

PROJECTEURS

L'ÉCLAIRAGE INDISPENSABLE
À VOTRE PROJET DE
CRÉATION D'ENTREPRISE

DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER



OCTOBRE 2024

bpifrance

CRÉATION

PROJECTEURS

AVANT-PROPOS

Les dossiers Projecteurs constituent un outil de premier niveau d'analyse d'un métier ou d'un secteur. Ils s'adressent aux porteurs de projets entrepreneuriaux, futurs micro-entrepreneurs ou dirigeants de TPE (commerçants, artisans, professions libérales, *etc.*), et à leurs conseillers.

Chaque dossier présente de façon synthétique et pédagogique une description de l'activité sur les plans économique et réglementaire, les tendances, les chiffres-clés du métier et/ou du marché, la réglementation applicable, des contacts et des sources d'information, une bibliographie ainsi que de nombreux conseils.

Ce document ne développe pas la méthodologie générale de création/reprise d'entreprise. Celle-ci est détaillée sur le site **Bpifrance-creation.fr**. Vous y trouverez des contenus spécifiques sur les **structures juridiques**, les **financements**, les **aides**, la **fiscalité**, les **locaux**, le **statut social et fiscal de l'entrepreneur**... Rapprochez-vous également des **réseaux d'accompagnement** à la création/reprise d'entreprise pour une étude locale de votre marché.

Si vous souhaitez actualiser les informations contenues dans ce dossier, n'hésitez pas à vous renseigner directement auprès des sources mentionnées.

Le dossier Projecteurs **DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER** est édité par Bpifrance.

Son contenu est 100 % numérique. Il est vendu au prix de 16 € TTC à l'adresse : <https://bpifrance-creation.fr/librairie>

27-31, avenue du Général Leclerc, 94700 Maisons-Alfort

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Nicolas Dufourcq

CONTACTS

Laurence Tassone (laurence.tassone@bpifrance.fr)

Karine Valentin pour le compte de Bpifrance

ISBN : 978-2-38076-065-1

Bpifrance, octobre 2024

MISES EN GARDE

1. Ce dossier est réalisé par Bpifrance Création avec la collaboration de certains organismes professionnels. Malgré tout le soin apporté à sa réalisation, Bpifrance ne peut garantir les informations dans le temps et décline toute responsabilité quant aux conséquences résultant de leur usage ou d'erreurs éventuelles. Les exemples sont donnés à titre indicatif et non exhaustif, et ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de Bpifrance à quelque titre que ce soit.
2. Ce dossier ne constitue pas une méthodologie de création ou de reprise d'entreprise. Seules sont analysées les spécificités d'une profession. Pour répondre à des questions d'ordre général sur la méthodologie de la création d'entreprise, reportez-vous au site Internet de Bpifrance Création : <https://bpifrance-creation.fr>
3. En application du Code de la propriété intellectuelle, IL EST INTERDIT DE REPRODUIRE intégralement ou partiellement ce document, sur quelque support que ce soit, sans l'autorisation préalable écrite de Bpifrance Création. Pour toute demande, utilisez le [formulaire de contact](#) du site de Bpifrance Création.

DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

“ Le rôle du diagnostiqueur [est] désormais central dans la politique de rénovation thermique. ”

Guillaume Gontard*

MERCI

aux personnes qui ont bien voulu répondre à nos questions, en particulier :

- Sami Escoffier, délégué général, et Gaëtan Saint-Dizier, administrateur de la Chambre des diagnostiqueurs immobiliers de la Fédération nationale de l'immobilier (**CDI-Fnaim** – membre de l'Alliance du diagnostic immobilier)

N'hésitez pas à partager avec nous vos réflexions et expériences !

* Rapporteur de la commission Rénovation énergétique au Sénat.

SOMMAIRE

1.	EN BREF	5
2.	DÉFINITION DE LA PROFESSION	7
3.	ÉLÉMENTS DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ	16
4.	MOYENS POUR DÉMARRER L'ACTIVITÉ	35
5.	ÉLÉMENTS FINANCIERS	42
6.	RÈGLES DE LA PROFESSION	46
7.	CONTACTS ET SOURCES D'INFORMATION	52

**EN
BREF**

1.

EN BREF

Le métier de diagnostiqueur immobilier est particulièrement riche et varié, mêlant technique, relation commerciale et conseil. Il est indispensable au regard des préoccupations croissantes en matière de santé publique et de développement durable, en particulier de transition énergétique. L'évolution de la réglementation peut rendre la pratique de la profession complexe ; pour autant, elle ouvre de nouveaux champs d'intervention très favorables à la création d'activité et à la diversification de la clientèle.

La profession de diagnostiqueur immobilier est récente : apparue à la fin des années 1990 avec la mise en application de la loi Carrez, puis réglementée en 2005, elle a connu une croissance importante, soutenue par l'augmentation du nombre de diagnostics à réaliser en cas de vente ou de mise en location d'un immeuble et par l'explosion du marché de l'immobilier ancien.

Progressivement encadrée, l'activité des diagnostiqueurs immobiliers poursuit son développement dans un contexte soumis à de nombreux changements tant réglementaires que sociétaux, imposant une prise en compte plus rigoureuse des problématiques de santé publique et de protection de l'environnement. Pour faire face à ces diverses évolutions et pour répondre aux besoins en compétences de plus en plus pointues, la filière gagne progressivement en maturité et en structuration.

Si l'activité des diagnostiqueurs est encore en grande partie corrélée à celle des transactions immobilières, en net repli depuis 2023, elle se tourne peu à peu vers le domaine du bâtiment, plus large, en réponse notamment aux préoccupations énergétiques fortes. La réglementation à laquelle l'activité est soumise ne cesse ainsi de s'étoffer ; si elle complexifie le champ d'intervention, elle tend parallèlement à l'élargir. D'après un rapport de la commission d'enquête du Sénat, il manquerait près de 1 000 diagnostiqueurs en France en 2024. La profession cherche à recruter, créant ainsi de nombreuses opportunités pour les diagnostiqueurs immobiliers.

CHIFFRES-CLÉS

1,5 Md€

**Chiffre d'affaires du marché
du diagnostic immobilier
en France en 2023**

73 %

**Proportion de diagnostiqueurs
immobiliers qui ont ressenti
une baisse de leur activité
en 2023**

+ 390

**Nombre de nouvelles entreprises
de diagnostic immobilier
en 2022 et 2023 en France**

(CDI-FNAIM, XERFI, DIAGACTU)

2.

DÉFINITION DE LA PROFESSION

DÉFINITION DE LA PROFESSION

Activité

Périmètre de l'activité du diagnostiqueur immobilier

Le diagnostiqueur immobilier est chargé de contrôler l'état général des bâtiments (d'habitation ou d'usage professionnel) et d'identifier d'éventuels risques afin d'en informer le propriétaire.

Ainsi, il peut intervenir sur les immeubles bâtis tels que les maisons, les appartements, les locaux tertiaires, en copropriété ou pas, surtout dans l'ancien mais aussi dans le neuf, avant la vente, la mise en location (y compris saisonnière) ou encore avant travaux ou démolitions. Les bateaux, les avions, les ponts et les routes font aussi partie du périmètre mais ne seront pas détaillés dans ce dossier. Projecteurs, les trois quarts de l'activité des diagnostiqueurs concernant le logement.

Au quotidien, le diagnostiqueur immobilier doit donc :

- se faire connaître auprès de ses futurs clients et prescripteurs (notaires, agences immobilières, etc.) ;
- établir les devis qui correspondent à la demande de son client potentiel ;
- collecter, préalablement à la visite, les informations nécessaires à la réalisation du diagnostic (en particulier pour le diagnostic de performance énergétique ou DPE) ;
- visiter le bien, réaliser les diagnostics techniques et faire les tests et les mesures grâce à des équipements spécifiques ;
- rédiger ensuite des rapports de visite détaillés et éventuellement préconiser des actions correctives.

L'activité du diagnostiqueur immobilier peut être librement exercée. Toutefois, l'ordonnance [2005-655](#) du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction est venue réglementer la réalisation des diagnostics obligatoires **en cas de mise en vente ou en location d'un immeuble bâti**. Depuis, les professionnels réalisant ces diagnostics doivent présenter des garanties de compétence, d'impartialité et d'indépendance (voir la partie 6 « [Règles de la profession](#) »). Il s'agit des diagnostics concernant :

- le plomb ;
- l'amiante ;
- l'état des installations intérieures de gaz ;
- l'état des installations intérieures d'électricité ;
- l'énergie (diagnostic de performance énergétique – DPE – et audit énergétique) ;
- les termites.

Par ailleurs, certains diagnostics doivent être réalisés par un diagnostiqueur titulaire d'une certification plus pointue, dite « avec mention ». En voici quelques cas :

- le diagnostic « Amiante » d'un immeuble de grande hauteur ou d'un établissement recevant du public (ERP), ou avant travaux ou démolition d'un bâtiment ;
- le diagnostic de risque d'intoxication par le plomb (DRIPP), réalisé sur demande des autorités lorsqu'un cas de saturnisme a été déclaré, ou lors des contrôles après travaux (CAT) en présence de plomb ;
- le diagnostic de performance énergétique (DPE) des bâtiments à usage professionnel.

À ce jour, certains diagnostics peuvent être réalisés librement, sans obligation de certification, tels que :

- le mesurage des surfaces ;
- l'état des risques naturels et technologiques en cas de mise en vente ou en location d'un immeuble ;

DÉFINITION DE LA PROFESSION

- la détermination des millièmes de copropriété ;
- les états des lieux d'entrée ou de sortie du logement ;
- le diagnostic de performance numérique (DNP), facultatif et qui renseigne sur la couverture numérique et Internet dont bénéficie un bien immobilier.

En établissant ces diagnostics à la place de son client, en plus de ceux avec obligation de certification, le diagnostiqueur immobilier peut ainsi proposer **une offre globale**, commercialement attractive.

Pour en savoir plus :

- ➔ LOVAGLIO Mathias, PÉRIÉ Alain. « **Le guide du diagnostiqueur immobilier** », éditions du Puits fleuri, guide publié en 2023.

Les diagnostics obligatoires en cas de vente ou de location d'un bien immobilier

La loi **96-1107** du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, dite « loi Carrez » et entrée en vigueur en 1997, a été précurseur en matière de diagnostic immobilier, en imposant de mentionner la superficie de la partie privative lors de la vente d'un bien immobilier dès lors qu'il se situe dans un immeuble en copropriété.

Depuis, les constats, diagnostics, états ou contrôles obligatoires se sont multipliés, tant lors de la mise en vente d'un bien immobilier que d'une mise en location.

Ainsi, afin d'informer l'acquéreur ou le locataire sur certains aspects du bien immobilier visé, des documents relatifs à plusieurs diagnostics immobiliers doivent, en fonction des situations, lui être fournis au sein d'un **dossier de diagnostic technique (DDT)**.

RÉCAPITULATIF DES DIAGNOSTICS DU DDT

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (DDT)	En cas de vente	<ul style="list-style-type: none">• Plomb• Amiante• Termites• Énergie• Gaz• Électricité• État des risques et pollution• Assainissement non collectif• Bruit
	En cas de location	<ul style="list-style-type: none">• Plomb• Énergie*• Gaz• Électricité• État des risques et pollution• Bruit*

* Sauf pour les locations saisonnières.

Source : Service-public.fr.

DÉFINITION DE LA PROFESSION

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, quelle que soit sa destination (habitation, bureaux, commerces...), le vendeur doit obligatoirement présenter l'ensemble des diagnostics et informations nécessaires pour un DDT complet. Les frais d'établissement de ces diagnostics sont généralement à la charge du vendeur, car ils relèvent de son obligation d'information. Toutefois, les parties peuvent prévoir de les imputer à l'acquéreur.

En cas de mise en location d'un bien, le DDT comprenant l'ensemble des diagnostics obligatoires doit être annexé au bail au moment de sa signature. Les frais d'établissement de ces diagnostics sont à la charge du bailleur.

Sources :

- LÉGIFRANCE. « [Code de la construction et de l'habitation. Dossier de diagnostic technique, articles L271-4 à L271-6](#) », articles en ligne.
- LÉGIFRANCE. « [Code de la construction et de l'habitation. Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique, articles R271-1 à R271-5](#) », articles en ligne.
- NOTAIRES DE FRANCE. « [Diagnostics immobiliers obligatoires pour la vente : dossier unique ou DDT](#) », article mis à jour le 02/02/2023.

Pour en savoir plus :

- SERVICE-PUBLIC.FR. « [Quels sont les diagnostics immobiliers à fournir en cas de mise en location ?](#) », article mis à jour le 17/06/2024.
- SERVICE-PUBLIC.FR. « [Quels sont les diagnostics immobiliers à fournir en cas de vente ?](#) », article mis à jour le 01/04/2023.

Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

Ce diagnostic doit être réalisé dans les immeubles d'habitation ou parties d'immeuble affectées à l'habitation mis en vente ou en location et dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1949 (articles [L1334-5](#) et [L1334-6](#) du Code de la santé publique).

Seuls les diagnostiqueurs immobiliers ayant obtenu la certification « CREP » peuvent réaliser ce diagnostic.

État (ou constat) mentionnant la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante

Ce diagnostic doit être réalisé dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, ou si le diagnostic précédent a été réalisé avant le 1^{er} avril 2013 (article [L1334-13](#) du Code de la santé publique).

Seuls les diagnostiqueurs immobiliers ayant obtenu la certification « Amiante » peuvent réaliser ce diagnostic.

État relatif à la présence de termites

Ce diagnostic doit être réalisé dans les immeubles situés dans les zones contaminées, délimitées par arrêtés préfectoraux et consultables sur la [carte des arrêtés en matière de termites](#) (article [L126-24](#) du Code de la santé publique).

Seuls les diagnostiqueurs immobiliers ayant obtenu la certification « Termites » peuvent réaliser ce diagnostic.

Diagnostic de performance énergétique (DPE) et audit énergétique

Le **diagnostic de performance énergétique (DPE)** vise principalement à estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre (GES) des bâtiments clos et couverts tels que les logements, bureaux ou locaux commerciaux. Il doit être réalisé en cas de vente ou de mise en location et attribue une étiquette énergétique allant de « A » (extrêmement performant) à « G » (« passoire thermique ») (articles [R126-15 à R126-29](#) du Code de la construction et de l'habitation).

À noter : à ce jour, la réalisation d'un DPE n'est pas obligatoire en cas de location saisonnière de moins de 4 mois par an. Toutefois, le Sénat a adopté une proposition de loi en mai 2024 qui prévoit de soumettre les propriétaires des meublés de tourisme aux critères de décence énergétique d'ici 2034.

Seuls les diagnostiqueurs immobiliers ayant obtenu la certification « DPE » peuvent réaliser ce diagnostic.

DÉFINITION DE LA PROFESSION

Ce DPE doit être accompagné d'un **audit énergétique** en cas de vente d'une maison individuelle (ou d'un immeuble comportant plusieurs logements et non soumis au régime de la copropriété), et dont le DPE est de classe F ou G (décret [2022-780](#) du 4 mai 2022 et article 5 de l'[arrêté du 4 mai 2022](#), relatifs à l'audit énergétique).

Cet audit énergétique peut être réalisé par un architecte inscrit à l'ordre, un professionnel reconnu garant de l'environnement (RGE) ou, dans un bâtiment à usage d'habitation composé d'un seul logement, par un diagnostiqueur immobilier certifié DPE et qui, à compter du 1^{er} juillet 2024, aura obtenu une « extension de certification pour l'audit énergétique » (décret [2023-1219](#) du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique).

Pour en savoir plus :

- ➔ MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE. « [Passoires énergétiques : les meublés touristiques sont-ils concernés ?](#) » article mis à jour le 16/10/2024.
- ➔ MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, DE L'ÉNERGIE, DU CLIMAT ET DE LA PRÉVENTION DES RISQUES. « [Diagnostic de performance énergétique - DPE](#) », article mis à jour le 04/07/2024.

État de l'installation intérieure de gaz

Ce diagnostic doit être réalisé dans les immeubles d'habitation ou parties d'immeuble affectées à l'habitation dont l'installation de gaz a été réalisée depuis plus de quinze ans (article [L134-9](#) du Code de la construction et de l'habitation).

Seuls les diagnostiqueurs immobiliers ayant obtenu la certification « Gaz » peuvent réaliser ce diagnostic.

État de l'installation intérieure d'électricité

Ce diagnostic doit être réalisé dans les immeubles d'habitation ou parties d'immeuble affectées à l'habitation dont l'installation électrique a été réalisée depuis plus de quinze ans (articles [L134-7](#), [R126-35](#) et [R126-36](#) du Code de la construction et de l'habitation).

Seuls les diagnostiqueurs immobiliers ayant obtenu la certification « Électricité » peuvent réaliser ce diagnostic.

État des risques ou « état des risques naturels et technologiques et des pollutions » (ERP)

Ce diagnostic doit être réalisé dans les immeubles situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, naturels ou miniers, dans une zone à potentiel radon, dans une zone de sismicité ou susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte (article [L125-5](#) du Code de l'environnement).

Cet état des risques peut être rempli directement par le propriétaire par le biais du service en ligne « [Aide au remplissage de l'état des risques et pollutions](#) » ou être réalisé par un diagnostiqueur immobilier.

Pour en savoir plus :

- ➔ SERVICE-PUBLIC.FR. « [Diagnostic immobilier : état des risques](#) », article vérifié le 03/06/2024.

Contrôle de l'installation d'assainissement non collectif

Ce contrôle concerne les immeubles à usage d'habitation dont l'installation d'assainissement est individuelle (article [L1331-11-1](#) du Code de la santé publique).

Il doit obligatoirement être réalisé par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC) de la commune d'implantation.

État des nuisances sonores aériennes

Ce diagnostic doit être établi lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par le [Plan d'exposition aux bruits](#) ou PEB (article [L112-11](#) du Code de l'urbanisme).

Cet état est à remplir par le vendeur, le bailleur ou un diagnostiqueur immobilier après avoir consulté le PEB de la commune où se situe le bien immobilier, *via* le formulaire en ligne « [État des nuisances sonores aériennes](#) ».

Mesurage des surfaces

En cas de location d'un bien immobilier destiné à un usage d'habitation principale (mesurage dit « Loi Boutin », article 78 de la loi [2009-323](#) du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) ou de vente d'un lot de copropriété (mesurage dit « Loi Carrez », loi [96-1107](#) du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, et article [L271-4](#) du Code de la construction et de l'habitation), le bailleur ou le vendeur doit fournir un certificat attestant de la surface du bien.

Ce certificat n'est pas à intégrer dans le DDT, il doit être joint au contrat de bail ou à l'acte de vente du bien.

Ce métrage peut être réalisé par le propriétaire du bien, un géomètre expert ou un diagnostiqueur immobilier.

Le dossier de diagnostic technique global en copropriété

En dehors d'opérations de vente ou de mise en location de lots, une copropriété doit procéder à certains diagnostics, qui seront regroupés dans un dossier de diagnostic technique global (DTG) :

- soit de façon volontaire, afin d'informer les copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et sur les travaux à réaliser (ce dossier peut être demandé par l'assemblée générale des copropriétaires) ;
- soit de façon obligatoire, en cas de création d'une copropriété dans un immeuble construit il y a plus de dix ans ou de demande de l'Administration lorsque la copropriété présente des désordres en termes de sécurité.

Ce DTG comprend les informations suivantes :

- l'analyse de l'état apparent des parties et équipements communs de l'immeuble ;
- l'état technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires ;
- l'analyse des améliorations possibles en matière de gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ;
- l'évaluation sommaire du coût des travaux nécessaires listés.

Les experts qui peuvent réaliser ce DTG sont : un architecte, un bureau d'études, un thermicien, un diagnostiqueur immobilier justifiant notamment de compétences en matière de techniques du bâtiment et de gestion des copropriétés.

Sources :

- LÉGIFRANCE. « [Code de la construction et de l'habitation. Diagnostic technique global des immeubles relevant du statut de la copropriété, articles L731-1 à L731-5](#) », articles en ligne.
- SERVICE-PUBLIC.FR. « [Diagnostic technique global \(DTG\) de la copropriété](#) », article vérifié le 12/04/2024.

DÉFINITION DE LA PROFESSION

Code APE de la NAF

L'activité des diagnostiqueurs immobiliers relève du code d'activité principale exercée (APE) **71.20B** « **Analyses, essais et inspections techniques** » au sein de la nomenclature d'activités française (NAF, révision 2 de 2008).

Ce code comprend notamment la réalisation d'analyses physiques, chimiques et autres sur tous types de matériaux et de produits :

- essais acoustiques et de vibration ;
- contrôle des caractéristiques et performances physiques de matériaux telles que leur résistance, leur épaisseur, leur durabilité, leur radioactivité, *etc.* ;
- contrôle et mesure d'indicateurs environnementaux : pollution de l'air et de l'eau, *etc.*

Pour en savoir plus :

→ ENTREPRENDRE.SERVICE-PUBLIC.FR. « **À quoi correspond le code APE (code NAF) ?** », article vérifié le 01/01/2023.

Aptitudes

Des compétences pointues en matière de bâtiment et de construction

Aucun diplôme ou expérience n'est requis pour exercer, mais le diagnostiqueur immobilier doit toutefois être titulaire d'une **certification** pour réaliser certains diagnostics (voir la partie 6 « **Règles de la profession** »).

Du fait d'une réglementation dense et complexe, l'obtention des certifications, comme l'exercice de l'activité, requiert de solides connaissances à la fois techniques et juridiques : un diplôme ou une expérience préalable dans le bâtiment est donc un avantage certain (voire une nécessité pour les certifications les plus pointues).

Rigueur, professionnalisme et capacité d'adaptation

Le métier de diagnostiqueur est un métier de contrôle et son rapport engage sa responsabilité, ce qui peut engendrer une indemnisation ou une prise en charge des préjudices subis particulièrement lourde.

Aussi, les investigations du diagnostiqueur doivent être réalisées avec professionnalisme et rigueur, et se fonder sur des informations qu'il aura préalablement vérifiées, d'autant plus que son activité lui impose de travailler avec divers interlocuteurs qui peuvent avoir des intérêts divergents en termes notamment de valorisation des biens, rendant l'impartialité du diagnostiqueur essentielle.

Il doit, par ailleurs, avoir une connaissance fine des normes en vigueur : la réglementation applicable à son activité étant particulièrement évolutive, il doit donc se tenir informé quasi quotidiennement de son avancement et être en mesure de s'adapter aux exigences techniques liées pour délivrer le niveau de prestation requis.

Pour en savoir plus :

- VILLAGE DE LA JUSTICE. « **L'étendue de la responsabilité des diagnostiqueurs et de la réparation en découlant** », article mis à jour le 06/10/2020.
- VILLAGE DE LA JUSTICE. « **L'incidence du nouveau DPE sur la responsabilité des diagnostiqueurs immobiliers** », article publié le 17/02/2021.

DÉFINITION DE LA PROFESSION

Aisance rédactionnelle

Une part importante de l'activité du diagnostiqueur est, à l'issue de ses interventions, la rédaction de rapports. La production de ces rapports, même si elle est grandement facilitée par l'utilisation de logiciels métier, devra parfois être complétée de recommandations et de préconisations de travaux nécessaires, ce qui implique aisance et efficacité dans l'expression écrite afin de fournir aux clients une information technique et objective de qualité.

Maîtrise de l'outil informatique et des nouvelles technologies

Utilisation de logiciels spécifiques pour la réalisation de certains diagnostics, rédaction et transmission des rapports, numérisation des dossiers de diagnostics techniques, etc. : cela implique pour les diagnostiqueurs de maîtriser l'outil informatique et de s'adapter aux nouvelles technologies en lien avec leur métier.

Sens commercial développé, aisance relationnelle et réseau

Le métier de diagnostiqueur est souvent un projet de reconversion. Toutefois, s'installer sans expérience de ce métier ni réseau peut s'avérer plutôt difficile.

De plus, le marché est large mais la concurrence est rude. Aussi, pour décrocher des marchés, gérer la relation clients, fidéliser sa clientèle, développer des partenariats, etc., un intérêt pour les aspects commerciaux et un bon relationnel sont essentiels.

LES CONTRAINTES FONCTIONNELLES DU MÉTIER

Le quotidien d'un diagnostiqueur immobilier est fait de contrôles de biens immobiliers très divers, ce qui peut rendre ses conditions de travail physiquement exigeantes : certains diagnostics sont à réaliser dans des espaces restreints, en hauteur, en sous-sol ou en accès difficile, engendrant ainsi des contraintes posturales fortes (station debout, assise, penchée, accroupie). De plus, la réalisation de ces contrôles nécessite de disposer de matériel et d'outils spécifiques, plus ou moins lourds, que le professionnel devra transporter à chaque visite.

Métier de commercial, il peut aussi s'avérer particulièrement stressant du fait, notamment, du peu de contrôle de la charge de travail, d'un emploi du temps quotidien qui peut être dense, de la nécessité de répondre au plus vite aux demandes et aux exigences des clients, et bien sûr de développer son chiffre d'affaires afin de générer des revenus.

Aussi, certaines limitations ou restrictions d'activité liées à un problème de santé ou une déficience (telles que la difficulté à marcher, à monter des escaliers ou à porter, une faible résistance au stress, une fatigabilité importante, etc.), ou à une pathologie incompatible avec la conduite automobile, par exemple, peuvent rendre difficile l'exercice du métier.

Pour y faire face, les **travailleurs indépendants handicapés** peuvent se rapprocher d'**un conseiller Cap emploi**. Ils pourront alors bénéficier d'accompagnements spécifiques qui faciliteront la création de leur entreprise et d'aides qui pourront notamment contribuer au financement des dispositifs de compensation de leur handicap.

Pour en savoir plus :

→ BOSSONS FUTÉ. « **Diagnosticteur immobilier** », document en ligne.

Lexique

Sont mentionnés ici les principaux sigles et acronymes utilisés dans ce dossier Projecteurs.

CAT	<i>Contrôle après travaux.</i>
CREP	<i>Constat de risque d'exposition au plomb</i> , un des diagnostics à réaliser en cas de vente ou de location d'un bien immobilier.
CSO	<i>Contrôle sur ouvrage</i> , un des contrôles réalisés durant le cycle de certification du diagnostiqueur immobilier.
DDT	<i>Dossier de diagnostic technique</i> , regroupant l'ensemble des diagnostics et informations que le vendeur ou le bailleur doit obligatoirement présenter en cas de mise en vente ou en location d'un bien immobilier.
DPE	<i>Diagnostic de performance énergétique</i> , un des diagnostics à réaliser en cas de vente ou de location d'un bien immobilier et qui sera éventuellement accompagné d'un audit énergétique.
DRIPP	<i>Diagnostic de risque d'intoxication par le plomb.</i>
DTG	<i>Diagnostic technique global</i> , qui peut être demandé par les copropriétaires en vue d'information sur la situation technique générale de l'immeuble et sur les travaux à réaliser, ou rendu obligatoire lors de la création d'une copropriété dans un immeuble de plus de 10 ans ou de présence de désordres en termes de sécurité.
ERP	<i>État des risques et pollutions</i> , regroupant les informations liées aux risques naturels et technologiques. À ne pas confondre avec les établissements recevant du public, sous le même sigle ERP.
GES	<i>Quantité d'émissions de gaz à effet de serre</i> , liée à la quantité annuelle d'énergie consommée et évaluée lors de la réalisation du DPE.
PPPT	<i>Projet de plan pluriannuel de travaux</i> . Rendu obligatoire en 2021, il liste les travaux nécessaires dans un immeuble en copropriété de plus de 15 ans, affecté en tout ou partie à l'habitation.
RGE	Le label « <i>Reconnu garant de l'environnement</i> » est un dispositif qui permet d'identifier des entreprises du bâtiment spécialisées dans la rénovation énergétique : les travaux réalisés par ces entreprises peuvent ouvrir droit à des aides publiques.

3.

**ÉLÉMENTS
DE L'ÉTUDE
DE MARCHÉ**

ÉLÉMENTS DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ

Le marché

Le marché immobilier en net repli

Le niveau des **ventes de logements**, s'il reste élevé, a connu un net ralentissement en 2023, sous l'effet combiné de la hausse des taux d'intérêt, de l'inflation et des difficultés d'accès au crédit immobilier des particuliers. La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), en soulignant cette « chute historique et inédite », estime que 875 000 ventes de logements ont été conclues dans l'ancien en 2023, soit une baisse de 22 % par rapport à 2022.

Ce recul s'observe sur tout le territoire français, seuls quelques départements comme les Ardennes, la Guyane ou la Guadeloupe semblent connaître des baisses plus mesurées voire une certaine stabilité.

Pour 2024, la Fnaim prévoit globalement encore une baisse de 8 à 10 % : malgré quelques signaux positifs, elle estime toutefois qu'une véritable reprise ne pourra pas avoir lieu avant 2025.

Sources :

- FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER. « [Conjoncture et politique du logement : bilan 2023 / perspectives 2024](#) », rubrique en ligne.
- FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER. « [Marché immobilier, septembre 2024](#) », rubrique en ligne.
- TERRA NOVA. « [Logement : au bout d'une année de crise, état des lieux et priorités 2024](#) », article publié le 29/01/2024.

Le marché de la **location de logement** à usage d'habitation principale, quant à lui, est de plus en plus tendu. L'offre de location connaît depuis cinq ans une diminution de près de 60 %, baisse qui devrait encore s'intensifier avec l'interdiction progressive de mise en location des « passoires thermiques » entre 2025 et 2028. De plus, la durée des baux tend à augmenter depuis 2020 et la rotation des logements se réduit, limitant, elles aussi, l'offre locative.

En revanche, le marché des locations saisonnières connaît un essor considérable depuis 2008 : l'offre d'hébergement proposée par des particuliers, qui s'est accrue grâce aux plateformes de réservation en ligne, n'a depuis cessé de se développer.

Sources :

- ASSEMBLÉE NATIONALE. « [Rapport fait au nom de la commission des Affaires économiques sur la proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue](#) », rapport publié le 29/11/2023.
- FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER. « [Conjoncture et politique du logement](#) », conférence de presse du 16/01/2024.
- LES ÉCHOS. « [Immobilier : alerte sur un marché locatif de plus en plus grippé](#) », article mis à jour le 09/01/2024.
- MON IMMEUBLE. « [Observatoire des loyers : état des lieux du marché locatif privé](#) », article publié le 22/03/2023.

L'**immobilier d'entreprise** souffre également de cette crise : en 2023, les investissements dans les bureaux, commerces, locaux d'activité et entrepôts ont chuté de plus de moitié et cette tendance semble se poursuivre en 2024. C'est en Île-de-France que la demande en espaces de bureaux s'est la plus clairement affaiblie depuis 2020 : dans les autres régions, la baisse a été très modérée du fait, en particulier, du moindre impact du télétravail. Le segment Logistique et locaux d'activité progresse quant à lui depuis trois ans et a atteint 23 % de l'investissement immobilier en 2023.

Sources :

- BNP PARIBAS. « [Télétravail : quel impact sur les marchés de bureaux en régions ?](#) », article publié le 20/09/2024.
- COLLIERS. « [La recomposition du marché de l'investissement immobilier](#) », article publié le 01/07/2024.
- LES ÉCHOS. « [2023, année noire pour l'immobilier d'entreprise](#) », article publié le 15/01/2024.

ÉLÉMENTS DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ

Le **marché du bâtiment** subit lui aussi cette crise de l'immobilier : avec un recul de la production de logements neufs et de construction dans le secteur non résidentiel, la branche est fragilisée depuis deux ans. Pourtant, depuis début 2024, le segment de l'amélioration-entretien est en légère progression, notamment celui de la rénovation énergétique, malgré un ralentissement depuis fin 2023.

La **commande publique** a globalement reculé au premier semestre 2024 (- 5,3 %). Toutefois, les collectivités territoriales ont vu leurs achats légèrement progresser (+ 1,3 %) et les marchés de travaux (neufs, d'entretien et de rénovation sur les équipements et bâtiments publics) représentent toujours la moitié des achats.

Sources :

- FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT. « **Tendances récentes du bâtiment - Avril 2024** », article publié le 08/04/2024.
- LE MONDE DES ARTISANS. « **Le secteur du bâtiment "entre clairement dans la crise"** », article publié le 10/07/2024.
- MAIRE INFO. « **Commande publique en 2024, les collectivités "tirent leur épingle du jeu"** », article publié le 02/10/2024.

Le marché des diagnostiqueurs impacté par la crise de l'immobilier

En lien direct avec le marché de l'immobilier ancien, le marché des diagnostiqueurs immobiliers est particulièrement impacté et subit cette crise de front : la réduction du nombre des transactions immobilières entraîne naturellement celle du nombre de diagnostics réalisés (environ 3 millions par an).

En 2022, selon le sondage Diagactu, le chiffre d'affaires des diagnostiqueurs immobiliers reposait à 75 % sur les missions de diagnostic technique liées aux ventes et aux locations de logements. Le bilan de l'année était plutôt positif pour les professionnels qui ont répondu à cette enquête, avec une augmentation de leur chiffre d'affaires par rapport à l'année précédente pour plus de la moitié d'entre eux, en particulier pour les franchisés (voir la rubrique « **Principales entreprises** » plus loin dans cette partie). Pourtant, un quart des diagnostiqueurs interrogés notaient déjà une baisse de leur chiffre d'affaires liée aux mises en vente ou en location. Ils ressentaient d'ailleurs déjà un ralentissement de l'activité immobilière au niveau national, avec des disparités régionales fortes.

Lors du sondage Diagactu 2023, ce sont 73 % des diagnostiqueurs interrogés qui disent ressentir un ralentissement de leur activité, et pour plus de la moitié, une baisse de leur chiffre d'affaires.

Sources :

- DIAGACTU. « **Bilan positif pour l'activité des diagnostiqueurs en 2022, avant une année 2023 qui s'annonce plus incertaine** », article publié le 20/01/2023.
- DIAGACTU. « **Les diagnostiqueurs à leur tour impactés par la crise de l'immobilier** », article publié le 12/10/2023.

Un marché rythmé par les évolutions sociétales et réglementaires

Le secteur du diagnostic immobilier est directement corrélé au marché immobilier, mais il est également très dépendant du contexte réglementaire.

Depuis 1997, les obligations de diagnostics immobiliers se sont développées à l'aune des préoccupations sociétales : dans un premier temps, elles visaient à protéger les acquéreurs de biens immobiliers avec notamment l'obligation de mesurage posé par la loi Carrez. Au début des années 2000, en réponse à des problématiques sanitaires, sont apparues d'autres obligations réglementaires (diagnostics plomb, amiante). Puis les questions environnementales devenant saillantes, le DPE et les états des risques naturels et technologiques (devenus ERP) ont vu le jour.

Depuis, les préoccupations énergétiques s'accroissent, entraînant une évolution rapide du DPE depuis une dizaine d'années et la création de l'audit énergétique en 2023.

ÉLÉMENTS DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ

S'ils se sont multipliés, les diagnostics ont également gagné en fiabilité et en technicité, obligeant les diagnostiqueurs à actualiser et développer leurs compétences pour faire face à l'évolution continue des normes et des techniques qui entourent leur activité.

Pour autant, avec l'avancée de la réglementation, ce sont de nouveaux marchés qui continuent à s'ouvrir à eux. C'est le cas par exemple avec la loi **2021-1104** du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience », qui vise notamment à réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et qui impose dorénavant la réalisation de DPE dans les immeubles collectifs et d'audits énergétiques en cas de vente d'une maison classée F ou G : ainsi, entre septembre 2023 et septembre 2024, ce sont environ 12 500 audits énergétiques qui ont été réalisés par mois.

Sources :

- ADEME. « **Outil statistique Audit** », rubrique en ligne.
- AGENDA DIAGNOSTICS. « **Historique du diagnostic immobilier : les origines et les évolutions** », article publié le 30/12/2022.
- DIAGACTU. « **10 000 audits énergétiques par mois** », article publié le 29/03/2024.
- XERFI. « **Le marché du diagnostic immobilier à l'horizon 2025** », étude publiée le 31/07/2023.

LE CAS DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

Créé en 2006, le DPE a connu une importante réforme en 2013 :

- si le DPE doit toujours être réalisé par un diagnostiqueur certifié, deux niveaux de certification coexistent dorénavant : « sans mention » pour les logements individuels, « avec mention » pour les immeubles et bâtiments tertiaires et qui requiert une formation complémentaire ;
- pour réaliser un DPE, le diagnostiqueur doit, préalablement à sa certification, être titulaire d'un bac+2 dans le domaine technique du bâtiment ou avoir une expérience significative ;
- le nombre de points de contrôle a doublé, de nouvelles méthodes de calcul ont été imposées (soit au vu des factures énergétiques, soit selon la méthode 3CL-DPE, pour le « calcul de la consommation conventionnelle des logements »). L'utilisation d'un logiciel de calcul validé et la transmission de chacun des rapports DPE à l'Ademe sont requises.

Le DPE a subi une seconde réforme majeure avec la loi **2018-1021** du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi Élan » et applicable depuis 2021. Toujours nécessaire à l'information des potentiels acquéreurs ou locataires d'un bien, le DPE l'est maintenant pour l'obtention d'aides financières, et est devenu un outil essentiel de la politique de rénovation énergétique des bâtiments :

- de simplement informatif, le DPE est devenu opposable, au même titre que les diagnostics plomb, amiante et termites. De ce fait, un locataire, un acquéreur, un vendeur ou un bailleur peut se retourner contre le diagnostiqueur immobilier en cas de faute, d'erreur ou de manquement lors de l'établissement du diagnostic ;
- la méthode de calcul du DPE a été revue pour plus de fiabilité, en supprimant la possibilité de calcul sur factures et en instaurant comme bases impératives les caractéristiques physiques du logement (bâti, isolation, type de fenêtre, système de chauffage, etc.).

Toutefois, après quelques mois de déploiement sur le terrain des anomalies de calcul ont été repérées. Aussi, la méthode de calcul du DPE et ses modalités d'établissement ont été modifiées.

La loi **2021-1104** du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience », vise notamment l'accélération des travaux de rénovation énergétique des bâtiments, et affirme le rôle central du DPE :

- elle intègre dans son évaluation les émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- elle inscrit dans la loi les classes de ce diagnostic (de A à G) ;

ÉLÉMENTS DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ

- en interdisant à la location les logements trop énergivores (DPE G+ en 2023), elle conditionne l'accès du marché locatif au DPE ;
- elle impose la réalisation d'un audit énergétique avant la vente des logements classés F et G (puis E à compter de 2025). Cet audit vise les points à améliorer pour une moindre consommation énergétique : il doit proposer des solutions de rénovation et être accompagné d'une estimation du coût des travaux nécessaires et des aides à solliciter ;
- elle oblige, dès 2024, la réalisation d'un DPE collectif, dans les immeubles de plus de 200 lots dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 (dès janvier 2025 pour les immeubles entre 50 et 200 lots et dès 2026 pour toutes les résidences collectives).

Cette loi a donc donné un rôle-clé aux diagnostiqueurs immobiliers qui réalisent les DPE, la classe énergétique attribuée à un logement impactant désormais son potentiel locatif et sa valeur à la (re)vente. L'[arrêté du 25/03/2024](#), entré en vigueur le 1^{er} juillet 2024, corrige les biais du DPE pour les petites surfaces et modifie de nouveau les modalités de calcul. L'[arrêté du 20 juillet 2023](#), dit « arrêté Compétences », également entré en vigueur au 1^{er} juillet 2024, renforce la formation nécessaire pour réaliser les DPE et met en place un contrôle des diagnostiqueurs sur site.

Sources :

- MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, DE L'ÉNERGIE, DU CLIMAT ET DE LA PRÉVENTION DES RISQUES. « [Diagnostic de performance énergétique - DPE](#) », article mis à jour le 04/07/2024.
- MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, DE L'ÉNERGIE, DU CLIMAT ET DE LA PRÉVENTION DES RISQUES. « [Présentation générale du DPE](#) », article publié le 30/05/2024.

Pour en savoir plus :

- ➔ NOTAIRES DE FRANCE. « [La valeur verte des logements en 2022 et tendances 2023](#) », étude publiée le 15/12/2023.

Un nombre d'entreprises croissant dans un marché atomisé

La profession de diagnostiqueur immobilier est récente : apparue à la fin des années 1990, puis réglementée par l'ordonnance [2005-655](#) du 8 juin 2005, elle a connu une croissance importante, soutenue par l'augmentation du nombre de diagnostics à réaliser en cas de mise en vente ou en location d'un logement et l'explosion du marché de l'immobilier ancien. Bien que la profession ait été progressivement encadrée, les barrières à l'entrée sont restées légères, permettant une rapide progression des effectifs : c'est ainsi qu'en 2014, 4 661 entreprises étaient présentes sur ce marché, et qu'en 2023, selon les sources, elles seraient entre 6 800 et 8 600. Cette tendance semble s'accélérer ces dernières années : en 2019 et 2020, le solde net moyen entre créations et radiations d'entreprises était de + 240 entreprises par an. Il est passé à + 390 en 2022 et 2023.

Au cours du premier trimestre 2024, si le nombre de créations d'entreprise reste élevé (263), le nombre de radiations semble augmenter de manière significative : 210 entreprises ont été radiées pendant cette période alors qu'elles étaient 428 pour l'ensemble de l'année 2023.

Pour autant, ce marché est composé, d'un côté, d'un grand nombre de très petites entreprises (TPE, chef d'entreprise travaillant seul ou avec 1 ou 2 collaborateurs) intégrant ou non un réseau de franchise, et de l'autre, de grandes entreprises comptant plusieurs centaines de salariés et disposant de leur propre tissu d'agences locales (voir la rubrique « [Principales entreprises](#) » plus loin dans cette partie).

Sources :

- CHAMBRE DES DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER. « [Note de conjoncture](#) », post publié le 23/02/2024.
- FÉDÉRATION INTERPROFESSIONNELLE DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER. « [Une typologie de la profession](#) », rubrique en ligne.
- XERFI. « [Le marché du diagnostic immobilier à l'horizon 2025](#) », étude publiée le 31/07/2023.

ÉLÉMENTS DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ

Des diagnostiqueurs essentiellement certifiés pour réaliser le DDT

En 2023, la profession comptait environ 12 000 diagnostiqueurs certifiés (salariés et chefs d'entreprise) et près de 71 000 certifications actives.

En novembre 2023, 70 % de ces certifications étaient sans mention et relevaient des domaines de l'amiante, du DPE, de l'électricité, du plomb et du gaz, autrement dit des certifications nécessaires à l'établissement du DDT. Ainsi, en moyenne, chaque diagnostiqueur détenait 6 certifications.

Par ailleurs, à fin mars 2024, près de 3 500 diagnostiqueurs ont obtenu l'extension de certification pour réaliser les audits énergétiques ; ils sont 3 700 en septembre 2024. Les certifications avec mention, quant à elles, concernent essentiellement l'amiante (environ 7 000 certifications) et le DPE (environ 4 000).

Sources :

- CHAMBRE DES DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER. « [Note de conjoncture](#) », post publié le 23/02/2024.
- DIAGACTU. « [Sous l'effet de son développement, le marché de la certification évolue](#) », article publié le 14/11/2023.
- DIAGACTU. « [10 000 audits énergétiques par mois](#) », article publié le 29/03/2024.
- DIAGACTU. « [Les diagnostiqueurs face à la montée en régime de l'audit énergétique](#) », article publié le 25/09/2024.
- XERFI. « [Le marché du diagnostic immobilier à l'horizon 2025](#) », étude publiée le 31/07/2023.

Évolution du secteur

2023, une année charnière

Comme le note Lionel Janot, président de la Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier (**Fidi**), le métier de diagnostiqueur immobilier a beaucoup évolué depuis son apparition, que ce soit en termes de techniques, de prestations, de compétences nécessaires, de marché, etc. Si à l'origine il était lié à la transaction immobilière, le diagnostiqueur touche maintenant aussi à la copropriété, et plus globalement au secteur du bâtiment, par le biais des diagnostics « avant travaux » ou « démolition » et de la rénovation énergétique.

Cette évolution tend à s'accélérer, et, selon Guillaume Exbrayat, vice-président du Syndicat professionnel du diagnostic immobilier (**Sidiane**), le secteur a connu trois ruptures fortes en 2023 :

- l'augmentation considérable des charges des entreprises, du fait notamment de l'inflation et de la hausse des primes d'assurance, qui a entraîné une hausse globale des prix des diagnostics alors qu'ils étaient pourtant stables depuis dix ans ;
- un niveau d'exigence et de qualité attendu de plus en plus élevé, en particulier en raison des polémiques relatives à la fiabilité du DPE ;
- la décorrélation entre l'activité immobilière et celle des diagnostiqueurs immobiliers qui s'accroît. Si l'activité liée aux transactions immobilières reste importante, le développement du marché de la rénovation énergétique (par le biais notamment de l'obligation d'un DPE ou d'un audit énergétique pour l'obtention de **Ma prime Rénov'**) laisse entrevoir un marché « gigantesque » pour les diagnostiqueurs.

Ces dynamiques que connaît le marché vont entraîner de nécessaires évolutions et transformer encore le paysage du diagnostic immobilier.

Sources :

- DIAGACTU. « [Un marché du diagnostic immobilier en cours de mutation](#) », webinaire publié le 07/02/2024.
- QUOTIDIAG. « [Lionel Janot \(Fidi\) : défendre un métier et ceux qui le font](#) », article publié le 01/03/2024.

ÉLÉMENTS DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ

Un risque de « *dumping* qualitatif » ?

Les résultats d'une étude Xerfi de 2020, relayés par Adk Diag13, prévoyaient la hausse significative de l'activité des diagnostiqueurs immobiliers jusqu'en 2022. Mais ils soulevaient déjà quelques interrogations en termes de rentabilité de la filière : une concurrence accrue sur les prix et l'augmentation des coûts nécessaires au respect des contraintes liées à l'évolution de la réglementation laissaient présager une stagnation de la rentabilité de la profession.

En 2023, avec la diminution du nombre de transactions immobilières et le durcissement de la réglementation, des baisses significatives des prix, voire des pratiques qualifiées par Xerfi de « *dumping* qualitatif » pourraient être appliquées par certains acteurs de la filière.

Ces méthodes auraient pourtant un effet particulièrement néfaste pour la profession : en nuisant à l'image du secteur et en engendrant une hausse de la sinistralité (et par voie de conséquence, une hausse du coût de l'assurance), elles pourraient entraîner la branche dans un cercle vicieux.

Sources :

- ADK DIAG13. « [Quelle tendance pour le métier de diagnostiqueur immobilier ces prochaines années ?](#) », article publié le 13/02/2020.
- XERFI CANAL. « [Les effets domino de la crise de l'immobilier](#) », vidéo publiée le 05/12/2023.

Une difficulté de taille : s'assurer

Pour pouvoir exercer leur activité, les diagnostiqueurs doivent impérativement être titulaires d'un contrat d'assurance en responsabilité civile professionnelle (voir la partie 6 « [Règles de la profession](#) »).

Or ce sujet est sensible depuis plusieurs années : en effet, le rapport rédigé par un diagnostiqueur immobilier engage à la fois sa responsabilité contractuelle (envers son client, vendeur ou bailleur), sa responsabilité délictuelle (envers l'acquéreur ou le locataire), voire sa responsabilité pénale s'il y a atteinte à la sécurité ou à la santé des occupants de l'immeuble, ce qui peut engendrer nombre de litiges.

Ces difficultés se sont accrues avec l'évolution du DPE. Alors qu'il était jusqu'alors purement informatif, le rapport de DPE remis est maintenant opposable et engage la responsabilité du diagnostiqueur qui l'a rédigé, augmentant encore le risque de contentieux. Par exemple, en cas d'erreur, l'acheteur d'un bien peut désormais se retourner contre le diagnostiqueur pour obtenir réparation, ou le bailleur d'un logement classé « G » remettre en cause l'évaluation du diagnostiqueur.

La sinistralité qui découle de ces éléments est suffisamment élevée pour créer des répercussions tant sur le montant des primes d'assurance que sur le désengagement de certains assureurs du marché.

Par conséquent, que ce soit pour les entreprises existantes ou pour les nouveaux diagnostiqueurs, les conditions de souscription d'un contrat de responsabilité civile professionnelle (RC pro) se durcissent et s'assurer peut s'avérer problématique.

Au demeurant, les fédérations et organismes professionnels négocient des partenariats et peuvent, dans certains cas, proposer des solutions adaptées.

Sources :

- CHAMBRE DES DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER. « [Le marché de l'assurance pour les diagnostiqueurs immobiliers : tensions et solutions](#) », article publié le 07/11/2023.
- DIAGACTU. « [Assurances : une instabilité chronique pour les diagnostiqueurs](#) », article publié le 14/12/2023.
- L'ARGUS DE L'ASSURANCE. « [Responsabilité professionnelle : les diagnostiqueurs énergétiques confrontés au retrait des assureurs](#) », article publié le 29/03/2023.

Pour en savoir plus :

- ➔ DIAGNOSTIC IMMOBILIER. « [État d'amiante : un dépassement des limites du repérage qui a coûté cher à l'opérateur](#) », article publié le 30/01/2024.

ÉLÉMENTS DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ

Une montée en compétence attendue

Selon un rapport d'enquête du Sénat de 2023, ce sont 3 millions de diagnostics qui sont réalisés chaque année et ce chiffre est appelé à progresser. Pour faire face à cette demande croissante et de plus en plus pointue, la filière doit se professionnaliser via une offre de formation initiale et continue proportionnée à ces objectifs. Pourtant, à ce jour, seuls une trentaine d'organismes de formation certifiés peuvent préparer les nouveaux diagnostiqueurs et 13 organismes accrédités par le Comité français d'accréditation (Cofrac) leur permettent d'obtenir les certifications obligatoires (voir la partie 6 « **Règles de la profession** »).

De plus, le secteur va mécaniquement perdre des effectifs dans les prochaines années : en effet, 80 % des diagnostiqueurs sont des actifs qui se reconvertissent en milieu de carrière. De ce fait, une part importante de ceux qui se sont installés dans les années 2000 partira à la retraite rapidement.

Le métier semble peu attractif pour les plus jeunes et connaît un taux de rotation du personnel élevé. Aussi, selon les acteurs de la filière, la formation initiale dans le secteur est une clé pour anticiper les besoins à court terme de nouveaux techniciens : à ce titre, l'offre de licences professionnelles spécialisées commence, bien que lentement, à se développer (voir la rubrique « **Formations** » en partie 4).

En parallèle, le DPE est devenu un élément-clé de la politique publique de rénovation énergétique. Or sa fiabilité, régulièrement remise en cause, nuit à sa crédibilité. Si les réformes de son calcul tendent à le sécuriser, il n'en demeure pas moins que, pour en faire un outil incontestable, les diagnostiqueurs se doivent d'être irréprochables quant à sa mise en œuvre. En outre, si cela implique de développer encore leurs compétences techniques, d'autres compétences pourraient rapidement être attendues d'eux, notamment en termes de conseil et d'accompagnement en vue des rénovations énergétiques, segment qui semble encore peu exploité.

Il en va de même en matière de digitalisation : bien que l'utilisation de logiciels spécifiques soit maintenant un impératif (voir la partie 6 « **Règles de la profession** »), les avancées technologiques peuvent offrir des gains de productivité mais également une diversification de l'offre (valorisation des données du bâti, numérisation des offres, etc.) et devenir un véritable moteur de croissance.

Plus globalement, le métier est encore récent, et donc en constante évolution. Aussi, qu'il s'agisse de protéger sa responsabilité ou de proposer de nouvelles offres, il est impératif pour les diagnostiqueurs de tenir à jour leurs connaissances et de suivre en permanence l'ensemble des évolutions de la filière et de la réglementation, ce en quoi la formation continue peut les aider.

Sources :

- DIAGACTU. « **35 organismes de formation désormais certifiés pour former les diagnostiqueurs** », article publié le 01/10/2024.
- MEL Juliette. « **Les diagnostics immobiliers** », éditions Gualino, ouvrage publié en septembre 2023.
- SÉNAT. « **Comptes rendus de la commission d'enquête Rénovation énergétique** », audition du 13/04/2023.
- SÉNAT. « **Efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique** », rapport publié le 29/06/2023.
- XERFI CANAL. « **Diagnostiqueurs immobiliers : la nécessaire montée en compétences** », vidéo publiée le 26/10/2023.

VERS UNE CARTE PROFESSIONNELLE ?

Proposition émise par la Chambre des diagnostiqueurs immobiliers de la Fédération nationale de l'immobilier (CDI-Fnaim), la mise en place d'une carte professionnelle, à l'image de celle des agents immobiliers, pourrait apporter une reconnaissance de la profession auprès des consommateurs. Accompagnée de contrôles périodiques de la mise à jour de leurs certifications et de leurs assurances, elle permettrait également de poursuivre la professionnalisation des diagnostiqueurs. Pour autant, et bien qu'elle ait été reprise par le rapport du Sénat sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique, cette proposition ne fait pas, à ce jour, l'unanimité dans la branche.

Source : SÉNAT. « **Comptes rendus de la commission d'enquête Rénovation énergétique** », audition du 13/04/2023.

Tendances du secteur

Consolider la part « Immobilier » et préparer la part « Bâtiment » du métier

Après un net repli en 2023, le marché des ventes de biens immobiliers semble encore fragile en 2024 et, selon les différentes estimations, pourrait se stabiliser voire connaître une nouvelle baisse. Pour autant, le nombre de diagnostics à réaliser dans ce cadre tend à croître et ce marché reste considérable. Ainsi, le DDT représente encore l'assise du chiffre d'affaires de nombre de diagnostiqueurs : il convient donc de suivre son évolution et de continuer à travailler avec les prescripteurs locaux afin de maintenir des parts de marché sur ce secteur.

Néanmoins, le marché des diagnostics semble se décorrérer du marché de l'immobilier, pour se rapprocher de celui, plus large, du bâtiment. Selon Guillaume Exbrayat, vice-président du Sidiane, ce nouveau marché qui porte à la fois sur les diagnostics énergétiques et sur le « avant/après-travaux » (tel que le repérage de l'amiante à réaliser obligatoirement avant travaux ou démolition de bâtiments ou d'ouvrages génie civil) pourrait faire grimper de 9 à 10 points le chiffre d'affaires de la profession.

Sources :

- CAFPI. « [Les signes positifs du marché immobilier en 2024](#) », article mis à jour le 14/02/2024.
- DIAGACTU. « [Un marché du diagnostic immobilier en cours de mutation](#) », webinaire publié le 07/02/2024.
- FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER. « [Marché du logement : anatomie d'une chute](#) », note de conjoncture publiée le 06/02/2024.
- NOTAIRES DE FRANCE. « [Marché de l'immobilier : tendances et évolutions des prix de l'immobilier - Janvier 2024](#) », article mis à jour le 07/02/2024.

Le marché de la rénovation énergétique comme relais de croissance

Les récentes évolutions réglementaires ont fait des diagnostics « Énergie » des outils incontournables des politiques publiques de rénovation énergétique des bâtiments. Ces politiques ont renforcé le rôle des diagnostiqueurs immobiliers qui en deviennent des acteurs-clés.

Dans le cadre de ces évolutions, voici les prestations les plus importantes que peut réaliser un diagnostiqueur immobilier :

- l'audit énergétique :
 - > nécessaire lors de la vente d'un logement possédant une étiquette énergétique F ou G, il est réalisable, en cas de vente d'une maison individuelle, par un diagnostiqueur immobilier ayant la certification (voir la partie 6 « [Règles de la profession](#) ») ;
 - > intégré dans le cadre de la prestation d'accompagnement permettant la délivrance de Ma Prime Rénov', cet audit peut être réalisé par un diagnostiqueur énergétique certifié ;
 - > un diagnostiqueur certifié peut également réaliser, dans un logement, l'audit énergétique nécessaire à l'obtention d'un éco-prêt à taux zéro ([éco-PTZ](#)) depuis le 1^{er} avril 2024.
- le DPE :
 - > le DPE collectif s'impose progressivement aux copropriétés ;
 - > la possible extension du DPE aux meublés de tourisme, suggérée par la proposition de loi de janvier 2024, reste à suivre.

ÉLÉMENTS DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ

Ce marché, considérable et qui ne cesse de croître, peut se révéler une véritable opportunité pour les diagnostiqueurs, leur créant ainsi de nouveaux champs d'action.

Sources :

- AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT. « **Habitat Actualité n° 196** », document publié en février 2024.
- ASSEMBLÉE NATIONALE. « **Proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif** », texte adopté le 29/01/2024.
- DIAGACTU. « **Un marché du diagnostic immobilier en cours de mutation** », webinaire publié le 07/02/2024.
- LÉGIFRANCE. « **Décret 2024-299 du 29 mars 2024 relatif aux avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation** », texte en ligne.
- XERFI. « **L'audit énergétique, pivot de la transformation du diagnostic immobilier** », article publié le 20/09/2023.
- XERFI CANAL. « **Les effets domino de la crise de l'immobilier** », vidéo publiée le 05/12/2023.

Pour en savoir plus :

- ➔ ADEME « **Avis d'expert sur la rénovation performante des logements** », document en ligne.

AUDITS ÉNERGÉTIQUES

Selon l'Observatoire de l'Ademe, 150 000 audits énergétiques ont été réalisés entre septembre 2023 et septembre 2024. Ce chiffre devrait doubler en 2025 avec l'obligation de le réaliser également en cas de vente d'une maison de classe E à compter du 1^{er} janvier 2025, créant ainsi un accroissement non négligeable de la demande.

Sources :

- ADEME. « **Outil statistique Audit** », rubrique en ligne.
- DIAGACTU. « **Les diagnostiqueurs face à la montée en régime de l'audit énergétique** », article publié le 25/09/2024.

Copropriétés : des perspectives prometteuses

Le diagnostic technique global (DTG) est obligatoire pour les copropriétés dans certains cas : mise en copropriété, division en plusieurs lots, demande de l'Administration en cas de risque pour la sécurité. Le DTG peut être réalisé par un diagnostiqueur immobilier.

Dans les copropriétés de plus de 15 ans et de plus de 50 lots, si ce DTG fait apparaître des besoins, un **plan pluriannuel de travaux** (PPT) doit être établi.

À noter : ce plan devra être établi par toutes les copropriétés, au plus tard au 1^{er} janvier 2026.

Réalisé à partir d'une analyse du bâti, des équipements de l'immeuble et de son DPE, le plan doit comprendre :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) ;
- l'estimation du niveau de performance énergétique et de performance en matière d'émissions de GES que les travaux permettent d'atteindre ;
- l'estimation sommaire du coût de ces travaux.

Véritable opportunité commerciale pour les diagnostiqueurs, cette obligation leur impose toutefois une nouvelle contrainte en termes de compétences : le PPT ne peut être réalisé que par un diagnostiqueur en mesure de justifier d'un diplôme ou d'un titre dans le domaine des techniques du bâtiment de niveau bac+3 *a minima*.

ÉLÉMENTS DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ

En parallèle, les risques liés à la présence d'amiante dans les bâtiments collectifs doivent être évalués et suivis pour les logements situés dans des immeubles collectifs d'habitation. Aussi, dans l'objectif d'informer ses occupants, le propriétaire ou le syndicat de copropriétaires d'un immeuble construit avant le 1^{er} juillet 1997 doit vérifier l'état des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante, et constituer et mettre à jour (avant ou après travaux par exemple) deux autres dossiers spécifiques :

- le dossier technique amiante (DTA) pour les parties communes ;
- le dossier amiante – parties privatives (DAPP) pour chaque logement.

Ces dossiers, qui doivent comporter notamment les rapports de repérage et d'analyse effectués, ne peuvent être réalisés que par un diagnostiqueur certifié.

Enfin, en matière d'audit énergétique, le ministre du Logement, par une réponse publiée en avril 2024, recommande, lors d'une mise en copropriété, de réaliser un audit énergétique à l'échelle de l'immeuble dès lors que le DPE d'un des lots est noté F ou G.

Sources :

- ASSEMBLÉE NATIONALE. « **Réponse à la question n° 8231 - Audit énergétique réglementaire** », texte publié le 02/04/2024.
- CHAMBRE DES DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER. « **DTG copropriétés : une opportunité business oui mais sous condition** », article en ligne.
- LÉGIFRANCE. « **Décret 2022-663 du 25 avril 2022 fixant les compétences et les garanties exigées pour les personnes établissant le projet de plan pluriannuel de travaux des immeubles soumis au statut de la copropriété** », texte en ligne.
- MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, DE L'ÉNERGIE, DU CLIMAT ET DE LA PRÉVENTION DES RISQUES. « **Plan pluriannuel de travaux (PPT) mis en place dans les copropriétés** », article vérifié le 01/01/2024.
- PRÉFET DES HAUTS-DE-SEINE. « **Constituer son dossier technique amiante (DTA)** », rubrique en ligne.
- QUALITEL. « **Le diagnostic amiante : obligations, durée de validité, conseils** », rubrique mise à jour le 30/04/2024.
- SERVICE-PUBLIC.FR. « **Habitat contenant de l'amiante** », article vérifié le 26/10/2021.

Le « avant/après-travaux », une cible spécifique

La mission du diagnostiqueur immobilier est d'évaluer l'état d'un bien dans le cadre de sa mise en vente ou de sa location, mais elle s'impose maintenant dans d'autres phases de vie des immeubles (travaux ou démolition), voire dans d'autres bâtiments (avions ou bateaux par exemple).

Les diagnostics à réaliser avant ou après des travaux importants ont un double objectif :

- identifier les risques pour la santé du public et des salariés des entreprises qui réalisent les travaux ;
- identifier les risques de pollution.

À la charge du maître d'ouvrage, ces diagnostics obligatoires concernent essentiellement l'amiante et le plomb. Ils doivent être accompagnés de mesures à prendre en fonction des résultats. Ces nouvelles réglementations élargissent encore le champ d'action du diagnostiqueur immobilier.

Voici des exemples de diagnostics **amiante** à réaliser dans ce cadre :

- le diagnostic amiante avant travaux dans les bâtiments (DAAT) ;
- le diagnostic amiante avant démolition des bâtiments (DAAD) et le diagnostic sur la gestion des déchets de cette démolition ;
- les mesures d'empoussièrement, destinées à contrôler la qualité de l'air.

Cette mission de repérage de l'amiante avant travaux ou avant démolition, qui concerne essentiellement le segment *BtoB*, pourrait profiter d'un rebond de la demande de construction et de travaux du secteur public.

Sources :

- DEKRA. « **Les diagnostics obligatoires avant travaux** », rubrique en ligne.
- FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT. « **L'obligation de repérage des matériaux amiantés dans les bâtiments** », article publié le 12/01/2024.

ÉLÉMENTS DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ

REPÉRAGE AVANT TRAVAUX DE L'AMIANTE DANS LES AÉRONEFS

Depuis janvier 2023, avant toute opération de maintenance, de réparation ou de démantèlement d'un avion, une mission de repérage de l'amiante (MRA) à bord est obligatoire. Cette MRA a pour but de déterminer les risques liés aux travaux envisagés, en vue notamment d'évaluer les risques professionnels et de mettre en place des mesures de protection pour les personnes qui travailleront sur le chantier. Elle peut être réalisée par un diagnostiqueur détenteur d'une certification « Amiante » avec mention, complétée d'attestations de compétences obtenues à la suite d'une formation spécifique d'opérateur de repérage de l'amiante dans le domaine des aéronefs et d'une prévention des risques liés à l'amiante (**SS4**).

Sources :

- ACTU ENVIRONNEMENT. « **Amiante : l'obligation de repérage avant travaux dans les avions s'applique à compter de 2023** », article publié le 22/01/2021.
- GOUVERNEMENT. « **Aéronefs : mission repérage amiante** », document en ligne.
- LÉGIFRANCE. « **Arrêté du 24 décembre 2020 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les aéronefs** », texte en ligne.

Voici des exemples de diagnostics **plomb** à réaliser dans ce cadre :

- le diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures (DRIPP), réalisé à la demande du préfet lorsqu'un cas de saturnisme lui a été déclaré dans un immeuble ;
- le contrôle après travaux (CAT), réalisé à la suite d'un DRIPP.

Bien que peu fréquente, cette mission ne peut être effectuée que par un diagnostiqueur certifié « Plomb » avec mention : en avril 2024, ils sont 71 à détenir cette certification en France.

Pour en savoir plus :

- ➔ DIAGACTU. « **DRIPP : le rôle pivot des diagnostiqueurs dans la lutte contre le saturnisme infantile** », article publié le 28/11/2023.

Des entreprises qui vont devoir se structurer

De nombreuses entreprises du secteur sont de petite taille et ressentent des difficultés à faire face aux nouvelles contraintes en termes d'évolution des contrôles de la qualité, de la réglementation, des certifications, etc., qui s'imposent à elles. Aussi, d'après Guillaume Exbrayat, vice-président du Sidiane, les entreprises vont devoir grandir à court terme (dans les 3 à 5 ans qui viennent) pour atteindre une taille minimale de 3 à 4 opérateurs salariés et d'une personne chargée de l'administratif en plus du dirigeant. Cette analyse semble partagée dans le secteur et être une tendance de fond qui permettrait aux entreprises de :

- suivre les évolutions réglementaires nombreuses et s'y adapter ;
- continuer à professionnaliser leurs équipes ;
- proposer une gamme de diagnostics et de services plus large ;
- réaliser des diagnostics plus techniques et plus complexes (avant travaux ou démolition, etc.).

Cette tendance se traduit également par un effet de concentration du secteur, les structures les plus grandes absorbant les plus petites, certains « solos » intégrant alors un poste de salarié au sein de l'entreprise qui a acheté leur fonds.

Sources :

- FÉDÉRATION INTERPROFESSIONNELLE DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER. « **Typologie de la profession** », rubrique en ligne.
- DIAGACTU. « **Un marché du diagnostic immobilier en cours de mutation** », webinaire publié le 07/02/2024.
- XERFI CANAL. « **Diagnostiqueurs immobiliers : la nécessaire montée en compétences** », vidéo publiée le 26/10/2023.

Clientèle

Même si le marché de l'immobilier s'est largement tassé depuis 2023, le nombre de ventes de biens immobiliers reste élevé. Le chiffre d'affaires des diagnostiqueurs relevant à 75 % des diagnostics obligatoires réalisés avant la mise en vente ou en location, cette cible reste essentielle.

Les professionnels de la transaction immobilière, grands prescripteurs

En 2023, les agences immobilières et les administrateurs de biens ont, à eux seuls, réalisé plus de 60 % des transactions immobilières. En matière de location, ces professionnels ont géré environ un tiers des locations vides du secteur privé. Les notaires, quant à eux, représenteraient environ 10 % de part du marché de la vente immobilière.

Ce sont ces professionnels de la transaction immobilière qui permettent aux diagnostiqueurs immobiliers de réaliser la moitié de leur chiffre d'affaires : ces professionnels sont donc des partenaires incontournables.

Sources :

- CAPITAL. « **Immobilier : mieux vaut-il vendre seul ou en passant par un intermédiaire ?** », article mis à jour le 05/05/2022.
- DIAGACTU. « **Comment devenir diagnostiqueur immobilier en 2024** », webinaire publié le 14/12/2023.
- FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER. « **Conjoncture - Crise du logement devenue réalité** », communiqué de presse publié le 16/01/2024.

Les particuliers

Selon les sources, 20 % à 30 % des transactions immobilières relèveraient des particuliers en direct et sans intermédiaire, que ce soit dans le cadre de la vente ou de la location de leur logement.

Ainsi, au-delà de l'avantage compétitif qu'elle apporte, la proximité géographique avec cette clientèle permet une plus grande réactivité et limite les frais de déplacement.

Un autre avantage concurrentiel à ne pas négliger dans ce cas : la proposition d'une offre globale de diagnostics à fournir aux futurs vendeurs ou bailleurs (voir la rubrique « **Périmètre de l'activité du diagnostiqueur immobilier** » en partie 2).

Sources :

- MEILLEURS AGENTS. « **Agents immobiliers : comment capter les 35 % de ventes entre particuliers ?** », article publié le 10/03/2023.
- MON IMMEUBLE. « **Diagnostiqueur immobilier : entre crise et évolutions réglementaires** », article publié le 30/09/2023.

Les copropriétés

Le diagnostic technique global (DTG) est une exigence légale depuis une dizaine d'années et la réalisation du PPT, instaurée depuis peu, va s'imposer à très court terme à toutes les copropriétés.

Cette nouvelle obligation représente une véritable opportunité pour les diagnostiqueurs immobiliers : en effet, en janvier 2021, le parc immobilier français comptait environ 460 000 immeubles d'habitation soumis au statut de la copropriété pour près de 11 millions de logements.

ÉLÉMENTS DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ

Parmi ces copropriétés :

- 60 % étaient gérées par des syndics professionnels (professionnels de l'immobilier titulaires d'une carte portant la mention « gestion immobilière » ou « syndic ») ;
- 7 % étaient gérées par des syndics bénévoles, généralement choisis parmi les copropriétaires ;
- 33 % avaient un mandat de gestion expiré ou n'étaient pas déclarées.

Là encore, un travail de mise en relation avec les professionnels de l'immobilier (sociétés de gestion immobilière, agences immobilières, notaires...) reste essentiel pour développer le réseau du diagnostiqueur et décrocher ces marchés.

Sources :

- CHAMBRE DES DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER. « **DTG copropriétés : une opportunité business oui mais sous condition** », article en ligne.
- ASSEMBLÉE NATIONALE. « **Étude d'impact - Projet de loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets** », document publié le 10/02/2021.

Les acteurs du BtoB, la cible du diagnostic des bâtiments

D'après Guillaume Exbrayat, vice-président du Sidiane, les diagnostics du bâtiment, essentiellement portés sur l'avant/après-travaux et l'avant-démolition, permettent de développer de façon significative l'activité du secteur du diagnostic immobilier.

Si l'accès à ce marché très large nécessite à la fois un investissement différent (en compétence et en matériel), il touche une cible de clientèle BtoB très diverse telle que les bailleurs sociaux ou les structures possédant un patrimoine immobilier important (entreprises, banques, etc.), mais également les organismes institutionnels et les collectivités territoriales via des procédures de marchés publics.

Sources :

- DIAGACTU. « **Comment devenir diagnostiqueur immobilier en 2024** », webinaire publié le 14/12/2023.
- DIAGACTU. « **Un marché du diagnostic immobilier en cours de mutation** », webinaire publié le 07/02/2024.

La sous-traitance, un partenariat gagnant-gagnant ?

Un diagnostiqueur immobilier peut sous-traiter une partie de son activité à un autre diagnostiqueur. Ce partenariat peut présenter des avantages pour les deux parties :

- le donneur d'ordre pourra développer son activité ou faire face à un pic d'activité sans avoir à embaucher un salarié, ou proposer une prestation pour laquelle il n'est pas équipé (comme les diagnostics « Plomb » qui sont souvent sous traités par les diagnostiqueurs nouvellement installés du fait du coût de l'appareil de contrôle nécessaire) ;
- le sous-traitant, quant à lui, pourra remplir son carnet de commandes notamment en début d'activité ou en cas de période creuse.

Même si cela n'est pas obligatoire, il est préférable que les parties signent un **contrat de sous-traitance** qui précisera les rôles et obligations de chacune.

En termes d'assurances, les deux entreprises devront être assurées en RC pro : en effet, donneur d'ordre et sous-traitant engagent tous deux leur responsabilité en cas de litige.

Pour en savoir plus :

- ➔ QUOTIDIAG. « **Sous-traitance des diags, bonne idée ou danger ?** », article publié le 28/06/2023

ÉLÉMENTS DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ

AUTRES SOURCES D'INFORMATION POUR UNE ÉTUDE DE MARCHÉ LOCALE OU RÉGIONALE

- La mairie, les organismes consulaires (Chambre de commerce et d'industrie – CCI – et Chambre de métiers et de l'artisanat – CMA), les **données de l'Insee** (ex-Odil) et les sociétés de géomarketing apportent des informations sur la population.
- Le site de la **Direction générale des finances publiques** (DGFiP) du ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie permet d'accéder aux seuils d'imposition par commune.
- La consommation des ménages est analysée par l'Insee grâce aux **indices de disparité des dépenses de consommation** (IDC).
- Les antennes départementales des fédérations professionnelles (voir la partie 7 « **Contacts et sources d'information** ») et la Fédération des centres de gestion agréés (FCGA) qui présente aussi **ses ratios par région**.
- Pour les créateurs franciliens ou de passage à Paris, le Pôle de ressources et d'information sur le monde de l'entreprise (**Prisme**), de la Bibliothèque nationale de France (BNF), permet de consulter – sur place uniquement – des études de marché couvrant l'ensemble des secteurs de l'industrie, du commerce, des services et de l'artisanat en France et dans de nombreux pays étrangers.
- La plateforme « **Créer, reprendre** » de l'Union des entreprises de proximité (U2P) permet d'analyser, pour de nombreux métiers, la concurrence déjà installée ainsi que le potentiel économique, dans les différentes communes de France ; elle indique la présence d'écoles, de commerces, d'équipements sportifs ou culturels et offre la possibilité de recevoir par courriel la synthèse de cette première étude de marché gratuite. L'ensemble des informations provient de la compilation de jeux de données publiques en accès libre.

Concurrence

Un annuaire des diagnostiqueurs immobiliers certifiés

La liste est consultable sur le site des ministères de la Transition écologique, de la Cohésion des territoires, et de la Mer : **Annuaire des diagnostiqueurs immobiliers certifiés**.

D'autres professionnels du bâtiment

Des professionnels du bâtiment peuvent compléter leur activité avec des prestations de diagnostic immobilier : ce sont principalement les géomètres-experts ou les architectes.

Sur la question énergétique, les **conseillers en énergie** sont en mesure d'étudier les caractéristiques techniques d'un bâtiment et peuvent proposer les améliorations les plus adaptées à mettre en œuvre. S'ils sont titulaires des certifications requises, ils peuvent également réaliser un DPE ou un audit énergétique par exemple. Les entreprises titulaires de la **mention RGE**, quant à elles, sont habilitées à réaliser les audits énergétiques, mais pas les DPE.

Pour en savoir plus :

- ➔ GÉOMÈTRE-EXPERT. « **Diagnostic immobilier** », rubrique en ligne.
- ➔ ORDRE DES ARCHITECTES. « **Quelles activités exercer en plus de la profession d'architecte afin de se diversifier ?** », article publié le 29/07/2021.

ÉLÉMENTS DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ

De nouveaux entrants

Le marché de la rénovation énergétique tend à prendre une telle ampleur qu'il attire de nouveaux entrants. C'est le cas notamment des structures qui jusqu'alors étaient spécialisées dans le BTP ou des bureaux de contrôle technique par exemple.

Par ailleurs, certaines banques proposent d'estimer en ligne la performance énergétique d'un logement en vue d'évaluer les travaux à réaliser et d'aider à leur financement. D'autres ont signé des partenariats avec des entreprises spécialisées dans la rénovation énergétique qui peuvent se charger de la réalisation du DPE ou d'un audit énergétique.

Enfin, il est à noter l'expérimentation en cours au sein de La Poste, visant à former au DPE des facteurs « experts » qui pourront intervenir en particulier en zone rurale.

En ce qui concerne l'avant-travaux ou l'avant-démolition, des groupes issus de la certification (tels que Socotec, Bureau Veritas ou Dekra) occupent quant à eux des positions importantes sur le marché, en particulier auprès d'une clientèle de professionnels.

Sources :

- LA POSTE. « [Départ, le service de diagnostic de performance énergétique pour sensibiliser les particuliers et faire progresser l'efficacité](#) », article publié le 26/06/2020.
- MON IMMEUBLE. « [Diagnostic immobilier : entre crise et évolutions réglementaires](#) », article publié le 30/09/2023.
- XERFI CANAL. « [Comment le diagnostic immobilier s'immisce au cœur de l'attractivité des bâtiments](#) », vidéo publiée le 03/11/2021.

Principales entreprises

Si de grandes entreprises dominent le marché, et notamment les 5 d'entre elles qui comptent plus de 250 diagnostiqueurs chacune, une très grande part des entreprises du secteur sont de petite taille : 70 % à 80 % comptent moins de 10 diagnostiqueurs.

Globalement, 40 % à 45 % des diagnostiqueurs exercent de façon isolée. Les autres sont intégrés à un réseau spécialisé. Voici, selon Xerfi, les principaux réseaux du secteur :

- les **réseaux de franchise** tels que Activ'Expertise, Agenda Diagnostics, BC2E, Diagamter, Démoldiag ou Ex'im. Dans ce cas, la tête de réseau (le franchiseur) fait appel à des entreprises indépendantes (les franchisés) qui créent et gèrent les points de vente sous l'enseigne du franchiseur ;
- les **réseaux intégrés**, tels que AC Environnement, ADX Groupe, Bureau Veritas, BTP Consultants, Dekra, Groupe Qualiconsult ou Socotec. Dans ce cas, les points de vente appartiennent tous juridiquement à la même société mère et sont gérés par des salariés de cette société.

Sources :

- DIAGACTU. « [Comment devenir diagnostiqueur immobilier en 2024](#) », webinaire publié le 14/12/2023.
- MON IMMEUBLE. « [Diagnostic immobilier : entre crise et évolutions réglementaires](#) », article publié le 30/09/2023.
- SÉNAT. « [Comptes rendus de la commission d'enquête Rénovation énergétique](#) », audition du 13/04/2023.
- XERFI. « [Le marché du diagnostic immobilier à l'horizon 2025](#) », étude publiée le 31/07/2023.

Pour en savoir plus :

- ➔ BPIFRANCE CRÉATION. « [La franchise, une autre façon de créer une entreprise](#) », rubrique mise à jour en septembre 2024. Elle fournit un premier niveau d'information sur les modèles de franchise, comment s'y prendre pour créer en franchise et des contacts utiles.

Communication

Communiquer localement

Si l'activité est essentiellement centrée sur la réalisation des diagnostics nécessaires au DDT, la prospection des professionnels de l'immobilier locaux est impérative et constituera probablement l'essentiel de l'activité au cours des premiers mois d'activité.

Le développement d'un réseau professionnel local (entreprises et collectivités locales, promoteurs, constructeurs, maîtres-d'œuvre, etc.) sera également utile, notamment en vue de créer des partenariats, de se faire recommander ou de capter des actes de diagnostics sous-traités.

Outil indispensable à cette communication locale, une carte de visite devra, *a minima*, être créée. À coût très réduit, elle reste le premier outil de communication : à distribuer sans hésiter, notamment auprès de son réseau tant professionnel que personnel !

Dans le cas d'une clientèle *BtoB*, il peut être particulièrement intéressant de donner une visibilité à son expertise : participer voire intervenir dans des événements ciblés, tels que des conférences, des colloques ou des salons professionnels, donnera à voir son savoir-faire et devrait enrichir le carnet d'adresses.

Dans tous les cas, il conviendra d'investir dans sa communication, notamment *via* la création d'un logo, d'une charte graphique, et l'édition de brochures et de plaquettes de présentation de l'entreprise et de son offre.

Pour en savoir plus :

- ➔ BPIFRANCE CRÉATION. « [Les réseaux pour m'accompagner dans mon projet](#) », rubrique en ligne.
- ➔ BPIFRANCE CRÉATION. « [Étendre votre réseau professionnel pour développer votre business](#) », rubrique en ligne.
- ➔ PLACE DES RÉSEAUX. « [Réseaux créateurs](#) », rubrique en ligne.

Communiquer en ligne

Le numérique est devenu incontournable pour améliorer la visibilité des diagnostiqueurs immobiliers, et plus essentiel encore pour ceux qui souhaitent développer une clientèle de particuliers.

Les outils à disposition pour communiquer en ligne sont principalement :

- le **site Internet**. Être présent sur Internet permet d'atteindre un public beaucoup plus large que par des opérations de marketing « traditionnel ».

Toutefois, pour se démarquer des concurrents et être crédible, cette présence en ligne doit être bien conçue, bien écrite, professionnelle et vivante, donc animée régulièrement.

Il existe aujourd'hui de nombreuses solutions pour créer son site Internet facilement et à moindre coût telles que les plateformes de création qui mettent à disposition des modèles de sites préconçus (WordPress, Wix, etc.).

Il convient cependant de définir préalablement les objectifs de ce site pour choisir la prestation la mieux adaptée :

- > carte de visite : une seule page pour fournir un bref descriptif des prestations proposées et des coordonnées,
- > vitrine : quelques pages pour montrer des éléments essentiels (prestations proposées et exemples de prestations réalisées, équipes, coordonnées, formulaire de contact, etc.),

ÉLÉMENTS DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ

- > complet : plus dense, il permet la mise en ligne de catalogues, de diverses rubriques (presse, actualités, etc.), de photos, de vidéos, etc.,
- > prise de contact ou de rendez-vous, dépôt des devis, rapports et facture, mais aussi paiement en ligne : cette option nécessite un investissement plus important du fait notamment d'une architecture technique et sécurisée qui doit être solide.
Quoiqu'il en soit, proposer des services accessibles en ligne, tels que la demande de devis ou la prise de rendez-vous, sera un plus !
- le **blog professionnel**. Intégré ou non au site Internet, un blog permet d'interagir facilement avec sa cible, d'augmenter sa notoriété et de générer des entrées sur son site. Par des publications régulières de contenu, utiles à la cible visée et de qualité, ce type d'outil aide à se positionner en tant qu'expert dans un domaine et à attirer l'attention. Il facilite également le référencement du site par les moteurs de recherche ;
- les **réseaux sociaux**. Il convient dans un premier temps d'identifier les réseaux sociaux qui correspondent à sa cible et à son objectif d'entreprise. Grâce au profil professionnel qui sera créé, il sera alors particulièrement simple de partager des contenus (avis des clients, conseils pour la réalisation de diagnostics, chiffres-clés, informations sur le métier et sa réglementation), d'interagir et de se faire connaître ;
- la **publicité digitale**. Acheter des espaces publicitaires sur Google Ads ou sur les Pages Jaunes peut se révéler efficace en fonction de la clientèle visée. Il est également possible de publier des posts payants sur les réseaux sociaux. Ils permettent de cibler une audience précise : par localisation, par genre, par âge, etc. ;
- les **annuaires en ligne**. S'inscrire sur ces services Web permet de présenter son activité et d'accroître sa visibilité : site de la commune d'implantation, annuaires des organismes professionnels, **Pages Jaunes**, **fiche d'établissement Google**.

Pour en savoir plus :

- ➔ ASSOCIATION FRANÇAISE POUR LE NOMMAGE INTERNET EN COOPÉRATION.
« **50 conseils pour construire sa présence en ligne** », guide publié en 2022.
- ➔ BPIFRANCE CRÉATION. « **Comment communiquer efficacement sans budget ?** », rubrique en ligne.
- ➔ BPIFRANCE CRÉATION. « **Comment référencer son entreprise sur Google ?** », rubrique en ligne.
- ➔ BPIFRANCE CRÉATION. « **Le référencement payant SEA** », rubrique en ligne.
- ➔ BPIFRANCE CRÉATION. « **Prévoir la communication à mettre en place pour se faire connaître** », rubrique en ligne.
- ➔ FRANCE NUM. « **Être visible sur Internet** », article mis à jour le 19/06/2024.
- ➔ FRANCE NUM. « **Quels réseaux sociaux choisir pour développer son entreprise ?** », fiche pratique mise à jour le 15/10/2024.
- ➔ SALON SME. « **Être visible sur Internet, c'est simple ! Comment le SEO peut faire décoller votre business ?** », vidéo publiée le 23/02/2024.
- ➔ SALON SME. « **5 étapes pour (enfin !) trouver des clients avec le Web** », vidéo publiée le 02/09/2021.

ÉLÉMENTS DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ

GESTION D'UN FICHIER CLIENT ET RGPD

La gestion des fichiers clients obéit à des règles déontologiques. Il est interdit de collecter et de stocker des données à caractère personnel (DACP) qui ne sont pas utiles directement à l'exercice de la profession. Ces informations relèvent du Règlement général sur la protection des données (RGPD) visant à la protection de la vie privée.

De plus, le consentement de la personne est systématiquement requis pour réaliser de la prospection commerciale par courriel. Ce consentement doit être libre, spécifique, éclairé et univoque.

Il y a également une obligation de suppression des données à caractère personnel après la fin de leur durée légale de conservation ou trois ans sans aucun contact entre le client et l'entreprise. La gestion de ces données est à consigner dans un registre de protection des données.

Pour en savoir plus :

- BPIFRANCE CRÉATION. « **Me mettre en conformité avec le RGPD (Cnil)** », rubrique en ligne.
- COMMISSION NATIONALE DE L'INFORMATIQUE ET DES LIBERTÉS. « **Conformité RGPD : comment recueillir le consentement des personnes ?** », rubrique publiée le 03/08/2018.
- COMMISSION NATIONALE DE L'INFORMATIQUE ET DES LIBERTÉS. « **RGPD : par où commencer** », rubrique en ligne.

4.

MOYENS POUR DÉMARRER L'ACTIVITÉ

MOYENS POUR DÉMARRER L'ACTIVITÉ

Formations

Une formation réglementaire nécessaire

Toute personne, salariée ou chef d'entreprise, qui réalise les diagnostics immobiliers « Plomb », « Amiante », « Termites », « Installations intérieures d'électricité et de gaz » et « Énergie » doit disposer d'une certification. Afin de l'obtenir, et pour chaque domaine visé, elle doit préalablement suivre une formation initiale auprès d'un **organisme de formation certifié**.

La durée minimale de cette formation est de :

- 3 jours pour les domaines sans mention (8 jours pour le domaine « DPE ») ;
- 5 jours pour les domaines avec mention (11 jours pour le domaine « DPE »).

Depuis le 1^{er} juillet 2024, pour obtenir l'extension de certification permettant de réaliser des audits énergétiques, la durée minimale de la formation initiale est de 70 h, qui vient s'ajouter à la formation minimale DPE.

À noter : généralement, les futurs diagnostiqueurs préparent les 6 certifications afin de pouvoir réaliser tous les diagnostics nécessaires au DDT et ainsi proposer une offre globale à leurs clients. Toutefois, rien ne les y oblige. En fonction de leur projet, ils peuvent se spécialiser (et faire le choix d'un domaine spécifique de certification).

Beaucoup d'organismes de formation certifiés proposent également une formation initiale plus longue (2 à 3 mois) couvrant l'ensemble de ces domaines : certaines permettent l'obtention d'un **titre professionnel de niveau 5 en diagnostic technique du bâtiment**.

DES PRÉREQUIS POUR LES CANDIDATS À UNE CERTIFICATION AVEC MENTION OU DANS LE DOMAINE « ÉNERGIE »

Pour pouvoir avoir accès à la certification « Plomb » ou « Amiante » avec mention, ou à l'une des deux certifications « DPE », le candidat doit préalablement justifier :

- d'une expérience professionnelle de 3 ans dans le domaine des techniques du bâtiment ;
- d'un diplôme de niveau bac+2 *a minima* dans le domaine des techniques du bâtiment.

S'il ne possède pas cette expérience ou ce diplôme, il peut suivre la formation initiale longue, proposée par certains organismes de formation, qui permet l'obtention d'un **titre professionnel de niveau 5 en diagnostic technique du bâtiment**, c'est-à-dire de niveau bac+2.

Une fois la formation suivie et le titre obtenu, le diagnostiqueur aura atteint le niveau requis et pourra accéder à la certification.

Sources :

- LÉGIFRANCE. « [Arrêté du 1^{er} juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification](#) », *texte en ligne*
- LÉGIFRANCE. « [Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification](#) », *texte en ligne*.
- LÉGIFRANCE. « [Décret 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique](#) », *texte en ligne*.

MOYENS POUR DÉMARRER L'ACTIVITÉ

Des cursus de formation universitaire qui se développent

Au vu des prérequis nécessaires pour réaliser un certain nombre de diagnostics et du besoin en professionnalisation ressenti par la branche, des cursus universitaires permettant l'exercice du métier se sont développés ces dernières années :

- la licence professionnelle « [Expert en diagnostics techniques de l'immobilier et pathologies du bâtiment](#) » (IUT de Saint-Nazaire) ;
- la licence professionnelle « [Contrôle technique de l'immobilier, santé et sécurité de l'habitat](#) » (Université de Limoges).

Ressources humaines

Recrutement

Les diagnostiqueurs qui souhaitent réaliser les diagnostics « Plomb », « Amiante », « État des installations intérieures de gaz ou d'électricité », « Énergie » ou « Termites », sont tous soumis aux mêmes règles, quel que soit leur statut.

De ce fait, salariés comme chefs d'entreprise doivent avoir suivi une formation initiale et être détenteurs des certifications *ad hoc* avant de pouvoir exercer le métier. Puis, tout au long de leur vie professionnelle, pour pouvoir continuer à exercer, leurs certifications devront être renouvelées et soumises à contrôle (voir la rubrique « [Conditions d'installation](#) » en partie 6).

D'après le rapport de la commission d'enquête du Sénat, il manquerait près de 1 000 diagnostiqueurs en France en 2024. Cette profession semble manquer d'attractivité et la filière connaît des difficultés de recrutement auxquelles s'ajoute un taux de rotation du personnel important.

Ces difficultés risquent de s'aggraver encore du fait du départ à la retraite de bon nombre de diagnostiqueurs qui ont démarré l'activité dans les années 2000, alors qu'ils avaient déjà 40 ans ou plus.

Pour recruter du personnel, il est possible de :

- s'abonner à la [CVthèque de diagnostiqueurs](#) tenue par Diagactu ;
- faire appel à des cabinets de recrutement, notamment ceux spécialisés dans le métier tels que [Diafym RH](#) ou [RH Matcher](#).

Rémunération des salariés

Le salaire mensuel moyen d'un diagnostiqueur certifié débutant s'élève à 2 300 € brut. Celui d'un diagnostiqueur confirmé est de l'ordre de 3 000 € brut.

Signe de tension sur le recrutement dans ce secteur, le salaire médian d'un diagnostiqueur a augmenté de 8,7 % en 2024.

Sources :

- CHAMBRE DES DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER. « [Note de conjoncture](#) », post publié le 23/02/2024.
- DIAGACTU. « [Comment devenir diagnostiqueur immobilier en 2024](#) », webinar publié le 14/12/2023.
- MON IMMEUBLE. « [Salaires immobilier et construction : décryptage des chiffres 2024](#) », article publié le 08/09/2024.
- SÉNAT. « [Comptes rendus de la commission d'enquête Rénovation énergétique](#) », audition du 13/04/2023.

MOYENS POUR DÉMARRER L'ACTIVITÉ

Convention collective

La convention collective nationale applicable pour l'activité de diagnostic immobilier est la [Convention collective nationale des bureaux d'études techniques, des cabinets d'ingénieurs-conseils et des sociétés de conseils](#) du 16 juillet 2021 (IDCC 1486).

Pour en savoir plus :

- MINISTÈRE DU TRAVAIL ET DE L'EMPLOI. « [Conventions collectives : nomenclatures](#) », rubrique mise à jour le 02/10/2024.

Réseaux franchisés

Il est possible de démarrer l'activité de diagnostiqueur immobilier en intégrant un réseau de franchise (voir la rubrique « [Principales entreprises](#) » en partie 3).

En contrepartie d'un droit d'entrée et d'un investissement minimal variable en fonction des réseaux, un accompagnement et des outils commerciaux seront mis à disposition du franchisé, facilitant ainsi le démarrage de son activité et son développement.

Pour en savoir plus :

- BPIFRANCE CRÉATION. « [La franchise, une autre façon de créer une entreprise](#) », rubrique mise à jour en septembre 2024.
- OBSERVATOIRE DE LA FRANCHISE. « [Franchise diagnostic immobilier](#) », rubrique en ligne.
- TOUTE LA FRANCHISE. « [Franchise diagnostic immobilier](#) », rubrique en ligne.

Fonds de commerce – Reprise

Au vu de la pyramide des âges des dirigeants d'entreprises et des prochains départs à la retraite, un certain nombre d'entreprises sont à céder.

La reprise d'une activité existante peut avoir de nombreux intérêts pour le nouvel entrant :

- une clientèle déjà présente ;
- des relations déjà établies avec des prescripteurs ;
- le cas échéant, une période de tuilage de l'activité par le cédant permettant à la fois une présentation aux clients et aux partenaires et une mise en pratique en situation réelle de l'activité.

Des offres de cessions sont proposées par : [Bourse de la transmission](#) mise à jour par Bpifrance, [Diagactu](#), [Dimag](#), [Fusacq](#), [Cession PME](#).

Pour en savoir plus :

- BPIFRANCE CRÉATION. « [Je prépare ma reprise](#) », rubrique en ligne.

MOYENS POUR DÉMARRER L'ACTIVITÉ

Locaux

La **location** de locaux est une solution à envisager par les entreprises de diagnostics immobiliers en particulier si des salariés sont présents. Ceci leur permettra également d'être visibles localement, notamment par la clientèle de particuliers. Dans ce cas, le local devra répondre aux normes des établissements recevant du public ou ERP (voir la rubrique « [Les normes de sécurité et d'accessibilité](#) » en partie 6). Certains diagnostiqueurs, qui, généralement, travaillent seuls, exercent depuis leur **domicile** : ils peuvent, si besoin, dédier une pièce de leur lieu de vie à l'exercice de leur activité. Attention, toutefois, il existe des restrictions à l'exercice de l'activité à son domicile.

Pour en savoir plus :

- BPIFRANCE CRÉATION. « [Domiciliation et exercice de l'activité chez soi](#) », rubrique en ligne.
- BPIFRANCE CRÉATION. « [Quels locaux pour une jeune entreprise ?](#) », rubrique en ligne.

Équipement – Investissement de départ

Les modalités d'exercice de l'activité sont variées. Ainsi, au-delà des dépenses de communication (cartes de visite, plaquettes commerciales, annonces, site Internet), de documentation (abonnement à des revues spécialisées, accès à une veille réglementaire, etc.) et de l'assurance obligatoire, la question des investissements de départ est directement liée aux types de diagnostics qui seront réalisés et au *business model* choisi.

Un investissement immatériel important au démarrage

Avant même le démarrage de l'activité, divers investissements sont à prévoir.

La formation réglementaire initiale

Le coût de la formation obligatoire est variable (1 000 € à 9 000 €), notamment en fonction :

- des modalités de formation choisies (présentiel, distanciel ou « *blended* » – combinant enseignement en présentiel et à distance –) ;
- de sa durée (formation de 3 jours visant la certification dans un domaine sans mention ou formation de plusieurs semaines visant le niveau bac+2 par exemple) ;
- de l'intégration ou non du coût de la certification dans celui de la formation.

En fonction de la situation du porteur de projet et des modalités choisies, le coût de la formation peut éventuellement être pris en charge.

Pour en savoir plus :

- FRANCE TRAVAIL. « [Comment financer ma formation](#) », rubrique en ligne.

MOYENS POUR DÉMARRER L'ACTIVITÉ

La certification

Le coût d'une certification pour un domaine est également très variable (de 100 € à 500 €). Comme il est possible de passer une certification pour un ou plusieurs domaines, le prix variera d'autant.

De plus, le coût de la certification peut comprendre un ou plusieurs des éléments essentiels au cycle de certification (voir la partie 6 « [Règles de la profession](#) ») :

- les examens de certification en tant que tels (examens théoriques et pratiques) ;
- les opérations de surveillance au cours du cycle de certification (contrôle documentaire et contrôle sur ouvrage).

L'assurance en responsabilité civile professionnelle

La souscription d'un contrat d'assurance couvrant la responsabilité civile professionnelle (RC pro) du diagnostiqueur est impérative avant le démarrage de son activité.

Son coût varie en fonction :

- des garanties souscrites. *A minima*, comme l'impose la loi, le montant de la garantie doit être de 300 k€ par sinistre et de 500 k€ par année d'assurance. Toutefois, le niveau de garantie peut être plus élevé et une clause accessoire de type « Défense recours » (couvrant les éventuels frais de défense et de recours en justice en cas de litige) peut utilement y être intégrée ;
- du niveau de franchise et des plafonds d'indemnisation ;
- du type de diagnostics réalisés ;
- du chiffre d'affaires prévisionnel de l'entreprise ;
- des caractéristiques de l'entreprise (nombre de salariés, statut juridique).

Un outillage nécessaire

Pour réaliser les différents diagnostics, du matériel est indispensable. Il s'agit par exemple :

- du matériel informatique (PC, tablette, accessoires) et des logiciels (y compris un logiciel de DPE-3CL validé) : entre 2 000 € et 4 000 € ;
- d'un analyseur plomb : entre 20 000 € et 30 000 € ;
- d'un télémètre laser : entre 150 € et 2 000 € ;
- d'un appareil de mesure du CO₂ : entre 50 € et 350 € ;
- de l'[équipement de protection individuelle](#) ou EPI (combinaison, masque, gants, lunettes, etc.) ;
- d'une échelle télescopique ;
- de petit matériel (poinçon, lampe-torche, boussole, mètre, etc.).

Les valeurs indiquées correspondent à de très larges estimations : le prix des matériels varie en fonction de leur marque et de leurs fonctionnalités. Il est vivement conseillé de consulter des fournisseurs spécialisés et de comparer leur offre.

À noter :

- le diagnostiqueur peut sous-traiter certaines tâches ou louer une partie du matériel pour limiter ses investissements de départ ;
- il est également possible d'acheter du matériel d'occasion. Des offres sont postées régulièrement sur les comptes des groupes de diagnostiqueurs actifs sur les réseaux sociaux.

Sources :

- DIAGACTU. « [Le matériel indispensable](#) », rubrique en ligne.
- ITGA. « [Quel matériel pour le diagnostiqueur immobilier ?](#) », rubrique en ligne.
- TESTOON. « [L'équipement du diagnostiqueur immobilier](#) », rubrique en ligne.
- UPNPRO. « [Devenir diagnostiqueur immobilier : reconversion professionnelle](#) », rubrique en ligne.



MOYENS POUR DÉMARRER L'ACTIVITÉ

Pour en savoir plus :

- MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRE.
« [Évaluation des logiciels](#) », article mis à jour le 11/04/2024.
- MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRE.
« [Quels outils informatiques utiliser pour établir des DPE ?](#) », article mis à jour le 19/02/2024.

ÉLÉMENTS FINANCIERS

5.

ÉLÉMENTS FINANCIERS

Chiffre d'affaires – Facturation

Des prix de diagnostics librement fixés

Les prix des diagnostics ne sont pas réglementés : ils peuvent varier en fonction de nombreux éléments et notamment de la surface, du type et de la date de construction du bien à diagnostiquer, de la complexité de l'analyse à réaliser, du nombre de diagnostics à faire dans le logement, de l'expérience et de la réputation de l'entreprise, de son lieu d'exercice, mais également de la politique tarifaire mise en place par l'entreprise.

DE 3 À 4 HEURES POUR RÉALISER UN DDT

Le temps à consacrer à la réalisation des diagnostics qui constituent le DDT ne se limite pas à la seule visite du bien, et plusieurs phases, plus ou moins longues, sont nécessaires :

- la rédaction d'un devis qui corresponde à la demande du client ;
- la collecte, préalable à la visite, des informations nécessaires à la réalisation du ou des diagnostics (en particulier pour le DPE) ;
- la visite du bien ;
- la rédaction du rapport.

Pour ce faire, un diagnostiqueur confirmé devra compter en moyenne entre 3 heures et 4 heures de travail (hors temps de trajet).

Dans une très large moyenne, un diagnostic seul est facturé entre 40 € et 250 € TTC. Les prix des audits énergétiques obligatoires, quant à eux, varient entre 400 € et 500 € TTC, en plus du prix du DDT.

Quoi qu'il en soit, il conviendra, avant de fixer ses propres prix de vente, de tenir compte du marché ciblé, de l'immobilier local (typologie et âge moyen de l'immobilier, mobilité des habitants, etc.) mais également de l'offre et des prix pratiqués par la concurrence.

Un secteur au chiffre d'affaires très contrasté

En moyenne, les diagnostiqueurs génèrent un chiffre d'affaires annuel de 245 000 €, réalisé à 75 % dans le cadre du DDT.

Pour autant, il s'agit d'une moyenne et ce chiffre est à relativiser, car :

- les nouvelles entreprises réalisent généralement un chiffre d'affaires nettement plus faible au cours de leurs premières années d'activité ;
- près de 700 entreprises de diagnostic immobilier affichent un chiffre d'affaires annuel de plus de 1 M€.

Sources :

- CHAMBRE DES DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER. « [Note de conjoncture](#) », post publié le 23/02/2024.
- DIAGACTU. « [Comment devenir diagnostiqueur immobilier en 2024](#) », webinaire publié le 14/12/2023.

Rentabilité

Les ratios de gestion

Voici une estimation pour l'année 2023 des ratios d'un panel de 108 entreprises de diagnostic immobilier, réalisée par Xerfi. Ces entreprises ont réalisé un chiffre d'affaires moyen de 1,3 M€ en 2021, mais le chiffre d'affaires médian s'élève à 134 k€.

RATIOS DE GESTION DES ENTREPRISES DE DIAGNOSTIC IMMOBILIER, ESTIMATION 2023

ENTREPRISES DE DIAGNOSTIC IMMOBILIER	
Chiffre d'affaires moyen du panel*	1 300 000 €
EN % DES RECETTES NETTES	
Consommation intermédiaire (sous-traitance, achat de petit matériel, frais de transport, assurances, frais de re-certification, loyer, etc.)	51,1
Charges de personnel	42,9
Impôts et taxes	1,7
Résultat net	4,2

* Chiffre d'affaires pour l'année 2021.

Champ : France, 108 entreprises de diagnostic immobilier en activité en 2023.

Source : Xerfi.

Source : XERFI. « [Le marché du diagnostic immobilier à l'horizon 2025](#) », étude publiée le 31/07/2023.

Le besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement (BFR) correspond à la trésorerie que l'entreprise doit mobiliser pour assurer l'exploitation quotidienne de son activité : elle est amenée, en effet, à engager des dépenses qui ne seront récupérées que lors de l'encaissement des factures de ventes de ses prestations à la fin de son cycle de production.

En fonction du *business model* et plus particulièrement de son type de clientèle, le BFR du diagnostiqueur immobilier peut être variable et doit tenir compte notamment des délais de paiement de ses clients :

- clientèle de particuliers : le paiement est généralement comptant ;
- clientèle d'entreprises ou d'organismes : le délai de paiement est réglementé (généralement 30 jours).

Pour en savoir plus :

- ➔ BPIFRANCE CRÉATION. « [Le besoin en fonds de roulement](#) », rubrique en ligne.
- ➔ BPIFRANCE CRÉATION. « [Les principaux délais de paiement](#) », rubrique en ligne.
- ➔ LA GAZETTE DES COMMUNES. « [Les délais de paiement des collectivités en hausse en 2022](#) », article publié le 15/06/2023.

Financement – Aides spécifiques

Le site de Bpifrance Création détaille les différentes formes de financement mobilisables en fonction du projet, de la situation personnelle du porteur de projet et de ses besoins. Ces informations se trouvent dans la rubrique « [Comment financer un projet de création d'entreprise ?](#) ».

Les aides à la création ou à la reprise d'entreprise sont décrites dans les rubriques « [Quelles sont les aides pour créer une entreprise ?](#) » et « [Les aides à la création et à la reprise d'entreprise](#) ».

LE DISPOSITIF « SUBVENTIONS PRÉVENTION » DE L'ASSURANCE MALADIE

Des subventions peuvent être accordées aux entreprises de moins de 50 salariés afin de les aider à réduire l'exposition des travailleurs à des risques fréquents et importants : mal de dos, troubles musculosquelettiques (TMS), chute de hauteur, exposition à des produits chimiques dangereux, etc. Ces aides ont pour but de participer financièrement à l'achat d'équipements de prévention, de prestations de formation ou d'évaluation des risques.

Source : ASSURANCE MALADIE. « [Subventions prévention pour les petites entreprises](#) », article mis à jour le 14/10/2024.

6.

RÈGLES DE LA PROFESSION

RÈGLES DE LA PROFESSION

Contexte général

Bpifrance Création, à travers son site Internet, met à disposition des porteurs de projet et des professionnels de la création d'entreprise et de l'accompagnement des contenus d'expertise dédiés à la réglementation de certains métiers et activités. Concernant l'activité de diagnostiqueur immobilier, l'essentiel se trouve dans la fiche activité réglementée « [Diagnosticteur immobilier](#) », régulièrement mise à jour.

Attention : l'activité de diagnostiqueur immobilier est en constante évolution et la réglementation applicable n'est pas encore stabilisée. Une veille réglementaire est donc nécessaire pour suivre son avancement.

Les normes de sécurité et d'accessibilité

Si, pour exercer l'activité, un local est utilisé, les obligations relatives aux établissements recevant du public (ERP) doivent être respectées en termes :

- de **sécurité** : des mesures de prévention et de sauvegarde propres à assurer la sécurité des personnes doivent être mises en place ;
- d'**accessibilité** : l'accès aux locaux pour les personnes en situation de handicap doit être assuré.

Pour en savoir plus :

- ➔ BPIFRANCE CRÉATION. « [Les locaux de l'entreprise](#) », rubrique en ligne. Voir en particulier la rubrique « [Les établissements recevant du public](#) ».

Les assurances de l'entreprise

Préalablement au début de son activité, l'entreprise exerçant l'activité de diagnostics immobiliers doit souscrire une **assurance en responsabilité civile professionnelle** (RC pro) qui couvrira les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Le montant minimal de garantie doit être de 300 000 € par sinistre et de 500 000 € par année d'assurance.

Par ailleurs, les **véhicules motorisés** utilisés par l'entreprise (auto, moto, scooter, etc.) doivent obligatoirement être couverts en responsabilité civile.

Afin de se prémunir contre les risques liés à son activité professionnelle, il est prudent de souscrire un contrat d'assurance couvrant : les risques pour **les locaux et le matériel** de l'entreprise (incendie, dégâts des eaux, vol, y compris dans son véhicule, etc.), les risques pour **le chef d'entreprise et ses éventuels salariés** en matière de santé, de prévoyance et de retraite. À noter : un employeur est dans l'obligation de proposer à ses salariés un contrat de complémentaire santé et de participer financièrement à sa cotisation.

Source : LÉGIFRANCE. « [Code de la construction et de l'habitation. Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique, article R271-2](#) », article en ligne.

Pour en savoir plus :

- ➔ AMÉLIORONS LA VILLE. « [Actualités et enjeux de l'assurance des diagnostiqueurs](#) », conférence mise en ligne le 22/03/2022.
- ➔ FRANCE ASSUREURS. « [15 réflexes pour bien s'assurer – Entrepreneurs](#) », guide publié le 19/03/2024.

Conditions d'installation

Des certifications nécessaires pour exercer l'activité

Certains diagnostics immobiliers doivent être réalisés par des personnes physiques (salariés ou chefs d'entreprise) dont les compétences ont été **certifiées** par un des **13 organismes accrédités par le Cofrac** : autrement dit, nul ne peut réaliser un des diagnostics suivants s'il n'a pas été certifié dans ce domaine :

- Plomb (avec ou sans mention) ;
- Amiante (avec ou sans mention) ;
- État des installations intérieures de gaz ;
- État des installations intérieures d'électricité ;
- DPE (avec ou sans mention) ;
- Termites.

De ce fait, pour pouvoir réaliser, par exemple, tous les diagnostics nécessaires à l'établissement du DDT, il sera nécessaire d'obtenir ces 6 certifications sans mention.

À noter : un diagnostiqueur qui souhaite réaliser des audits énergétiques doit, depuis le 1^{er} juillet 2024, obtenir une extension du périmètre de sa certification DPE nommée « extension de certification pour l'audit énergétique » (voir la rubrique « **Formations** » en partie 4).

Chaque cycle de certification est d'une durée maximale de 7 ans. Au terme de cette période, un renouvellement de la certification est nécessaire.

Le 1^{er} cycle de chaque certification se compose ainsi :

- à l'issue de la formation suivie auprès d'un organisme de formation certifié (voir la rubrique « **Formations** » en partie 4), le futur diagnostiqueur passe un examen théorique (sous forme de QCM) et pratique ;
- s'il est admis à cet examen, il sera soumis à des opérations de surveillance de la part de l'organisme de certification :
 - > au cours de sa première année d'exercice, il sera soumis à un contrôle documentaire et il devra fournir les rapports de diagnostics qu'il a réalisés. Ces rapports seront validés ou non par l'organisme de certification,
 - > tout au long des 6 années suivantes, il sera soumis à un autre contrôle documentaire et à un contrôle sur ouvrage (CSO) pendant lequel il sera audité sur une mission en situation réelle.

Au cours de ce cycle de certification, il devra par ailleurs avoir suivi au moins une journée de formation dans le domaine (2 jours pour la certification avec mention).

Sources :

- AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT. « **Habitat Actualité n° 196** », document publié en février 2024.
- LÉGIFRANCE. « **Arrêté du 1^{er} juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification** », texte en ligne.
- LÉGIFRANCE. « **Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification** », texte en ligne.
- LÉGIFRANCE. « **Code de la construction et de l'habitation. Dossier de diagnostic technique, article L271-6** », article en ligne.
- LÉGIFRANCE. « **Code de la construction et de l'habitation. Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique, article R271-1** », article en ligne.
- LÉGIFRANCE. « **Décret 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique** », texte en ligne.
- QUOTIDIAG. « **Critères de certification diagnostiqueurs : arrêté du 1^{er} juillet 2024** », article publié le 06/07/2024.

DES CERTIFICATIONS À ADAPTER AU BUSINESS MODEL ENVISAGÉ

Si le diagnostiqueur n'a pas de pratique effective dans le domaine de certification envisagée, il ne pourra pas valider cette certification lors du contrôle documentaire ou du contrôle sur ouvrage. Aussi, au vu du coût de ce processus et avant de s'y engager, il est pertinent de définir avec précision les domaines d'activité projetés, et, en fonction du *business model* envisagé, de valider les certifications qui seront indispensables.

En cours d'activité

Une obligation d'impartialité et d'indépendance

L'article [L271-6](#) du Code de la construction et de l'habitation stipule que la personne qui réalise des diagnostics immobiliers dans le cadre du DDT ne doit avoir « aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir [un diagnostic] ».

Autrement dit, un **partenariat rémunéré** avec un diagnostiqueur est impossible : par exemple, son commissionnement par un agent immobilier, un notaire ou une entreprise qui ensuite réaliserait des travaux dans l'immeuble est strictement interdit. Le versement d'une rétribution ou d'un avantage à l'une de ces entreprises par le diagnostiqueur immobilier l'est tout autant.

Source : ÉDITIONS FRANCIS LEFEBVRE. « [Partenariat rémunéré avec un diagnostiqueur : possible ?](#) », article publié le 27/11/2023.

Des informations à remettre à la clientèle de particuliers

Lorsqu'il établit des diagnostics dans le cadre du DDT, le diagnostiqueur doit préalablement remettre à son client un document par lequel il atteste sur l'honneur qu'il est en situation régulière en matière de compétences et d'assurances obligatoires et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

De plus, son rapport doit porter la mention suivante : « Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : », complétée par le nom et l'adresse postale de l'organisme certificateur concerné.

En cas de vente à distance, des informations précontractuelles doivent être fournies au client, notamment sur le vendeur, la prestation proposée et son prix TTC (ou, du moins, sur les éléments de calcul de ce prix), ainsi que sur les conditions de rétractation, *etc.*

Source : LÉGIFRANCE. « [Code de la construction et de l'habitation. Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique, article R271-3](#) », article en ligne.

Pour en savoir plus :

➔ SERVICE-PUBLIC.FR. « [Achat à distance : information du consommateur avant la signature du contrat](#) », article vérifié le 13/03/2024.

DPE : des données à fournir à l'Ademe et aux propriétaires du bien

Les diagnostiqueurs doivent obligatoirement transmettre les rapports DPE qu'ils réalisent à l'Ademe. Pour ce faire, ils doivent tout d'abord s'inscrire sur le site de [L'Observatoire DPE-AUDIT](#). Une fois leur enregistrement effectué, ils devront, après la réalisation de chaque DPE, transmettre leurs rapports à cet observatoire directement *via* leur logiciel de DPE-3CL.

L'Ademe délivrera ensuite un numéro à 13 chiffres qui sera inscrit sur le DPE : **sans ce numéro d'identification, le DPE n'est pas valable.**

En parallèle, ils doivent fournir au propriétaire du bien diagnostiqué un DPE conforme aux [modèles de rapport des DPE logement réalisés à partir du 1^{er} juillet 2024](#) du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires.

Sources :

- ADEME. « [Guide Diagnostiqueurs](#) », document en ligne.
- MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES. « [Diagnostic de performance énergétique – DPE](#) », article mis à jour le 04/07/2024.

Statut de l'entrepreneur

Le professionnel devra verser ses cotisations et contributions sociales personnelles (maladie-maternité, indemnités journalières, allocations familiales, contribution à la formation professionnelle, retraite de base et complémentaire, invalidité-décès, etc.) à l'Urssaf.

Les prestations sociales seront, quant à elles, versées par :

- l'Assurance retraite : retraite obligatoire et complémentaire, prestations en cas d'invalidité-décès ;
- l'Assurance maladie : Sécurité sociale des indépendants (ex-RSI), passée sous le régime général de la Caisse primaire d'assurance maladie (CPAM), en fonction de la structure juridique choisie, pour les prestations de santé ;
- la Caisse d'allocations familiales (CAF) : prestations familiales.

Sources :

- BPIFRANCE CRÉATION. « [Statut social et fiscal du commerçant indépendant](#) », rubrique en ligne.
- MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE. « [Comment fonctionne la Sécurité sociale pour les indépendants ?](#) », article publié le 08/09/2023.

IMMATRICULER SON ENTREPRISE

Les formalités de création d'une entreprise (artisanale, commerciale, libérale et agricole) sont désormais centralisées *via* un guichet unique : elles sont à réaliser auprès du [Guichet des formalités d'entreprise](#) accessible en ligne sur le site de l'Inpi. Les données sont enregistrées dans un répertoire lui aussi unique, le Registre national des entreprises (RNE).

Pour en savoir plus :

- ➔ BPIFRANCE CRÉATION. « [Le fonctionnement du guichet unique](#) », rubrique en ligne.
- ➔ ENTREPRENDRE.SERVICE-PUBLIC.FR. « [Le Registre national des entreprises \(RNE\) est l'unique organisme d'immatriculation au 1^{er} janvier 2023](#) », article publié le 30/11/2022.

Structure juridique

L'activité des diagnostiqueurs immobiliers peut être exercée en entreprise individuelle ou en société. D'après l'observatoire Diagactu, les SARL-EURL et les SAS-Sasu sont les deux statuts juridiques les plus souvent choisis par les entrepreneurs exerçant cette activité en 2023. Très peu sont des micro-entrepreneurs.

RÉPARTITION DES STRUCTURES JURIDIQUES CHOISIES PAR LES ENTREPRISES EN 2023

SARL – EURL	SAS – SASU	ENTREPRISES INDIVIDUELLES CLASSIQUES	MICRO-ENTREPRENEURS	SA
53 %	30 %	7 %	6 %	4 %

Source : Diagactu (2023).

Source : DIAGACTU. « [Le guide du futur diagnostiqueur](#) », guide publié en 2023.

Pour en savoir plus :

- ➔ BPIFRANCE CRÉATION. « [Que dois-je savoir avant de choisir un statut ?](#) », rubrique en ligne qui présente les différentes structures juridiques, ainsi que les calculs de cotisation et les aspects sociaux et fiscaux.

Régime fiscal

Nature de l'activité

L'activité de diagnostiqueur immobilier est de nature commerciale. Elle relève ainsi de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Source : BULLETIN OFFICIEL DES FINANCES PUBLIQUES. « [Régime fiscal applicable aux diagnostiqueurs immobiliers](#) », rubrique en ligne.

TVA

Les entreprises réalisant des diagnostics immobiliers sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux de 20 %.

Pour en savoir plus :

- ➔ BPIFRANCE CRÉATION. « [TVA](#) », rubrique en ligne.

7.

CONTACTS ET SOURCES D'INFORMATION

CONTACTS

ET SOURCES D'INFORMATION

Organismes institutionnels

- **Agence de la transition écologique (Ademe)**

Cet établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) participe à la construction des politiques nationales et locales de transition écologique. Ses missions, son organisation et son fonctionnement sont fixés par le Code de l'environnement. L'Ademe apporte notamment son expertise sur la réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments en agissant sur plusieurs leviers : améliorer les réglementations environnementales des bâtiments neufs, améliorer la qualité des rénovations, faire évoluer l'offre de rénovation et de financement. Son **observatoire DPE-audit** est un outil permettant de recueillir les DPE réalisés à l'occasion de la vente ou de la location d'un bâtiment ou d'un logement.

Organismes professionnels

Pourquoi adhérer à un organisme professionnel ?

Cela comporte de nombreux avantages, comme rompre son isolement, être tenu au courant des évolutions de sa profession, se constituer un réseau, participer aux congrès annuels, obtenir des conseils juridiques, recevoir une assistance administrative, suivre une formation, etc. Les services offerts sont généralement mis en valeur sur le site Internet de ces organismes.

La procédure d'affiliation diffère beaucoup d'un organisme à l'autre. Il en est de même des coûts : certaines adhésions sont gratuites, d'autres payantes, en fonction des revenus ou du chiffre d'affaires. Des tarifs spéciaux sont parfois prévus pour les nouveaux adhérents en phase de création. Certains organismes n'acceptent pas les créateurs et réservent leurs services aux entreprises ayant une certaine ancienneté.

Les principaux organismes professionnels et fédérations

- **Chambre des diagnostiqueurs immobiliers de la Fédération nationale de l'immobilier (CDI-Fnaim)**

Affiliée à la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), cette chambre réunit des professionnels spécialisés en diagnostics immobiliers. Elle a pour rôle de défendre les intérêts de la filière, d'accompagner ses membres à travers notamment une veille juridique et de fédérer la profession.

- **Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier (Fidi)**

Cette fédération a pour objet la défense des intérêts des diagnostiqueurs immobiliers, la représentation de la profession auprès des autorités ainsi que la promotion et la vulgarisation des bonnes pratiques et de la déontologie du métier.

- **Syndicat interprofessionnel du diagnostic immobilier, de l'analyse et de la numérisation de l'existant (Sidiane)**

Ce syndicat a pour vocation de structurer, de représenter et de défendre la filière dans sa diversité notamment en tant qu'interlocuteur auprès des pouvoirs publics. Il est aussi à l'initiative de la création d'un observatoire indépendant de la donnée technique et numérique du bâti existant et du logement.

Ouvrages, rapports et études

- AGENCE NATIONALE POUR L'INFORMATION SUR LE LOGEMENT. « [Habitat Actualité n° 196](#) », document publié en février 2024.
- ASSOCIATION FRANÇAISE POUR LE NOMMAGE INTERNET EN COOPÉRATION. « [50 conseils pour construire sa présence en ligne](#) », guide publié en 2022.
- DIAGACTU. « [Le guide du futur diagnostiqueur immobilier](#) », guide publié en 2023.
- FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER. « [Conjoncture et politique du logement](#) », document publié le 16/01/2024
- FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER. « [Marché du logement : anatomie d'une chute](#) », note de conjoncture publiée le 06/02/2024.
- FRANCE ASSUREURS. « [15 réflexes pour bien s'assurer – Entrepreneurs](#) », guide publié le 18/03/2024.
- LOVAGLIO Mathias, PÉRIÉ Alain. « [Le guide du diagnostiqueur immobilier](#) », éditions du Puits fleuri, guide publié en 2023.
- MEL Juliette. « [Les diagnostics immobiliers](#) », éditions Gualino, ouvrage publié en septembre 2023.
- SÉNAT. « [Efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique](#) », rapport publié le 29/06/2023.
- SÉNAT. « [Comptes rendus de la commission d'enquête Rénovation énergétique](#) », audition du 13/04/2023.
- XERFI. « [Le marché du diagnostic immobilier à l'horizon 2025](#) », étude publiée le 31/07/2023.

Sites Internet

- [Diagactu](#), site présentant l'actualité des diagnostiqueurs.
- [Dimag](#), magazine du diagnostic du bâti, présentant l'actualité des diagnostiqueurs.
- [La librairie de l'Ademe](#), site proposant de nombreux guides, études, retours d'expérience relatifs aux problématiques environnementales.
- [Quotidiag](#), site présentant l'actualité des diagnostiqueurs et proposant une veille réglementaire dans leurs domaines de compétences.

Webinaires et conférences

- [Améliorons la ville](#), plateforme de conférences sur le thème de la transition énergétique, qui permet de s'inscrire ou de regarder en *replay* les événements Grand Circuit organisés par Deveko.
- AMÉLIORONS LA VILLE. « [Actualités et enjeux de l'assurance des diagnostiqueurs](#) », conférence mise en ligne le 22/03/2022.
- DIAGACTU. « [Un marché du diagnostic immobilier en cours de mutation](#) », webinaire publié le 07/02/2024.
- DIAGACTU. « [Comment devenir diagnostiqueur immobilier en 2024](#) », webinaire publié le 14/12/2023.

Salons et événements

- **Artibat**, salon biannuel de la construction et des travaux publics, à Rennes.
- **Batimat**, à Paris, biennale à destination des professionnels de la construction qui peuvent y découvrir en avant-première les innovations de produits.
- **Les rendez-vous de Diag'immo (RVDi)**, salon professionnel exclusivement consacré au diagnostic immobilier, à Vincennes.
- **Renodays**, au parc des expositions Porte de Versailles à Paris, nouveau salon biennal proposant notamment aux artisans des conférences sur les normes, la réglementation, les aides, les produits ou les services efficaces, les besoins des clients... afin de développer la rénovation énergétique des logements.
- **Salon des professionnels de l'amiante (SPA)**, salon annuel rassemblant les acteurs de la filière, à Paris.

Annuaire

- **Annuaire des diagnostiqueurs immobiliers certifiés**, annuaire tenu par les ministères de la Transition écologique, de la Cohésion des Territoires, et de la Mer qui recense tous les diagnostiqueurs immobiliers certifiés.



<https://bpifrance-creation.fr>



<https://x.com/bpifrancecrea>



<https://linkedin.com/company/bpifrance>

bpifrance

CRÉATION

CE DOSSIER EST VENDU DANS LA LIBRAIRIE DE BPIFRANCE CRÉATION

Prix : 16 € TTC

ISBN : 978-2-38076-065-1