

Janvier 2019

ELEMENTS DE LECTURE

de l'arrêté du 2 juillet définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

1ère PARTIE

à destination :

- des organismes certificateurs des diagnostiqueurs immobiliers
- et des diagnostiqueurs immobiliers,



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET SOLIDAIRE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES



Le présent guide de lecture, à destination des organismes certificateurs des diagnostiqueurs immobiliers et des diagnostiqueurs immobiliers, a pour objectif d'éclairer chacune des parties prenantes sur les dispositions de l'arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Ce guide de lecture, est mis à disposition sur le site du ministère chargé de la construction. Il pourra être mis à jour, le cas échéant.

amiante

L'article 3 du projet d'arrêté relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis renvoie aux dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 2 juillet 2018, définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages. Il n'est pas prévu pour l'application de l'article R. 4412-97 du CT d'autres modalités que le renvoi par le projet d'arrêté relatif au repérage d'amiante à l'arrêté pris en application de l'article R. 271-1 du CCH. Le renvoi à l'arrêté « compétences » rend inutile la mention de l'article R. 4412-97 du CT à l'article 4 de l'arrêté du 2 juillet 2018.

obligations déontologiques des diagnostiqueurs

Les diagnostiqueurs sont soumis à des obligations déontologiques (art. R. 271-6 du code de la construction et de l'habitation).

Impartiaux et indépendants, ils ne peuvent avoir de liens (c'est à dire que les pratiques ne soient pas de nature affecter l'impartialité et l'indépendance de l'entreprise ou de la personne réalisant le diagnostic) avec les propriétaires ou mandataires qui font appel à eux, ou encore avec les locateurs d'ouvrage procédant à des ouvrages en rapport avec l'objet du diagnostic.

Pour éviter tout risque de conflit d'intérêt, la pratique du commissionnement par tout intermédiaire soumis à la loi Hoguet est prohibée.

obligations d'indépendance et d'impartialité des Organismes certificateurs et de Organismes de formations

L'arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification impose dans son annexe I que les organismes de certification des diagnostiqueurs et les organismes de formation n'aient aucuns liens structurels ou intérêts financiers partagés. Dans l'annexe II, cela est également demandé entre les organismes de certification des organismes de formation et, les organismes de formation ou les personnes physiques certifiées.

En introduisant ces principes, l'objectif poursuivi par l'arrêté est d'assurer l'indépendance et l'impartialité des différents acteurs intervenant dans la chaîne de la profession du diagnostic immobilier. Il est en effet essentiel pour les pouvoirs publics que la profession de diagnostiqueur immobilier ne soit pas entachée par des questions de conflit d'intérêts dommageables à l'efficacité et à l'objectivité nécessaires dans le cadre de ses missions.

La portée de cette exigence doit s'apprécier au cas par cas selon les structures organisationnelles, juridiques et financières des organismes intervenant aux différentes étapes de la procédure de certification des diagnostiqueurs immobiliers. Elle signifie a minima que les activités de formation et de certification des diagnostiqueurs d'une part et, les activités de certification des organismes de formation et d'organisme de formation d'autre part ne peuvent être exercées au sein de la même société mais peuvent l'être au sein d'un même groupe de sociétés aux conditions que les deux organismes :

- ne partagent pas de liens directs de nature capitalistique, commercial et juridique ;
- ne soient pas filiales de l'une ou de l'autre et ne possèdent pas des filiales communes ;
- aient des dirigeants, comités exécutifs et des directions opérationnelles distincts ;
- ait une autonomie d'exécution pour gérer ses activités ;
- aient des systèmes « qualité » différents et indépendants de l'un et de l'autre et permettant de prévenir ces conflits d'intérêt ;
- doivent identifier et documenter les potentiels conflits d'intérêt sur la base d'une analyse de risque,

notamment en identifiant les menaces réelles ou perçues, internes ou externes, susceptible de nuire à leur indépendance et à leur impartialité. Cette analyse doit ainsi inclure les menaces résultantes de ses activités et des relations de ses collaborateurs salariés.

transfert

A compter du 1er avril toute personne certifiée peut demander le transfert de sa certification pour la durée de validité restant à courir auprès d'un autre organisme de certification accrédité. A l'exception du cas de cessation d'activité de l'organisme de certification d'origine, cette demande de transfert doit intervenir au moins 1 an avant l'échéance du certificat.

Si la demande s'effectue avant le 1er avril, les conditions de transfert sont soumises aux arrêtés visés à l'article 10 de l'arrêté du 2 juillet si elles existent, ou le cas échéant aux conditions contractuelles entre l'OC et la personne physique certifiée.

La période de transition

A compter du 1er avril 2019, pour les certifications en cours de validité délivrées avant l'entrée en vigueur de l'arrêté du 2 juillet 2018, les dispositions (notamment de surveillance, de formation et de prérequis) prévues par les arrêtés compétences en vigueur au moment de la délivrance de la certification restent valides et s'appliquent jusqu'à la date butoir desdites certifications uniquement pour les cycles de 5 ans.

Par exemple un cycle initié en janvier 2019 durera 5 ans, il aura deux surveillances documentaires et les CSO réglementaires actuels, et les formations amiante et DPE à présenter pour le renouvellement avant janvier 2024. En effet selon l'article 11 les prérequis sont réputés satisfaisants. Le contrôle sur ouvrage global ainsi que les formations continues mentionnées dans l'arrêté du 2 juillet 2018 ne s'appliquent donc pas.

3 situations pour le cycle de certification

Situation A

public visé : les nouveaux entrants dans la profession



Situation B

public visé : personnes dont la certification est en cours de validité avant le 1er avril et dont l'activité permet de bénéficier d'augmenter la durée du cycle à 2 ans et d'entamer les démarches de renouvellement, pas d'interruption possible



Situation C

public visé : personnes dont la certification est en cours de validité avant le 1er avril et dont l'activité permet de bénéficier d'augmenter la durée du cycle à 2 ans et d'entamer les démarches de renouvellement, pas d'interruption possible



Cycle 5 ans

Soumis aux arrêtés visés à l'article 10 de l'arrêté du 2 juillet
Opération de surveillance et contrôle sur ouvrage spécifiques selon les arrêtés visés à l'article 10

Cycle augmenté de 2 ans

Uniquement si au préalable réussite du CSOG global (cf étape 9 bis)
si souhait de renouveler ensuite : programmer à la 7ème année (2ème année de l'augmentation) la formation continue

Renouvellement de la certification – cycle 7 ans

Au préalable, formation continue de la 7ème année (2ème année de l'augmentation)
Étapes 10 à 13

Certification initiale – cycle 7 ans

Étapes 1 à 13

Renouvellement de la certification – cycle 7 ans

Cette situation permet aux anciens diagnostiqueurs de reprendre l'activité puisqu'ils satisfont au pré-requis
Étapes 1 à 13

Processus de certification

CERTIFICATION INITIALE

→ Etape 1 : formation initiale dispensée par un organisme qui a démontré au moyen d'une certification sa capacité à organiser et à dispenser les formations

DPE Sans Mention	DPE Avec Mention	Termites	Amiante Sans Mention	Amiante Avec Mention	Plomb Sans Mention	Plomb Avec Mention	élec	gaz
3 jours	+2 jours	3 jours	3 jours	+2 jours	3 jours	+2 jours	3 jours	3 jours

Le diagnostiqueur certifié sans mention souhaitant suivre une formation en vue d'obtenir la certification avec mention n'a pas l'obligation de suivre la formation initiale sans mention.

L'OF fourni, à l'issue de la formation, une attestation de formation dans le champ de la formation suivie établissant le succès du suivi de la formation.

→ Etape 1 bis : Pré-requis

PRE-REQUIS diagnostiqueurs		
Avec mention (plomb, amiante, énergie)	Sans mention Energie	Autres
<p>- possèdent un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimale de deux ans à temps plein ou d'une durée équivalente à temps partiel dans le domaine des techniques du bâtiment, dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de niveau équivalent,</p> <p>- ou un titre professionnel équivalent</p> <p>- ou toute preuve de la détention de connaissances équivalentes en lien avec les techniques du bâtiment (exemple de preuve : la validation des acquis d'expérience OU pour les diagnostiqueurs, exercice de la mission de diagnostiqueur sur au moins un cycle de certification)</p> <p>Ce diplôme ou titre doit être complété par la preuve par tous moyens d'une expérience professionnelle dans le domaine des techniques du bâtiment. Les durées minimales d'expérience professionnelle pour les personnes titulaires d'un diplôme ou titre sanctionnant une formation d'une durée de cinq, trois et deux ans sont respectivement de un, deux et trois ans.</p> <p>Les preuves de compétences exigées par un Etat de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen pour une activité de diagnostic comparable sont réputées équivalentes, ces preuves ayant été obtenues dans un de ces Etats.</p>	<p>Di doivent fournir</p> <p>- soit la preuve par tous moyens d'une expérience professionnelle de trois ans de technicien ou agent de maîtrise du bâtiment ou dans des fonctions d'un niveau professionnel équivalent dans le domaine des techniques du bâtiment ;</p> <p>- soit un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimale de deux ans à temps plein ou d'une durée équivalente à temps partiel dans le domaine des techniques du bâtiment, dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de niveau équivalent, ou un titre professionnel équivalent ;</p> <p>- soit la preuve par tous moyens des compétences exigées par un Etat de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen pour une activité de diagnostic de performance énergétique comparable, ces preuves ayant été obtenues dans un de ces Etats ;</p> <p>- soit toute preuve de la détention de connaissances équivalentes en lien avec les techniques du bâtiment.</p>	<p>Aucun pré-requis exigé</p>

→ Etape 2 : dossier de demande de certification

dossier demande de certification :

- préciser : les certifications souhaitées
- attestation de la formation
- preuve des pré-requis
- attestation sur l'honneur de ne pas détenir d'autre certification dans le même domaine

→ Etape 3 : OC indique la recevabilité du dossier et indique une date pour les examens théorique et pratique. Il n'y a pas d'ordre de passage défini

→ Etape 4 : examen théorique

L'organisme de certification vérifie que le candidat dispose des compétences requises en annexe 3 de l'arrêté au travers d'un examen théorique

Les examens théoriques sont décomposés en deux modules :

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

Chaque module ne peut pas être fractionné.

L'examen théorique pour la mention relève de la mise en œuvre des deux modules.

module sans mention = examen théorique sans mention

module sans mention + module ajout = examen théorique avec mention

Dans le cadre de la planification de l'examen pratique, le référentiel de certification de l'organisme de certification mentionnera la durée de validité de l'examen théorique qui a été réussi. Passé ce délai, l'examen théorique réussi sera caduc et devra être repassé.

Programme d'examen théorique :

Plomb

module sans mention

« La personne physique candidate à la certification démontre qu'elle possède les connaissances requises sur :

- Les différentes structures, les principaux systèmes constructifs, la terminologie technique tout corps d'état et la terminologie juridique du bâtiment.
- L'historique de l'utilisation du plomb et de ses composés dans les bâtiments d'habitation, des techniques d'utilisation du plomb, et notamment dans les peintures.
- L'historique de la réglementation de l'utilisation et de l'interdiction de certains des composés du plomb dans les peintures.
- Les composés du matériau plomb contenu dans les peintures :
 - formes chimiques sous lesquelles le plomb a été utilisé ;
 - propriétés physico-chimiques du plomb et de ses composés ;
 - distinction entre plomb total et plomb acido-soluble.
- Le risque sanitaire lié à une exposition au plomb :
 - connaissance des situations et compréhension des mécanismes exposant des personnes au plomb dans l'habitation, et notamment des enfants ;
 - conséquences sur la santé de l'exposition au plomb.
- Les dispositifs législatifs et réglementaires actuels relatifs à la protection de la population contre les risques liés à une exposition au plomb dans les immeubles bâtis, à la protection des travailleurs et à l'élimination des déchets contenant du plomb.
- Le rôle, les obligations et les responsabilités des différents intervenants dans la prévention des risques liés au plomb dans les bâtiments d'habitation.
- Les normes et les méthodes de repérage, des revêtements contenant du plomb, d'évaluation de leur état de conservation, les méthodes de prélèvement et les principes et méthodes d'analyse chimique.
- 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. »

+ ajout

La personne certifiée titulaire de la mention « diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures et contrôles des travaux en présence de plomb » dispose, en sus des compétences mentionnées aux 4.1.1 et 4.1.2 de la présente annexe, des compétences suivantes :

- Connaît le rôle, les obligations et les responsabilités des différents intervenants dans le cadre des mesures d'urgence contre le saturnisme infantile.
- Sait réaliser des prélèvements d'écaillés de revêtements susceptibles de contenir du plomb.
- Sait repérer et qualifier les différentes dégradations possibles.
- Sait formuler des préconisations de travaux adaptées aux types de dégradations observées.
- Sait réaliser un prélèvement de poussières au sol.
- Maîtrise le protocole décrit par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures.
- Maîtrise le protocole décrit par l'arrêté du 12 mai 2009 relatif au contrôle des travaux en présence de plomb réalisés en application de l'article L. 1334-2 du code de la santé publique.



module sans mention

La personne physique candidate à la certification démontre qu'elle possède les connaissances requises sur :

- les différentes structures, les principaux systèmes constructifs, la terminologie technique tout corps d'état et la terminologie juridique du bâtiment ;
- le matériau amiante, notamment ses propriétés physico-chimiques et son comportement vis-à-vis des agressions d'origine anthropique et naturelle ;
- les risques sanitaires liés à une exposition aux fibres d'amiante ;
- les différents matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ;
- l'historique des techniques d'utilisation de l'amiante et conditions d'emploi des matériaux et produits ayant contenu de l'amiante jusqu'à leur interdiction ;
- les dispositifs législatif et réglementaire relatifs à l'interdiction d'utilisation de l'amiante, à la protection de la population contre les risques liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante et à l'élimination des déchets contenant de l'amiante ;
- le rôle, les obligations et les responsabilités des différents intervenants ;
- les normes et les méthodes permettant de mettre en œuvre les repérages visés aux articles R. 1334-20 et R. 1334-21 du code de la santé publique ;
- les normes et les méthodes permettant de mettre en œuvre les évaluations visées à l'article R. 1334-27 du code de la santé publique ;
- les règlements de sécurité contre les risques d'incendie et de panique, notamment dans les établissements recevant du public de catégorie 5 et les immeubles collectifs d'habitation ;
- les techniques de désamiantage, de confinement et des travaux sous confinement.

+ ajout

La personne certifiée titulaire de la mention définie à l'article 2 du présent arrêté, dispose en sus des compétences mentionnées aux 4.2.1 et 4.2.2 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 ainsi que des examens visuels visés à l'article R. 1334-29-3 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.



La personne physique candidate à la certification démontre qu'elle possède les connaissances requises sur :

- les différentes structures des principaux systèmes constructifs, la terminologie technique tout corps d'état et la terminologie juridique du bâtiment en rapport avec le bois ;
- la biologie des termites présents sur le territoire concerné ;
- les techniques de construction, les problèmes et pathologies du bâtiment ;
- les textes réglementaires sur le sujet ;
- le bois et matériaux dérivés, ses agents de dégradations biologiques, sa durabilité naturelle et conférée, et ses applications en construction ;
- les notions relatives aux différentes méthodes et moyens de lutte contre les termites, méthodes préventives et curatives ;
- les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission.



La personne physique candidate à la certification démontre qu'elle possède les connaissances requises sur :

- les différentes structures, les principaux systèmes constructifs, la terminologie technique tout corps d'état et la terminologie juridique du bâtiment en rapport avec le gaz ;
- les procédés, produits et équipements dans le domaine du gaz ainsi que les réglementations et prescriptions techniques qui régissent la prévention des risques liés à l'utilisation du gaz ;
- les caractéristiques physico-chimiques des différents gaz combustibles, la combustion du gaz, les risques liés aux gaz combustibles et les contraintes portant sur l'aération et l'évacuation des produits de combustion ;
- le fonctionnement des grandes familles d'appareils et leurs consignes d'installation et d'utilisation, en adéquation avec le combustible utilisé ;
- les méthodes de diagnostic des installations intérieures de gaz, définies conformément aux articles R. 134-6 à R. 134-9 du code de la construction et de l'habitation.

Plus particulièrement, la personne physique candidate démontre qu'elle possède les connaissances requises sur :

- le corpus réglementaire et normatif en vigueur encadrant la réalisation d'une installation intérieure de gaz ;
- l'alimentation en gaz des appareils à gaz ;
- le contrôle du fonctionnement des appareils ;
- les caractéristiques des gaz ;
- les spécificités des installations alimentées en gaz de pétrole liquéfié ;
- les chauffe-eau non raccordés ;
- les conduits de raccordement ;
- les terminologies et définitions ;
- les essais d'étanchéité apparente d'une installation de gaz ;
- l'évacuation des produits de combustion des appareils à gaz raccordés ;
- le contrôle du débouché des appareils à circuit étanche ;
- la ventilation des locaux ;
- la ventilation mécanique contrôlée gaz ;
- les organes de coupure de l'alimentation en gaz ;
- les robinets de commande des appareils à gaz ;
- les tuyauteries fixes d'alimentation en gaz ;
- les types d'anomalies sur une installation intérieure de gaz ;
- les suites données à la découverte d'une anomalie sur une installation intérieure de gaz ;
- les intoxications au monoxyde de carbone.

module sans mention

La personne physique candidate à la certification démontre qu'elle possède les connaissances suivantes, appliquées aux maisons individuelles et aux appartements :

Les généralités sur le bâtiment :

- la typologie des constructions, les bâtiments, les produits de construction, les principaux systèmes constructifs, les techniques constructives, notamment les différents types de murs, de toiture, de menuiseries, de planchers, de plafonds, leur évolution historique et leurs caractéristiques locales ;
- les spécificités des bâtiments construits avant 1948, notamment en termes de conception architecturale et de caractéristiques hygrothermiques des matériaux.

La thermique du bâtiment :

- la thermique des bâtiments, notamment les notions de thermique d'hiver et d'été, de prévention et de traitement des désordres thermiques ou hygrométriques sur les bâtiments ;
- les grandeurs physiques thermiques, notamment la température, les degrés jours unifiés, la puissance, les énergies primaire et secondaire, le flux thermique, la résistance thermique, la conductivité thermique, la capacité calorifique, l'inertie thermique, les pouvoirs calorifiques supérieur et inférieur, la notion d'émission de gaz à effet de serre ;
- les différents modes de transfert thermique : conduction, convection (naturelle et forcée), rayonnement ;
- les principes des calculs de déperditions par les parois, par renouvellement d'air ;
- les principes de calcul d'une méthode réglementaire ainsi que les différences pouvant apparaître entre les consommations estimées et les consommations réelles compte tenu notamment de la présence de scénarii conventionnels ;
- les sources de différence entre les consommations conventionnelles et mesurées.

L'enveloppe du bâtiment :

- les matériaux de construction, leurs propriétés thermiques et patrimoniales, notamment pour des matériaux locaux ou présentant un faible impact environnemental et leur évolution historique ;
- les défauts d'étanchéité à l'air et de mise en œuvre des isolants ainsi que les sources d'infiltrations d'air parasites ;
- les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique de l'enveloppe du bâtiment et leurs impacts potentiels, notamment sur les besoins en énergie du bâtiment, ses émissions de gaz à effet de serre et sur les changements hygrothermiques des ambiances du bâtiment.

Les systèmes :

- les réseaux de chaleur, les équipements techniques, notamment les principaux équipements individuels de chauffage, de climatisation et de production d'eau chaude sanitaire utilisant différentes sources d'énergie ;
- les principaux équipements de ventilation : simple et double flux ;
- les principaux équipements individuels utilisés pour contrôler le climat intérieur ;
- les défauts de mise en œuvre des installations et les besoins de maintenance ;
- les technologies innovantes ;
- les notions de rendement des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire ;
- la mise en place d'énergies renouvelables ;
- les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique des systèmes et leurs impacts potentiels, notamment sur les besoins en énergie du bâtiment, ses émissions de gaz à effet de serre et sur les changements hygrothermiques des ambiances du bâtiment.

Les textes réglementaires :

- les textes législatifs et réglementaires sur le sujet, notamment les différentes méthodes d'élaboration des diagnostics, la liste des logiciels arrêtée et pouvant être utilisés ;
- les notions juridiques de la propriété dans les bâtiments et les relations légales ou contractuelles entre les propriétaires du bâtiment, les propriétaires des locaux à usage privatif, les occupants, les exploitants et les distributeurs d'énergie ;
- la terminologie technique et juridique du bâtiment, en rapport avec l'ensemble des domaines de connaissance mentionnés ci-dessus.

La personne physique candidate à la certification démontre qu'elle possède les connaissances requises sur :

- les lois générales de l'électricité : tension, intensité, courant continu, courant alternatif, résistance, puissance, effets du courant électrique sur le corps humain ;
- les règles fondamentales destinées à assurer la sécurité des personnes contre les dangers et dommages pouvant résulter de l'utilisation normale d'une installation électrique à basse tension : protection contre les chocs électriques et les surintensités, coupure d'urgence, commande et sectionnement, choix du matériel en fonction des conditions d'environnement et de fonctionnement ;
- les méthodes d'essais permettant, au moyen d'appareils de mesures et d'essais appropriés, de s'assurer de l'efficacité de la mise en œuvre des règles fondamentales de sécurité : mesure de la valeur de la résistance de la prise de terre, mesure de la résistance de continuité des conducteurs de protection et d'équipotentialité, mesure du seuil de déclenchement des dispositifs différentiels ;
- la technologie des matériels électriques constituant une installation intérieure d'électricité : fusibles, disjoncteurs, fonctions différentielles, interrupteurs, prises de courant, canalisations ;
- les règles relatives à la sécurité propre de l'opérateur et des personnes tierces lors du diagnostic : connaissance et mise en œuvre des prescriptions de sécurité à respecter pour éviter les dangers dus à l'électricité dans l'exécution du diagnostic ;
- les méthodes de diagnostic des installations intérieures d'électricité.

+ ajout

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 4.5.1 et 4.5.2 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.

L'enveloppe du bâtiment.

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.

→ Etape 5 : 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 3.

Il est organisé selon des modalités qui garantissent la confidentialité des épreuves, y compris la confidentialité des échanges entre l'examineur et le candidat.

Les examens pratiques dans le cas de la certification avec mention portent sur une mission relevant du périmètre de la certification avec mention. »

Pour la certification avec mention, un seul examen pratique est organisé sur les compétences requises (sans mention + mention de l'annexe 3).

Dans le cadre de la planification de l'examen théorique, le référentiel de certification de l'organisme de certification mentionnera la durée de validité de l'examen pratique qui a été réussi. Passé ce délai, l'examen pratique réussi sera caduc et devra être repassé.

PRE-REQUIS examinateurs pour l'ensemble des domaines avec ou sans mention

Ils justifient des mêmes pré-requis que ceux exigés pour les candidats à la certification avec mention,

- possèdent un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimale de deux ans à temps plein ou d'une durée équivalente à temps partiel dans le domaine des techniques du bâtiment, dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de niveau équivalent,

- ou un titre professionnel équivalent

- ou toute preuve de la détention de connaissances équivalentes en lien avec les techniques du bâtiment (exemple de preuve : la validation des acquis d'expérience OU ayant exercé la mission de diagnostiqueur sur au moins un cycle de certification).

Ce diplôme ou titre doit être complété par la preuve par tous moyens d'une expérience professionnelle dans le domaine des techniques du bâtiment. Les durées minimales d'expérience professionnelle pour les personnes titulaires d'un diplôme ou titre sanctionnant une formation d'une durée de cinq, trois et deux ans sont respectivement de un, deux et trois ans.

Les preuves de compétences exigées par un Etat de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen pour une activité de diagnostic comparable sont réputées équivalentes, ces preuves ayant été obtenues dans un de ces Etats.

+ expérience professionnelle en lien avec le domaine du diagnostic technique qui est à l'ordre du jour de l'examen

→ Etape 6 : début de la certification

→ Etape 7 : 1ère année : opération initiale de surveillance

- l'OC 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 ;
ex : inscription à une veille par mail

- l'OC vérifie que la personne certifiée exerce réellement l'activité pour laquelle elle a obtenu la certification et contrôler la conformité aux dispositions législatives, réglementaires, normatives ou bonnes pratiques professionnelles ;

Via au moins 4 rapports établis par la personne certifiée (cet échantillon est sélectionné par l'OC) comporte au moins 1 rapport pour chacun des types de missions du domaine de diagnostic concerné, quand ce type de mission a été réalisé

- l'OC 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 (attestation d'assurance sur les missions exercées) ;

ex : transmission de l'attestation d'assurance

- l'OC examine l'état de suivi des réclamations et plaintes concernant la personne certifiée dans l'usage de sa certification.

Pour cette première surveillance, les erreurs constatées dans les rapports contrôlés sont communiquées à la personne certifiée, sans que l'organisme de certification ait à engager sa responsabilité quant au contenu de ces rapports. L'intervention des contrôles ne modifie ni la nature ni l'étendue des responsabilités qui incombent à la personne certifiée quant au contenu de ses rapports.

→ Etape 8 : formation continue entre la 2ème année et la fin de la 3ème année

le diagnostiqueur suit le module de formation continue, défini en annexe 2, correspondant au domaine de certification en question d'une durée d'1 jour pour la certification sans mention ou d'une durée de 2 jours pour la certification avec mention.

A l'issue de la formation continue, une attestation est délivrée suite à la vérification des acquis du stagiaire par le biais d'un examen proportionné à la durée du module.

L'examen mentionné ici n'est pas l'examen organisé par les organismes certificateurs. L'examen est au minima un test corrigé en séance le jour-même de la formation continue.

→ Etape 9 : entre la 2ème année et la fin de la 6ème année opération de surveillance entre le début de la deuxième année

- l'OC 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 ;
ex : inscription à une veille par mail

- l'OC vérifie que la personne certifiée exerce réellement l'activité pour laquelle elle a obtenu la certification et contrôler la conformité aux dispositions législatives, réglementaires, normatives ou bonnes pratiques professionnelles ;

Via au moins 5 rapports établis par la personne certifiée (cet échantillon est sélectionné par l'OC) comporte au moins 1 rapport pour chacun des types de missions du domaine de diagnostic concerné, quand ce type de mission a été réalisé

- l'OC 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 (attestation d'assurance sur les missions exercées) ;
ex : transmission de l'attestation d'assurance

- l'OC 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.

Pour cette surveillance, les erreurs constatées dans les rapports contrôlés sont communiquées à la personne certifiée, sans que l'organisme de certification ait à engager sa responsabilité quant au contenu de ces rapports. L'intervention des contrôles ne modifie ni la nature ni l'étendue des responsabilités qui incombent à la personne certifiée quant au contenu de ses rapports.

! si mention :

Dans le cas d'une certification avec mention, les organismes de certification procèdent à un contrôle sur ouvrage dans le périmètre de la certification avec mention.

Ce contrôle, permet de vérifier la conformité de la prestation aux méthodes relatives au domaine de diagnostic en question et l'examen sur place du bâtiment.

Dans le cas de la certification relative au domaine amiante, si la personne certifiée réalise des missions définies à l'article R. 1334-22 du code de la santé publique, le contrôle sur ouvrage porte sur une mission de ce périmètre.

Comme pour la surveillance à partir des rapports sus-mentionnés, les résultats de chacune des opérations de surveillance font l'objet d'un retour écrit à la personne certifiée indiquant les écarts entre les compétences observées et les compétences attendues. La décision de maintien, de suspension ou de retrait du ou des certificats est notifiée dans un délai maximum de deux mois qui suivent la réalisation du contrôle sur ouvrage.

Pour l'ensemble des contrôles sur ouvrage définis dans le présent paragraphe, dans le cas où un contrôle sur ouvrage révèle des non-conformités, l'organisme de certification déclenche un nouveau contrôle sur ouvrage. Si ce deuxième contrôle révèle des non-conformités alors l'organisme de certification retire ou suspend le ou les certificats de la personne physique concernée.

La décision de suspension ou de retrait du ou des certificats sur la base de la sélection de rapport doit être motivée par des non-conformités critiques ou majeures.

Ce CSO doit être programmé dans le cadre du CSO global (cf paragraphe ci-dessous étape 9 bis)

→ Etape 9 bis : CSOG

Le contrôle sur ouvrage global doit permettre à l'organisme de certification de s'assurer que chaque certifié a été soumis à un contrôle sur l'ensemble des domaines de diagnostic pour lesquels la personne physique est certifiée auprès de ce même organisme lors du renouvellement de chacune de ses certifications.

Si la personne physique certifiée a déjà fait l'objet d'un contrôle sur ouvrage dans le cadre de la surveillance pour un domaine avec mention, il ne pourra pas être recontrôlé (excepté en cas de plusieurs non-conformités révélés lors de ce contrôle) dans ledit domaine.

A/ si mention

CSOG = CSO liée à la surveillance des domaines avec mention + CSO des autres domaines certifiés (le domaine qui comporte la mention n'est pas visé par le CSO des autres domaines
Si ces 2 CSO ne peuvent être réalisés le même jour l'OC veillera à ce que le CSO des autres domaines soient réalisés le même jour.

B/ sans mention

CSOG = CSO des domaines certifiés
l'OC veillera à ce que le CSO des autres domaines soient réalisés le même jour.

L'ensemble des CSO sont effectués sur site de manière aléatoire lors d'une mission réelle de l'opérateur de diagnostic immobilier. Pour ce faire, à la demande de l'OC, l'opérateur de diagnostic transmet un planning de ses interventions prévues sur la période pendant laquelle il est envisagé de réaliser le CSO 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.

L'OC interviendra sur des missions de domaines qui sont manquantes pour évoquer le CSOG.

Le choix de la mission réelle de l'opérateur contrôlé est fait de manière aléatoire par l'organisme de certification et communiqué à l'opérateur 2 jours ouvrables avant le contrôle.

Si toutefois, le jour du contrôle sur ouvrage, la mission choisie par l'OC venait à être annulée pour des raisons indépendantes de la volonté du diagnostiqueur (rétractation ou impossibilité du donneur d'ordre notamment) l'auditeur pourra sélectionner un autre bien équivalent à auditer le jour même, de manière à pouvoir effectuer tout ou partie du CSO prévu.

Afin de satisfaire à l'exigence de contrôle sur ouvrage sur site et en temps réel, la personne physique certifiée stipule dans ses contrats de diagnostic qu'il doit pouvoir être accompagné par un examinateur représentant l'organisme de certification, et cela afin que ce dernier ne puisse se voir refuser l'accès au site du contrôle sur ouvrage.

→ Etape 10 : au cours de la 7ème année de son cycle

module de formation continue, défini en annexe 2, correspondant au domaine de certification en question d'une durée d'1 jour pour la certification sans mention ou d'une durée de 2 jours pour la certification avec mention

A l'issue de la formation continue, une attestation est délivrée suite à la vérification des acquis du stagiaire par le biais d'un examen proportionné à la durée du module.

L'examen mentionné ici n'est pas l'examen organisé par les organismes certificateurs. L'examen est au minima un test corrigé le jour-même de la formation continue.

Les évaluations faites par les OF pour s'assurer de la bonne appropriation des contenus de formation sont totalement distincts des évaluations faites par les OC dans le cadre de la certification.

→ Etape 11 : 6 mois avant : engager la démarche de renouvellement

La démarche de renouvellement est engagée dans l'année précédant, et au plus tard six mois avant l'échéance de la certification.

→ Etape 11 bis : dossier de renouvellement de certification

- attestation des deux formations continues

→ Etape 11 ter : OC indique la recevabilité du dossier et indique une date pour l'examen pratique.

→ Etape 12 : examen

Programme d'examens

L'organisme de certification vérifie le maintien par le candidat des compétences requises à l'annexe 3 au travers d'un examen pratique et d'un examen documentaire.

Les services compétents des ministres chargés de la construction et de la santé peuvent périodiquement sélectionner diverses réalisations d'examens théoriques, y compris pour le renouvellement de la certification, et se faire communiquer par l'organisme de certification à titre confidentiel le questionnaire, le corrigé, et la spécification d'élaboration des examens.

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.

Examen pratique

L'examen pratique fait suite à l'examen documentaire, il est de même nature que celui cité au 4.1.3. 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 4.2.2.

→ Etape 13 : début du cycle de renouvellement (étapes 8 à 13)

Ministère de la Transition écologique et solidaire
Ministère de la Cohésion des territoires
et des Relations avec les collectivités territoriales

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Sous-direction de la Qualité et du Développement durable dans la Construction

www.ecologique-solidaire.gouv.fr – www.cohesion-territoires.gouv.fr