescence X pour la validité des mesures effectuées dans le cadre du constat de risque d'exposition au plomb dans les peintures (CREP). La détention et l'utilisation des analyseurs plomb sont soumises à des règles et nécessitent des compétences en radioprotection (PCR ou OCR) validées par une formation.

Les principaux fournisseurs :

- Fondis-Physitek
- Protec

Achat, location, crédit-bail... ou sous-traitance

Investir dans un analyseur plomb coûte cher. En début de carrière, c'est une dépense supplémentaire qui vient s'ajouter à de nombreuses autres indispensables au lancement d'une activité (matériel, équipements informatiques, assurances, etc.). Plusieurs solutions existent cependant pour lisser cet investissement :

- Le crédit-bail qui permet d'acquérir la machine plomb à un prix réduit après une période de location
- La location

- La location évolutive basée sur un contrat permettant de renouveler le matériel au terme d'une période déterminée

Mais, il n'est pas rare que les diagnostiqueurs débutants préfèrent sous-traiter les missions de repérage du plomb, le temps pour eux de constituer une trésorerie suffisante afin d'investir dans le matériel et de satisfaire aux différentes obligations réglementaires.

Laboratoires

Les laboratoires d'analyse sont des partenaires incontournables des diagnostiqueurs immobiliers. De nombreuses missions nécessitent en effet de recourir à des analyses de prélèvements que cela soit pour les repérages amiante ou plomb, les états parasites, la surveillance des chantiers et les contrôles de restitution, l'analyse de la qualité de l'air (QAI), etc.

Principaux laboratoires accrédités amiante

- EUROFINS / My Easy Lab'
- ITGA
- Lab'Expert
- LEPBI
- SGS
- FLASHLAB
- AD-Lab

Assurances

Pourquoi ?

Le diagnostiqueur immobilier a l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle (RCP) qui couvre les sinistres relatifs aux dégradations éventuelles causées durant ses missions ou ses erreurs de diagnostic. La sinistralité est une véritable problématique pour les diagnostiqueurs immobiliers. Un sondage réalisé auprès des lecteurs de Diagactu en décembre 2023 montre que 31 % des sondés ont déclaré un ou plusieurs sinistres sur les trois dernières années, en hausse de 72 % par rapport à novembre 2017. L'amiante, les termites et états parasitaires et les mesurages arrivent en tête des missions les plus exposées.

Budget

La prime annuelle moyenne d'un diagnostiqueur solo se situe autour de 2100 € (sondage Diagactu, janvier 2022). Mais de fortes variations existent, selon les compagnies d'assurances, mais surtout en fonction des missions couvertes : un cabinet qui ne fait que des missions DDT paiera environ 1000 € de moins qu'un cabinet positionné également sur les avant travaux/démolition. En raison de la hausse de la sinistralité, les tarifs des assurances tendent à augmenter et certains assureurs délaissent le marché des diagnostiqueurs immobiliers.

À noter : La loi impose aux diagnostiqueurs d'être assuré avec une couverture minimale de 300 000 € par sinistre et de 500 000 € par an.

Principales compagnies d'assurances

- AXA
- GAN
- ALLIANZ

Principaux courtiers

- Condorcet
- Diagnos
- Klarity Assurances
- VD Assurances / Zéro Sinistre,
- WTW France (ex-Gras Savoye),
- Protexi (cabinet Domblides & De Souys)

Éditeurs d'ERP

Plusieurs sociétés spécialisées dans les renseignements d'urbanisme proposent **des services en ligne d'édition des formulaires d'état des risques et pollutions** (ERP). Elles veillent à la conformité réglementaire des documents établis par le croisement de différentes bases de données régulièrement mises à jour. Elles s'assurent aussi de compléter les états des risques à chaque nouvel ajout d'information obligatoire, ce formulaire ayant connu de nombreux enrichissements de contenu au fil des ans.

En renseignant les coordonnées des biens concernés (parcelles, adresses), les diagnostiqueurs peuvent ainsi télécharger des ERP fiables. Bien souvent, ils peuvent également accéder à d'autres informations ou documents d'urbanisme comme les états des nuisances sonores aériennes (ENSA).

Ces services sont accessibles moyennant un abonnement, mais une facturation à l'unité ou par pack est également proposée.

- Preventimmo
- ERNMT-Officiel
- ERE-PRO
- France ERP

Logiciels métiers

Outil indispensable du quotidien des diagnostiqueurs immobiliers, le logiciel métier est destiné à améliorer la productivité à chaque étape d'une mission. Saisie sur le terrain, édition des rapports dans le respect des normes, gestion administrative, tous ne proposent pas les mêmes fonctionnalités. Des versions d'évaluation

gratuites existent cependant pour la plupart d'entre eux. Elles vous permettront de les tester avant de trouver le logiciel qui correspond le mieux à vos besoins et à votre organisation.

Principaux logiciels métiers :

- Analysimmo (Atlibitum)
- Atlante Xpert (AC ENVIRONNEMENT)
- Diagnostic Suite (Impartial Software)
- DISTOTABLET (Fondis Electronic)
- DTIMMO (DTIMMO)
- Expertec Global (Office Expert)
- Liciel Diagnostics (Liciel Environnement)
- WINDIAGNOSTICS (OBBC développement)



Les organisations professionnelles : la défense de notre profession est l'affaire **de tous**

Plusieurs organisations professionnelles coexistent afin de vous représenter et de défendre vos intérêts auprès des pouvoirs publics. Elles participent activement à l'élaboration des réglementations qui concernent votre activité et proposent de nombreux services à leurs adhérents (partenariats avec des fournisseurs de services ou de matériels, assurances, formations, etc.).



L'**Alliance du diagnostic immobilier** est un nouveau syndicat issu de la fusion de deux organisations historiques de la profession qui ont régulièrement participé aux consultations ministérielles : la Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier (FIDI) et la Chambre des diagnostiqueurs immobiliers (ex-CDI FNAIM). Elle entend représenter les diagnostiqueurs immobiliers dans leur diversité, depuis les solos indépendants jusqu'aux PME en passant par les franchisés.



L'**Organisation nationale d'éthique du diagnostic immobilier (ONEDI)** a été créée en janvier 2025, à partir d'un constat d'échec des instances représentatives existantes qui n'ont pas permis de traiter les maux qui affectent la profession : DPE Bashing, défaillances de la formation/certification, etc. L'ONEDI souhaite aussi valoriser les missions des diagnostiqueurs immobiliers auprès du grand public et entend s'appuyer sur un comité d'éthique, une charte qualité, un code de déontologie et un guide des bonnes pratiques.



L'association Les Diagnostiqueurs Indépendants (LDI) a vu le jour début 2016 afin de porter des revendications dans le cadre du projet de réforme du dispositif de certification des diagnostiqueurs initié en 2015 par les pouvoirs publics. L'association, qui s'oppose notamment au principe de recertification obligatoire, est actuellement en sommeil.



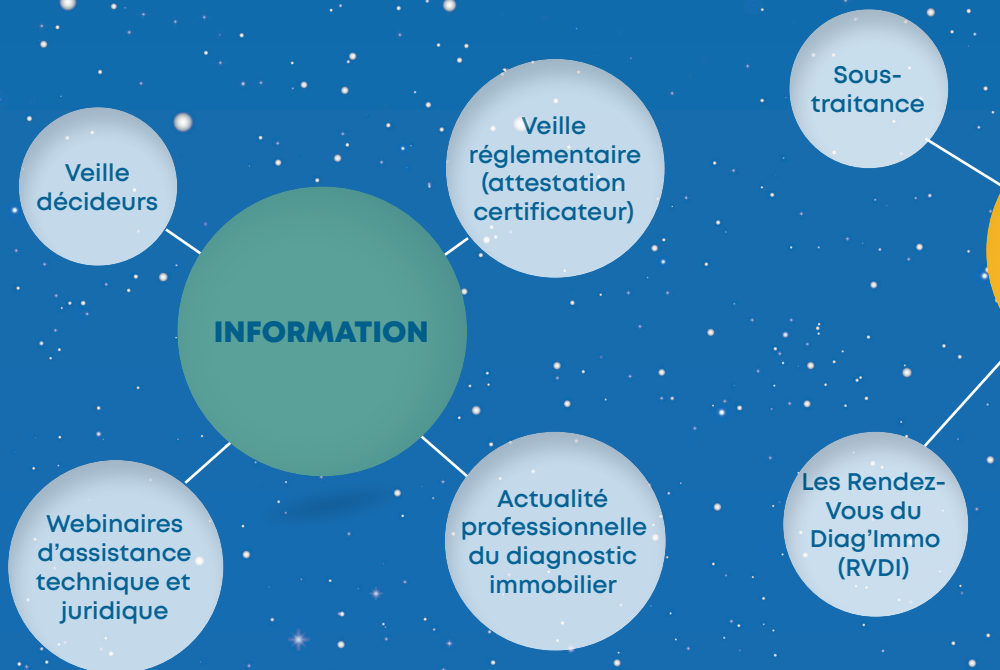
SIDIANE (Syndicat Interprofessionnel du Diagnostic Immobilier, de l'Analyse et de la Numérisation de l'Existant) est un nouveau syndicat créé début 2022 par plusieurs entreprises importantes du diagnostic immobilier et du contrôle technique (AC Environnement, AED Expertises, Diagamter/Aléa Contrôles, ADX Groupe, BTP Consultants et Groupe Qualiconsult). Ce regroupement de majors souhaite porter de nombreux sujets comme l'accréditation d'entreprises et la mise en œuvre d'un contrôle technique obligatoire du bâti.



FED EXPERTS est une jeune organisation professionnelle fondée en octobre 2021 par un organisme de formation/certification et un réseau de franchises. Elle entend rassembler les acteurs du diagnostic immobilier, du contrôle technique du bâti et de l'efficacité énergétique, aussi bien indépendants que salariés.

Diagactu

vous accompagne
tout au long de votre vie
professionnelle





sonelo

votre réussite par nos formations

CFA

SONELO – Spécialiste de la formation
depuis 20 ans dans les domaines :



**Diagnostics
immobiliers**



**Sécurité
et prévention**







**Contrôles
énergétiques**



**Formations
en bâtiment**

Les + SONELO

-  Formations initiales
-  Formations en alternance
-  Formations certifiantes niveau Bac+2
-  Formations disponibles à distance

**Certification OFDTI
et label Qualiopi**

Qualiopi 
processus certifié

 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La certification qualité a été délivrée au titre de la ou des
catégories d'actions suivantes :

**ACTIONS DE FORMATION
ACTIONS DE FORMATION PAR APPRENTISSAGE**

sonelo.com
sonelo-cfa.fr
ÎLE-DE-FRANCE

01 39 75 36 96
01 39 75 36 38
AVIGNON

