



DPE

Le virage

Les conséquences
des nouveaux algorithmes
sur les missions terrain !

- **Forum**, les réponses à vos questions concernant la formation et la certification
- **Actualités**, amiante, PCR, accessibilité...
- **Accompagnement** Diagnostiqueur-prescripteur, un canal de vente à reconquérir !

**RECERTIFICATION : ENTRE PRÉPARATION DU JOUR J
ET PASSERELLES INTER DPE**



larevuedudiagnostic@itga.fr

Facilitateur et fiabilité

Comment vous accompagner au mieux en ces temps délicats ? Par une information vérifiée et un décryptage des dispositions normatives et réglementaires existantes. C'est le sens et l'ambition de cette Revue du Diagnostic légèrement revisitée. Sans oublier les dernières infos comme l'annonce d'un nouveau plan de fiabilisation du DPE pour 2013 par la Ministre de l'Ecologie. Mais en attendant d'en savoir davantage sur ce nouveau chantier, mieux vaut sans doute se concentrer sur les échéances du moment avec la fin des validités des cycles de certifications et des préparations associées dans un contexte économique difficile. Non, cette re-certification ne sera pas une simple promenade de santé, comme certains auraient pu le croire. Ce numéro fournit quelques clés de réussite pour faciliter cette transition : comment optimiser ses chances de réussite aux examens de certification, comprendre les passerelles existantes entre les deux DPE, avec et sans mention, mesurer les conséquences de la nouvelle méthode 3CL dans sa pratique quotidienne... Difficile aussi de faire l'impasse sur le marché. Là-encore, cette revue fournit quelques pistes de réflexion, en commençant par le nouveau DPE. Il dégage de réelles opportunités pour consolider son positionnement auprès des prescripteurs qui, comme notre rubrique conseil le révèle, restent insuffisamment démarchés. Autant de sujets cruciaux pour le devenir de la profession, qui seront abordés lors des prochaines Journées du Diagnostic, les 9^e du nom, à Lyon ce 22 octobre. ♦

Olivier Perez
(Directeur Général ITGA)

Formation - certification

Les réponses à toutes vos questions

Chez ITGA, une équipe de conseillers formation-certification est en permanence à l'écoute de vos préoccupations et de votre projet professionnel. Destinés à vous aider dans votre orientation et dans vos démarches de financement, ils sont familiarisés aux différentes procédures et formalités administratives. De plus, ils sont sensibilisés aux enjeux du marché ainsi qu'à l'évolution des besoins de compétences qui en découle. Nos conseillers maîtrisent parfaitement l'offre de formations et les exigences de la certification et sont à votre entière disposition pour vous accompagner dans cette période charnière. A travers ce forum, nous vous dévoilons quelques-unes des principales questions qu'ils ont reçues. Même si elles sont parfois traitées dans certains articles de notre revue, elles sont révélatrices des préoccupations actuelles de la profession.

► **DPE** 

Je passe le DPE avec mention : combien de rapports me demandera-t-on lors de la surveillance documentaire ? En effet, je ne suis pas sûr d'avoir suffisamment de demandes dans le tertiaire et je ne souhaite pas perdre ma certification dans un an.

En certification initiale DPE avec mention, deux opérations de surveillance sont obligatoires selon les textes : l'une intervenant au cours de la première année ; la seconde entre la deuxième et la quatrième année. Ces deux opérations de surveillance comportent un contrôle portant sur au moins quatre rapports réalisés durant les 12 derniers mois. L'analyse de ces rapports

portera sur les champs des DPE sans mention et avec mention. En re-certification, une seule opération de surveillance sera exigée, entre la deuxième et la quatrième année. Cette opération portera sur au moins quatre rapports réalisés durant les 12 derniers mois. L'analyse de ces rapports portera également sur les champs sans mention et avec mention.

Je suis certifié DPE (depuis un an) et je désire passer le DPE avec mention. Jusqu'à quelle date mon certificat sera-t-il valide ?

L'échéance de votre certification DPE avec mention, se calera à la date d'échéance de votre certification sans mention. Par exemple, si vous avez passé une certification DPE sans mention en novembre 2011, et que vous passez votre certification avec mention en décembre 2012, l'échéance de votre certificat DPE avec et sans mention s'arrêtera en novembre 2016.

► **Amiante** 

Qu'en est-il de l'arrêté compétences amiante, annoncé depuis plusieurs mois ?

L'arrêté amiante n'est pas encore sorti et demeure toujours l'objet de divergences interministérielles. Nous ne disposons d'aucune indication sur sa date de sortie ou sa date d'entrée en application.

Comment bénéficier de la prorogation amiante ?

Même si l'arrêté compétences n'est pas paru à ce jour, le ministère a d'ores et déjà annoncé à plusieurs reprises une période de transition, comme pour le DPE. Autrement dit, le ministère laissera

la possibilité de réaliser avec n'importe quelle certification amiante (certification actuelle, avec mention, sans mention), jusqu'à une date donnée, tous les diagnostics amiante. En revanche, aucune prorogation n'a été évoquée par le ministère du Logement.

A quel moment dois-je faire la formation amiante avec ou sans mention ?

Actuellement, les diagnostiqueurs n'ont aucune obligation de formation avant de se présenter aux épreuves de (re)certification amiante. Il demeure cependant préférable de se préparer en suivant une révision à cette re-certification ou une formation plus longue pour la certification initiale. Une fois l'arrêté compétences amiante publié et entré en vigueur, il faudra probablement envisager, comme le projet de texte le prévoyait, une formation obligatoire et des pré-requis pour passer l'amiante avec mention.

► **Recertification**

Ma certification arrive à échéance dans 15 jours et je n'ai pas fait de demande de transfert. Comme je souhaite néanmoins changer d'organisme certificateur, j'envisage de passer mon examen en

certification initiale. Quelles en sont les conséquences ? Quel est le coût supplémentaire ?

Effectivement, deux choix s'offrent à vous. Si vous restez chez votre organisme certificateur d'origine, vous pouvez passer les épreuves avant la date de fin de validité, selon le(s) thème(s), pour être en re-certification.

Dans ce cas, les épreuves comportent un examen théorique et un examen pratique. La surveillance comportera une seule phase de surveillance entre la deuxième et la quatrième année, ainsi qu'un contrôle sur ouvrage pour les thèmes gaz, DPE (avec ou sans mention) et le plomb avec mention. Vous repartirez pour cinq ans de validité, une fois vos examens validés par votre certificateur. Attention, toutefois, les personnes certifiées en DPE en 2007 passent bien une certification initiale en DPE avec mention.

Dans le deuxième cas de figure, si vous souhaitez effectivement changer d'organisme de certification, 15 jours ne seront pas suffisants pour effectuer ce transfert. Vous devez alors transmettre un courrier d'abandon à votre certificateur d'origine, puis opter pour une certification initiale auprès de l'organisme de votre choix. Entre une certification initiale et une re-certification, le surcoût provient de la phase de surveillance doublée en certification initiale. Il est toutefois difficile de donner

Le catalogue des formations 2012-2013 est disponible en ligne



Le catalogue des formations 2012-2013 est paru. Il contient 116 pages de solutions liées aux formations pour réussir notamment la recertification. Rendez-vous sur <http://formations.itga.fr/> ◆

Posez vos questions !

Envoyez vos questions à contact@itga.fr

Nous y répondrons sur notre site internet et dans le prochain numéro.

une estimation chiffrée car d'un organisme à l'autre, ce coût peut varier. Dans tous les cas, il est de votre intérêt de passer vos examens avant les dates de fin de validité de vos certificats, afin de ne pas être contraint de suspendre votre activité, faute de certificats. ◆

Question ministérielle

Le dispositif de re-certification reste inchangé

La re-certification inspire les parlementaires. Une nouvelle réponse ministérielle est tombée au JO du 13 septembre 2012: il n'est pas question de toucher à la certification. « [...] Depuis plus d'un an, un travail de concertation a été mené afin de dresser un bilan du premier cycle de certification avec le concours des organismes de certification et des représentants des diagnostiqueurs. Il ressort que cette profession souffre d'un réel manque de reconnaissance et que l'une des mesures identifiées comme prioritaire est la montée en compétences des diagnos-

tiqueurs immobiliers. Pour cela, il est notamment prévu de rendre obligatoire une formation continue tous les cinq ans en matière de diagnostic amiante et de performance énergétique. Cette mesure vise à harmoniser les pratiques des diagnostiqueurs en rendant la formation obligatoire pour tous dans les deux domaines nécessitant la plus grande amélioration. L'impact économique des mesures sur les diagnostiqueurs a été pris en compte avec des exigences différenciées en fonction des domaines de compétences. Aussi, pour les domaines amiante,

plomb et performance énergétique, deux niveaux de certification, définis par la complexité des missions associées, ont été ou seront introduits. Cela permettra aux diagnostiqueurs ne pouvant se permettre d'investir dans un dispositif de certification coûteux de continuer à exercer les missions les moins complexes représentant la majeure partie de leur chiffre d'affaires. » ◆

(Réponse du Ministère de l'égalité des territoires et du logement publiée dans le JO Sénat du 13/09/2012 - page 1988)

Équipez vous en ligne, en toute fiabilité !

<http://e-boutique.itga.fr>

OPEN
7J/7 - 24H/24

- ✓ Rapidité
- ✓ Ergonomie
- ✓ Sécurité
- ✓ Fiabilité

Progiciels, Matériel & Accessoires, Quiz en ligne, Formations...

- Nombreuses références dans les domaines du diagnostic immobilier et du bâtiment durable
- Nombreux produits de fabricants et éditeurs de progiciels (FLIR, MEGGER, METREL, ECOM, PROMODUL...)
- Plus de 80 produits sélectionnés pour leur qualité éprouvée
- Livraison en 72h (sous réserve de disponibilité)
- Fiches produits détaillées et vidéos de démonstration
- Des offres exclusives web !

innovateur en fiabilité



Attestation de prise en compte de la RT en ligne

Les attestations de prise en compte de la RT, réalisables avec une certification DPE sans mention, sont désormais accessibles en ligne. Les diagnostiqueurs peuvent ainsi créer leur compte sur le site rt-batiment.fr et générer automatiquement les attestations de prise en compte de la RT. Qu'il s'agisse de l'attestation à établir au dépôt du permis de construire ou de l'attestation à établir à l'achèvement des travaux.

DPE : un nouveau plan de fiabilisation en janvier ?

L'idée semble faire son chemin au sein du gouvernement. Les discussions autour de la loi sur la tarification progressive de l'énergie, à l'Assemblée nationale, ont été l'occasion de pointer du doigt le plan de fiabilisation du DPE. Et même l'entrée en vigueur d'une nouvelle méthode 3CL, même le double niveau de certification, ne semblent suffisants aux yeux du gouvernement. « *Un plan de fiabilisation a déjà été mis en place de*

puis janvier 2012, par le précédent gouvernement, qui prévoit la transparence et la traçabilité des données, la cohérence entre les consommations réelles et conventionnelles, l'annuaire des diagnostiqueurs et une enquête de la DGCCRF. Nous évaluerons ce dispositif. Je pense qu'il n'est pas pleinement satisfaisant. Nous irons certainement au-delà, comme nous l'avons évoqué en commission, avec un dispositif réglementaire encadrant le diagnostic de performance énergétique. Il convient d'y travailler plus avant. Cela sera inclus dans le plan qui sera présenté au mois de janvier », indiquait Delphine Batho, ministre de l'Écologie, à l'Assemblée, début octobre.

PCR : vers une formation allégée

L'ASN (Autorité de sûreté nucléaire) planche actuellement sur le sujet sous l'égide de la DGT (Direction générale du travail) afin de faire évoluer la formation des Personnes compétentes en radioprotection (PCR). Pas question cependant de remettre en cause la PCR : l'ASN songe à introduire plusieurs niveaux de formation afin

de tenir compte de la variabilité du risque radiologique d'une installation à une autre. Après tout, pourquoi étudier le césium 60, par exemple, quand les analyseurs plomb sont dotés d'une source radioactive cobalt 57 ou cadmium 109 ? Pour le diagnostiqueur immobilier, usager de sources scellées, réputées moins dangereuses par nature, cette réforme devrait logiquement se matérialiser sous la forme d'un allègement de la formation. Du côté de l'ASN, on avance, prudemment, la date de 2013 pour l'entrée en vigueur du nouveau dispositif de formation PCR.

Cécile Duflot favorable à un retour du PTZ+ dans l'ancien

Interrogée par *Le Figaro* (édition du 18 septembre), la ministre du Logement, Cécile Duflot indiquait réfléchir à l'éventuel rétablissement du PTZ+ dans l'ancien. Ce PTZ+ pourrait être lié « *au fait que l'acquéreur fasse des travaux d'isolation en entrant dans les lieux* ». Recentré sur le neuf début 2012, le PTZ+ avait été assoupli cet été avec la possibilité d'en bénéficier dans l'ancien, sous certaines conditions précises. ♦

Echéances

Accessibilité : maintien de la date butoir de 2015, mais avec des objectifs intermédiaires

Si l'on en croit le rapport de l'Igas* rendu public le 12 septembre 2012, l'obligation de rendre accessibles aux personnes handicapées la totalité des bâtiments recevant du public (ERP) pour le 1^{er} janvier 2015 ne pourra pas être tenue. Pour les ERP existants, l'Association des Paralysés de France (APF) estimait, en septembre 2011, à 15% l'état d'avancement de la mise en accessibilité. Qu'à cela ne tienne, pour la ministre déléguée aux personnes handicapées, Marie-Anne Carlotti, « *l'accessibilité universelle doit aboutir en 2015* ». « *Nous avons la volonté de maintenir cette échéance avec des objectifs intermédiaires*. » En concertation avec les collectivités et le monde de

l'entreprise, une mission est actuellement menée afin d'aboutir à des propositions concrètes pour début 2013, en tenant compte des difficultés et des recommandations du rapport de l'Igas. La liste des recommandations se révèle fort longue, aussi n'en retiendrons-nous que quelques unes. Les auteurs du rapport proposent ainsi de reconnaître accessibles les équipements conformes aux règles d'accessibilité en vigueur avant la loi de 2005, au moins pour 10 années supplémentaires. Ils recommandent également de définir, avant le 31 décembre 2012, des objectifs d'accessibilité intermédiaires pour 2015, variables selon le type d'ERP, mais uniformes par type d'ERP. Enfin, le rapport

souhaite obliger les opérateurs publics et privés à déposer auprès des préfets, avant le 1^{er} janvier 2014, un calendrier exhaustif de réalisation du reste à faire, avant et à partir de 2015, en tenant compte des modifications proposées par ce rapport. ♦

* « Rapport sur les modalités d'application des règles d'accessibilité du cadre bâti pour les personnes handicapées » rédigé conjointement par l'Inspection Générale des Affaires Sociales, le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable et le Contrôle Général Économique et Financier. Lire aussi l'article de Guilaine Tavares sur www.formations-itga.fr

Arrêtés liés au code de la Santé publique : du neuf pour l'automne ?

Initialement annoncés pour avril 2012, plusieurs arrêtés directement liés au décret 2011-629 du 3 juin 2011 n'étaient toujours pas parus début octobre. A commencer par les arrêtés relatifs à l'état de conservation des matériaux des listes A, B et C qui conditionnent l'applicabilité du décret. Par effet de ricochet, l'arrêté de compétence amiante, quoique ficelé depuis plusieurs mois, demeure bloqué et n'a toujours pas remplacé le texte de novembre 2006.

Rappelons la liste des arrêtés attendus, destinés à apporter des précisions méthodologiques à certains articles du code de la Santé publique modifié par le décret pré-cité :

- R1334-20 : critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et contenu du rapport de repérage ;
- R1334-21 : critères d'évaluation de l'état de conservation et du risque de dégradation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et contenu du rapport de repérage ;
- R1334-22 : contenu du rapport de repérage de matériaux et produits susceptibles

de contenir de l'amiante de la liste C ;

- R1334-29-5 : recommandations générales de sécurité et contenu de la fiche récapitulative du DTA ;
- R1334-23 : modalités de transmission des rapports de repérage des matériaux amiantés au préfet ;
- R1334-24 : compétences des organismes procédant à l'identification d'amiante dans les matériaux et produits.

Les quatre premiers arrêtés étaient annoncés pour avril 2012, le cinquième pour juillet, et le dernier pour septembre. L'avenir nous dira si l'automne 2012 est plus propice à la parution de ces arrêtés.

Mesurage des niveaux d'empoussièrement dans l'air des lieux de travail : l'arrêté est paru

L'arrêté du 14 août 2012 relatif aux conditions de mesurage des niveaux d'empoussièrement, aux conditions de contrôle du respect de la valeur limite d'exposition professionnelle aux fibres d'amiante et aux conditions d'accréditation des organismes procédant à ces mesurages est paru cet été, au JO du 23 août. Applicable au lendemain de sa parution, cet arrêté est destiné aux

organismes de contrôle en charge du mesurage et du contrôle de l'empoussièrement lors d'opérations au cours desquelles les travailleurs sont susceptibles d'être exposés à l'amiante.

Il précise que le mesurage du niveau d'empoussièrement des processus de travail au sens du code du Travail dans sa nouvelle rédaction comprend :

- l'établissement de la stratégie d'échantillonnage ;
- la réalisation des prélèvements ;
- l'analyse des échantillons prélevés ;
- l'établissement du rapport des résultats du mesurage.

Pour l'établissement de la stratégie d'échantillonnage, la mise en œuvre de la méthode définie dans la norme NF EN ISO 16000-7 et son guide d'application GAX46-033 est réputée satisfaire à l'exigence réglementaire d'établissement d'une stratégie d'échantillonnage. Depuis le 1^{er} juillet 2012, les organismes qui ont la responsabilité d'établir les stratégies d'échantillonnage sont les organismes de contrôle, contrairement à ce qui était le cas avant, où la responsabilité reposait sur les employeurs de travailleurs susceptibles d'être exposés à l'amiante. Le contrôle du respect de la VLEP reste quant à lui sous la responsabilité de l'employeur. ♦

Zoom

Repérage avant travaux : le code du Travail renforcé

Dans sa version modifiée par le décret n°2012-639 du 4 mai 2012, le code du Travail comporte l'article R4412-97 ainsi libellé : *« dans le cadre de l'évaluation des risques, prévue aux articles L. 4121-3 et L. 4531-1, le donneur d'ordre joint les dossiers techniques prévus aux articles R. 1334-29-4 à R. 1334-29-6 du code de la Santé publique (Dossier amiante – Partie privée, dossier technique amiante et repérage amiante avant démolition) et R. 111-45 du code de la Construction et de l'Habitation (« diagnostic déchets ») aux documents de consultation des entreprises.*

Pour les opérations ne relevant pas des articles R. 1334-29-4 à R. 1334-29-6 du

code de la Santé publique et R. 111-45 du code de la Construction et de l'Habitation, le donneur d'ordre joint aux documents de consultation des entreprises tout document équivalent permettant le repérage des matériaux contenant de l'amiante, y compris ceux relevant de ses obligations au titre de l'article L. 541-1 du code de l'Environnement.

Au vu des informations, l'employeur réalise son évaluation des risques, conformément à l'article L. 4121-2. »

Cette rédaction ne représente pas clairement la création d'une obligation de repérage amiante avant travaux au sein du code du Travail ; une telle création relève en effet du niveau législatif. Cependant, l'article R4412-97 fait reposer

sur le donneur d'ordre la responsabilité de la fourniture des documents nécessaires au repérage de l'amiante avant le démarrage des travaux, documents qui permettront à l'employeur, autrement dit au chef d'entreprise de travaux, de procéder à son évaluation des risques.

L'objectif est multiple et la mise en œuvre de cette responsabilité permet d'éviter :

- des suspensions de travaux,
- des renégociations de contrats très coûteuses pour les maîtres d'ouvrage en cas de découverte imprévue de MPCA une fois que les travaux ont commencé,
- des arrêts de chantiers par l'inspection du travail,
- des contaminations de l'environnement et l'exposition de tiers. ♦



Nouveau DPE

En pratique, comment ça se passe ?

Prise en compte du coefficient « b », augmentation des données d'entrée ou durée allongée de la mission, le nouveau DPE impliquera une adaptation.

Les nouveaux algorithmes de la méthode 3CL-DPE devraient paraître sous peu. Une version dite « finalisée » a été transmise le 27 septembre aux éditeurs de logiciels en attendant une publication annoncée courant octobre 2012. Les éditeurs de logiciels réalisent depuis plusieurs mois un travail de fond sur les différentes versions communiquées, pour traduire ces nouveautés théoriques en réalités pratiques. Car sur le terrain, les changements seront nombreux.

Le plan de fiabilisation du DPE annoncé dès la fin 2010, promettait l'augmentation du nombre des données d'entrée de la méthode 3CL-DPE afin d'asseoir la montée en compétences des diagnostiqueurs. Ces deux mesures demeurent indissociables. En effet, on ne peut aborder la nouvelle méthode 3CL-DPE sans avoir renforcé sérieusement ses connaissances. De même, cette montée en compétence doit s'accompagner d'une évolution profonde des outils de travail.

► 80 à 90 données d'entrée selon le bien

Les premiers retours des formations dispensées en vue de la re-certification fournissent un constat très net : la plupart des diagnostiqueurs souffrent d'une méconnaissance du fonctionnement de la

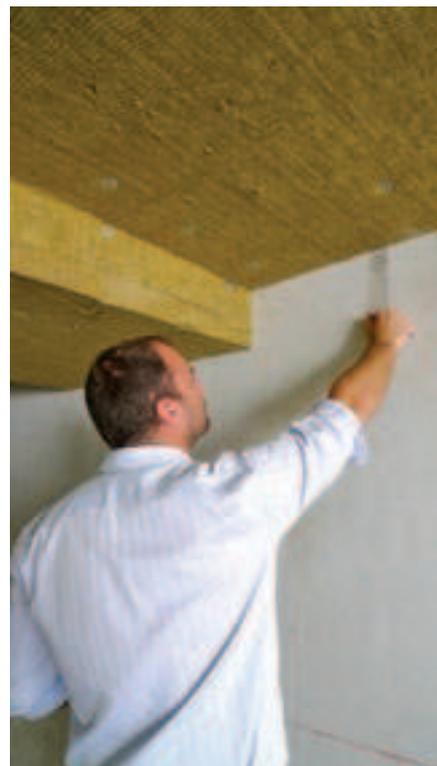
méthode 3CL, y compris dans sa version « 2006 ». Guidés au quotidien par un logiciel de saisie chargé de réaliser automatiquement les calculs, les diagnostiqueurs ne savent souvent plus comment faire sans cette aide précieuse.

En conséquence, la première erreur con-

“ Les premiers retours des formations dispensées en vue de la re-certification montrent une méconnaissance du fonctionnement de la méthode 3 CL. ”

tre laquelle il faut mettre en garde les professionnels du diagnostic est l'attentisme. A la lecture des nouveaux algorithmes, il semble extrêmement préjudiciable pour les diagnostiqueurs d'attendre la sortie des versions « 2012 » des logiciels pour se familiariser avec l'évolution de la méthode. En effet, même si le gouvernement

avait annoncé, prudemment, un passage de 30 à 60 données d'entrée, la réalité se révèle plus complexe. Pour commencer, il y aura très certainement plus de 60 données d'entrée (comptez plutôt 80 à 90 selon le bien), et surtout, le cœur même de la méthode est modifié. La nouvelle méthode 3CL sort très nettement ◆◆◆



◆◆◆ de la modélisation de l'ancienne version. Par exemple, on observe l'introduction de la notion d'orientation des baies et des parois dans le détail, et non plus de manière approximative («les vitrages sud sont dégagés»...) Jusqu'à maintenant, on pouvait relever des surfaces «brutes». Demain, on devra saisir l'ensemble des cotes des différentes parois déperditives. Les principaux ponts thermiques linéiques (notamment planchers hauts/murs, planchers bas/murs, refends/murs, etc.) seront désormais pris en compte réellement, et non plus «forfaitairement», à partir notamment de la configuration !

► Coefficient « b »

Ces considérations amènent naturellement à une des nouveautés majeures de cette nouvelle méthode 3CL : la prise en compte, dans le calcul, du coefficient « b » (coefficient de réduction des déperditions). Il s'agit désormais de caractériser plus précisément les déperditions par les parois donnant sur des locaux non chauffés, notamment en fonction des dimensions des parois de ce local non chauffé, donnant sur l'extérieur ou sur d'autres locaux non chauffés. Là encore, le niveau d'exigence est considérablement accru, bien au-delà de la simple mention «*donne sur un local non chauffé*».

Les fenêtres sont peut-être l'élément du bâti connaissant le plus d'évolutions. Au-delà de l'orientation, de l'inclinaison et de leur position dans le mur, il faut prendre en compte les masques (proches, lointains homogènes ou non, etc.) en relevant, pour chaque baie l'angle sous lequel ils sont vus ! Cette nouvelle donnée d'entrée implique donc l'utilisation de nouveaux outils de mesure d'angle. De même, le terme très générique de «volet» est remplacé par une liste exhaustive des configurations des différentes fermetures possibles. Enfin, dans toute la méthode, les cotes des fenêtres sont à détailler pour considérer les ponts thermiques.

Le but ici n'est pas de donner une liste exhaustive de ce qui change. La seule et unique façon d'appréhender ces changements dans leur globalité est de prendre connaissance de l'algorithme (disponible sur <http://www.rt-batiment.fr/batiments-existants/dpe/outils-et-guides-pour-le-dpe.html>), avant la mise à disposition des versions « 2012 » des logiciels DPE par les éditeurs. S'inspirer au



moins de son sommaire et s'attacher à comprendre la logique des grandes étapes du calcul paraît indispensable pour faire face à la conséquence immédiate de ces changements profonds : une nouvelle gestion de la durée de la mission sur le terrain.

“ Les fenêtres sont peut-être l'élément subissant le plus d'évolutions. Il faut prendre en compte les masques en relevant, pour chaque baie, l'angle sous lequel ils sont vus ! ”

► La durée de la mission

Les diagnostiqueurs s'interrogent, légitimement : quel sera l'impact de ces changements en termes de temps à passer sur le terrain ? Comment estimer le temps consacré au DPE à l'avenir ? Malheureusement, il n'existe aucune réponse évidente... Le temps passé sur le terrain dépendra à la fois des connaissances du diagnostiqueur, mais aussi de son

expérience et de l'implication dont il aura fait preuve pour intégrer ces changements.

Il faut rester très prudent sur l'estimation de la durée d'un DPE réalisé selon la nouvelle méthode. Les développements évoqués ci-dessus peuvent laisser penser que deux fois plus de temps sera exigé sur le terrain. Mais il faut impérativement considérer la phase transitoire de prise en main des nouvelles versions des logiciels DPE ainsi que les nouvelles habitudes de terrain à acquérir. Les débuts seront donc plus longs, le temps passé diminuant très certainement une fois les nouveautés maîtrisées, sans pour autant retrouver les durées constatées avec la 3CL actuelle...

Par exemple, pour le calcul du coefficient « b » cité plus haut, il devient nécessaire de relever les dimensions des locaux non chauffés. Au-delà du temps, non négligeable, consacré à ces volumes partiellement considérés jusqu'alors, on entrevoit une nouvelle problématique : comment accéder à des parties de bien souvent propriétés de personnes différentes (garage mitoyen appartenant au voisin, etc.) ? Comment faire lorsque ces parties n'ont pas d'accès prévu à l'instar de combles perdus sans trappe ? Ces nouvelles contraintes devront être soulevées dès la prise de rendez-vous pour éviter les approximations préjudiciables au résultat.

► L'impact des arrêtés du 8 février

Les arrêtés modificatifs du 8 février 2012, relatifs aux DPE vente et location, constituent

une évolution importante des précédents arrêtés datés de 2006 et 2007. Ils auront inévitablement un impact sur le temps passé sur le terrain. La méthode 3CL est en effet désormais limitée aux seuls cas des maisons, appartements en chauffage individuel, ou immeubles construits à partir de 1948. Cela exclut donc les maisons anciennes dont la configuration rendait parfois difficile la saisie des données d'entrée dans le moteur de calcul. Pour rappel, dans ces dernières, le DPE ne pourra plus être effectué qu'à l'aide de la méthode des relevés de consommations. Nombre de cas complexes ne seront donc plus à considérer, les biens construits à partir de 1948 étant par nature plus « rationalisés » dans leur mode constructif. Si cela représente un gain de temps réel, la problématique de l'obtention des consommations est toutefois relancée...

Ce même arrêté du 8 février 2012 relatif au DPE vente prévoit, dans le cas d'un rapport établi suivant une méthode conventionnelle, une explication des écarts constatés entre les consommations estimées par le diagnostiqueur et les consommations réelles des occupants. Même s'il n'est pas obligatoire de récupérer les factures des résidents, cela peut s'avérer intéressant afin de pouvoir mener une analyse plus fine, en direct, en cas de différence marquée entre les résultats

obtenus par le calcul et la réalité. Cela peut également permettre au diagnostiqueur d'anticiper d'éventuelles questions du client, qui viendraient en aval du diagnostic. Sensibiliser les donneurs d'ordre, dès la prise de rendez-vous, à l'intérêt que les occupants fournissent leurs factures d'énergie peut donc s'avérer intéressant. Mais là en-

“ Récupérer les factures des résidents peut être intéressant en cas de différence marquée entre les résultats obtenus par le calcul et la réalité. ”

core, du temps sera à dépenser en pédagogie, tant en amont que lors de la mission elle-même, bien au-delà des explications que fournissent déjà nombre de diagnostiqueurs à leurs clients. Mais une page

supplémentaire a été prévue au rapport afin d'indiquer, dans le cas où le bien à diagnostiquer comporterait des équipements ou des matériaux peu courants (et donc pas encore intégrés dans la méthode 3CL), les hypothèses prises ou les informations recueillies par le diagnostiqueur pour pouvoir déterminer la consommation du bâtiment.

Le temps restant jusqu'à l'application de la méthode 3CL version « 2012 », comme seule et unique version du moteur de calcul admis (prévue au 1^{er} janvier 2013, date pour le moment inchangée) est bientôt révolu. Les prochaines semaines promettent donc d'être denses, puisqu'il faudra gérer de front, la formation/recertification (si ce n'est déjà fait), l'intégration des nouveautés dans les procédures d'inspection terrain et la prise en main des nouveaux logiciels de saisie du DPE. Il sera également nécessaire d'accompagner et de guider les clients (particuliers ou professionnels de l'immobilier) dans les subtilités du nouveau DPE...

Afin de gérer au mieux la problématique du terrain et du temps, il apparaît donc primordial d'anticiper la parution des textes et des logiciels en s'imprégnant en profondeur des nouveaux algorithmes et en transformant, lors de la réalisation des prochains DPE, son regard terrain à l'aune de ces nouveautés. ♦



Diagnostiqueur-prescripteur Un canal de vente à reconquérir

Au-delà de la simple remise du rapport, le diagnostiqueur doit faire preuve de pédagogie.

La prescription de missions par les agences immobilières et les notaires demeure-t-elle d'actualité pour les entreprises de diagnostic immobilier ? De quels moyens dispose le diagnostiqueur pour fidéliser son réseau actuel ? Quelles stratégies existent pour séduire de nouveaux prescripteurs ? Ces questions sont récurrentes dans la profession en quête de solutions pour maintenir et développer son chiffre d'affaires. L'équipe IDEAL Conseils a planché dessus : une grande étude nationale « Relations diagnostiqueurs – prescripteurs » a été lancée dès juin 2012. Focus sur trois enseignements clés en avant-première...

► Un rapport accessible

«Mettre le client au cœur de ses préoccupations» est une bonne pratique largement recommandée par tous les manuels de marketing. Pour le diagnostiqueur, la devise s'applique aussi aux prescripteurs comme en témoignent les notaires et agents immobiliers interrogés dans le cadre de l'étude IDEAL Conseils. Ils restent des interlocuteurs directs du diagnostiqueur, et à ce titre ils manifestent des attentes explicites et implicites vis-à-vis de leurs propres clients : vendeurs et acheteurs.

Ainsi, la prestation du diagnostiqueur est loin d'être définie comme la simple fourniture du rapport technique, comme certains le croient encore. Les prescripteurs attendent bien plus : une prestation globale comprenant un conseil technique, de la pédagogie, de la réactivité...

Parmi toutes les demandes des prescripteurs, la clarté des rapports revient sys-

tématiquement en première position : le document doit rester accessible à un non-initié, avec des conclusions intermédiaires et générales incluant même des hypothèses de travaux et des recommandations.

► Démarchage insuffisant

Fait étonnant concernant l'acquisition de nouveaux prescripteurs, ceux-ci, et particulièrement les études notariales, se disent beaucoup moins démarchés sur ces 18 derniers mois.

“ Parmi toutes les demandes des prescripteurs, la clarté des rapports revient systématiquement en première position : il doit rester accessible à un non initié. ”

En dépit de certaines idées reçues, ces mêmes études acceptent de recevoir des professionnels du diagnostic immobilier, sous plusieurs conditions toutefois : la demande de prise de contact doit être construite, argumentée et sérieuse et le diagnostiqueur doit s'adapter aux contraintes de disponibilité du prescripteur.

Certains d'entre eux s'avouent même surpris de la faiblesse des sollicitations. Autre point notable : les diagnostiqueurs ayant ponctuellement rencontré de nouveaux prescripteurs ne prennent pas forcément la peine de les relancer pour se présenter, expliquer leurs points forts et viser ainsi un effet rebond. En matière de démarchage, des progrès sont encore possibles, largement à la portée des diagnostiqueurs et tout en gardant une posture de technicien-expert.

► Le prix pèse moins pour les prescripteurs

Trop souvent, l'argumentaire de prestation est ciblé sur le prix. Pourtant, ce critère est loin d'être le premier pour bon nombre de prescripteurs. Les bas prix si porteurs pour les clientèles de particuliers en direct, sont devenus suspects et engendrent même de la méfiance du côté des prescripteurs. Le sérieux du diagnostiqueur, la qualité de la relation, et l'instauration d'une démarche de travail proche d'un partenariat sont valorisés par les prescripteurs qui privilégient les professionnels positionnés sur des prix médians.

Besoin d'évaluer la situation de son entreprise ? De déterminer les gisements de chiffres d'affaires auprès de ses prescripteurs ? IDEAL Conseils propose des services d'audit, de conseil et d'étude permettant à chacun de mettre en place les actions commerciales adaptées à son entreprise, à son territoire et à ses prescripteurs. Pour un entretien conseil d'analyse de vos besoins, contacter Hélène au 02 72 01 43 46. ♦

Enfin l'outil de pilotage qui vous manquait dans le kit de diagnostic



Abonnez-vous à l'info 100% utile



www.ideal-conseils.fr

Tél. : 02 72 01 43 46



Re-certification Optimiser ses chances

Anticiper la re-certification, bien se préparer pour le jour J, voici quelques conseils pour franchir le cap.

Happé par le quotidien, le diagnostiqueur ne prend pas toujours le temps de réfléchir à sa re-certification. Quand se faire re-certifier ? Comment se préparer aux examens ? Quels pré-requis sont exigés ? Autant de questions qui peuvent faire naître un stress chez le candidat. Forts de leur expérience, plusieurs examinateurs livrent leurs conseils afin de mettre toutes les chances de son côté à l'approche des examens.

▶ Anticiper : je sécurise mon activité

Pensez à vérifier les dates de validité de votre certificat de compétences Diagnostiqueur immobilier. Si vous envisagez un transfert de certification, mieux vaut compter un mois incompressible pour le traitement de votre dossier. Pensez alors à l'initier au minimum deux mois avant l'échéance de certification. Pensez aussi à vérifier que vous possédez bien les prérequis, comme par exemple, la formation obligatoire préalable à la (re)certification (trois ou cinq jours pour les DPE sans et avec mention).

▶ Préparer : je peaufine mes connaissances

Etre bon et consciencieux sur le terrain peut se révéler insuffisant. Il ne s'agit plus

seulement de pratique, les examens font appel aussi à la théorie. Dès lors, passer par une « piqûre de rappel formation » peut être salutaire pour la réussite. La plupart des organismes de formation proposent des tests d'entraînement : n'hésitez pas à en pratiquer. Un peu de bachotage n'est peut-être pas futile : lister et réviser les textes par domaines (normes, arrêtés, bonnes pratiques) permet de se remettre dans le bain.

“ La plupart des organismes de formation proposent des tests de formation. ”

▶ S'inscrire : je me lance

Le temps passe si vite ! Pensez à contacter votre certificateur au minimum deux mois avant l'échéance et à planifier vos examens : la plupart des dates de sessions sont disponibles sur les sites internet. Pensez également aux sessions de certification qui peuvent se réaliser au sein de votre entreprise : votre certificateur peut vous renseigner. C'est également le moment de

se renseigner sur les éléments à apporter pour le passage des examens (rapport, matériel...). Et pour s'assurer de ne rien oublier le jour J, pensez à faire un mémo.

▶ Deux jours avant les examens : je m'échauffe

Il est temps de vérifier votre mémo (si vous en avez fait un !) et par la même occasion, votre convocation (date, heure, lieu). Assurez-vous que vous possédez tous les éléments demandés par le certificateur. Enfin, c'est le moment de re-contacter son certificateur pour soulever toutes les questions restées en suspens.

▶ Le jour des examens : j'assure mon sprint final

Pourquoi stresser ? Vous voilà prêt normalement. Certes, les enjeux sont énormes pour votre activité, mais dites-vous que votre certificateur en a conscience. Anticipez votre déplacement, une longue route en prélude aux examens n'est jamais idéale. Enfin, n'hésitez pas à faire part de votre stress aux personnes de l'accueil et aux examinateurs. En parler peut aider : nos équipes sont formées pour parer à affronter ces situations. Rangez votre documentation, coupez votre téléphone portable, ça y est vous y êtes. Bonne chance. ♦

indépendance
Engagement
Reconnaissance
impartialité
Confiance
Audits
Métier
Certification
Compétences
Équité

Inventeur de fluidité 

www.icert.fr

Parc Edonia - Bâtiment G - Rue de la Terre Victoria - 35768 Saint-Grégoire cédex
Tél. : 02 90 09 35 02



DPE avec ou sans mention : il existe des passerelles

Pour alléger quelque peu le dispositif, le ministère du Logement a prévu des rebonds possibles entre DPE.

D'un côté, la certification sans mention dite « DPE Individuel » (DPEI). Elle permet la réalisation des DPE d'habitations individuelles et de lots dans des bâtiments à usage principal d'habitation, ainsi que les attestations pour la RT dans les maisons individuelles ou accolées, dans le neuf. De l'autre côté, la certification avec mention dite « DPE tous types de bâtiments ». Elle couvre la réalisation des DPE d'immeubles ou de bâtiments à usage autre que d'habitation et englobe tout le champ du DPEI. Si la certification permet de valider les compétences sur ces domaines, quelques passerelles, confirmées par le ministère du Logement, demeurent possibles entre les DPE avec et sans mention.

► Echec au QCM du DPE avec mention

Prenons d'abord le cas d'un candidat qui passe directement une certification

DPE avec mention. L'examen théorique de la certification DPE avec mention se compose donc d'un QCM portant sur le DPE sans mention et d'un QCM portant sur la mention, tandis que l'examen pratique porte spécifiquement sur la mention.

Si le candidat échoue au QCM avec mention et à l'examen pratique avec mention, il est en échec à la certification avec mention. Cependant, s'il a réussi le QCM sans mention, il conserve la possibilité ultérieure de raccrocher une certification sans mention en passant l'examen pratique (de rattrapage) sur la certification DPE sans mention.

Si le candidat échoue au QCM avec mention et réussit le QCM théorique sans mention, sans avoir encore passé sa pratique avec mention : à ce moment il a la possibilité immédiate de se rabattre sur une certification sans mention en passant l'examen pratique sur le périmètre

du DPE sans mention.

Cette dernière solution est possible le jour même du passage des examens, à condition de passer ses examens théoriques avant la pratique si le certificateur est organisé dans ce sens. A noter que ces dispositions sont identiques en recertification.

► Réduction de la portée de la certification

Un candidat certifié en DPE avec mention et qui se voit notifier une suspension ou un retrait sur le périmètre de la mention, conserve la possibilité d'exercer sur le périmètre du sans mention.

En revanche, un candidat certifié en DPE avec mention et qui se voit notifier une suspension ou un retrait sur le périmètre du sans mention ne pourra plus exercer ni sur le périmètre de la mention ni sur celui du sans mention. ◆

Rappel des conditions pour l'obtention des certifications, prenons le cas de la certification initiale

DPE sans mention	Certification initiale
Examen théorique	QCM de 100 questions sur le périmètre du sans mention
Examen pratique	Mise en situation sur le périmètre du sans mention
DPE avec mention	Certification initiale
Examen théorique	QCM de 100 questions sur le périmètre du sans mention + QCM de 50 questions sur le périmètre de la mention
Examen pratique	Mise en situation sur le périmètre de la mention

Conformes aux exigences
réglementaires et dernières
sorties officielles au JO!

Préparation à la Certification & Quiz en ligne

NEW! DPE, Amiante, Plomb, NEW! Termites, Gaz, NEW! Électricité...

 **Préparations et révisions sur mesure : en situation réelle d'examen, avec ou sans formateur et aussi à domicile...**

Révisions avec Formateur et examens blancs

Amiante •
Plomb •
Termites •
Gaz •
Électricité •



1 JOURNÉE - 1 THÈME :

Préparation et révision avec un formateur

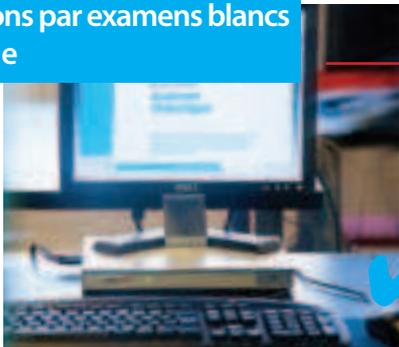
- Préparation à l'évaluation théorique sur 1 des 4 thèmes au choix avec supports et points clés.
- Examen blanc théorique en situation réelle sur le thème choisi.
- Corrections dirigées, bilan personnalisé et axes d'améliorations.

Disponible sur demande en intra - 1 journée - 2 thèmes avec formateur

- Examens blancs théoriques en situation réelle sur les thèmes choisis.
- Corrections dirigées, bilan personnalisé et axes d'améliorations.

Révisions par examens blancs en salle

DPE •
Amiante •
Plomb •
Termites •
Gaz •
Électricité •



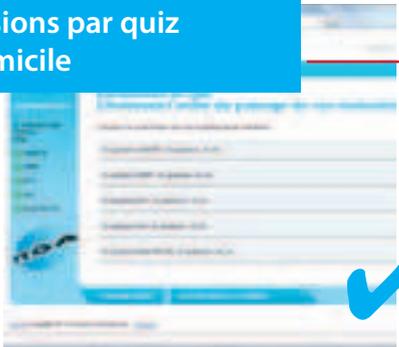
1 JOURNÉE - 6 THÈMES : (ou ceux de votre choix)

Examens blancs en situation réelle

- Examens blancs théoriques en situation réelle sur les 6 thèmes réglementaires du Dossier de Diagnostic Technique + le thème bâti.
- Corrections et bilan personnalisé avec axes d'améliorations.

Révisions par quiz à domicile

DPE •
Amiante •
Plomb •
Termites •
Gaz •
Électricité •



SESSIONS D'ÉVALUATION À DOMICILE :

Entraînement libre, quiz sur internet 24/24h - 7/7j

- QCM répondant aux exigences réglementaires sur toutes les thématiques traitées dans les missions du DDT
- Corrections à chaque fin de Quiz et bilan personnalisé avec axes d'améliorations.

Renseignements et inscriptions sur : formations.itga.fr  **N°Azur 0 810 057 570**

PRIX APPEL LOCAL

innovateur en fiabilité





Les bonnes raisons d'aller aux JDI : la preuve par 9

Les Journées du Diagnostic Immobilier poseront leurs valises à Lyon, le 22 octobre prochain, à l'espace de la Tête d'or, comme l'an passé.

1. S'informer

Parce qu'en cette période charnière, une bonne information se révèle indispensable. Avec des textes annoncés mais reportés, avec un dispositif de (re)certification revu et corrigé, un point précis s'avère nécessaire avec les représentants de différents ministères.

2. S'entraîner

Re-certification oblige, les JDI proposent un quizz avec une sélection de questions pièges directement inspirées des premiers retours des examens. Quelles sont les questions sur lesquelles butent le plus le diagnostiqueur ? Et surtout, quelles sont les réponses...

3. Rencontrer

Parce que ces JDI draineront une nouvelle fois, plusieurs centaines de diagnostiqueurs et acteurs de la profession, ce salon demeure comme toujours une opportunité de rencontres.

4. Découvrir

Lyon, capitale des Gaules, à la fois facilement accessible depuis Paris et depuis le littoral méditerranéen. Un zoom régional sera d'ailleurs présenté avec une étude sur le marché régional et ses potentialités.

5. Anticiper

La nouvelle méthode 3CL entrera en vigueur au 1^{er} janvier. Mieux vaut d'ores et déjà se familiariser avec. Une conférence sera proposée sur le sujet, avec les conséquences pratiques sur le terrain. La nouvelle 3CL est-elle une contrainte ? Pas sûr, elle peut aussi dégager de nouvelles opportunités.

6. Se renseigner

Avec son salon et ses exposants, les JDI permettent aux diagnostiqueurs de rencontrer en chair et en os les différents fournisseurs, certificateurs, formateurs de la profession. Et de profiter de leurs offres souvent mises en place le temps du salon.

7. Questionner

Qu'il s'agisse d'aspects techniques et ou réglementaires, les JDI demeurent toujours une occasion de trouver des réponses à ses questions. Que cela soit à l'issue des conférences avec l'opportunité d'interroger les intervenants, ou sur les stands des professionnels.

8. Conseiller

Cette année, les JDI innovent avec des « points-conseils ». Des experts à la disposition des diagnostiqueurs pourront

répondre aux questions sur deux thèmes précis : les modalités de la certification et la cession d'entreprise. Prise de rendez-vous le jour même.

9. Développer

Les JDI ont vocation d'accompagner les diagnostiqueurs en leur fournissant des pistes de réflexion pour le développement de leur activité. Le cabinet Ideal Conseils présentera ainsi une étude inédite afin d'affiner sa stratégie à destination des prescripteurs. ♦



LA REVUE DU DIAGNOSTIC EST UNE PUBLICATION ITGA

ITGA - service communication. Arterparc
Bât E, route de la Côte d'Azur - CS 30012,
13590 Meyreuil

Directeur de la publication : Olivier Perez
Rédactrice en chef : Virginie Charlier
Rédacteurs en chef adjoints :

Philippe Troyaux - Laure Petit
Comité de rédaction : Equipe technique ITGA et Cédille - Editions ADS
Réécriture : Cédille - Editions ADS
Comité de lecture : Nathalie Guiomar
Communication : Cynthia Loos - cynthia.loos@itga.fr
Maquette : ITGA
Infographie : Cédille - Editions ADS

Périodicité : trimestriel
Diffusion : 1000 ex papier - en agences et mise à disposition au téléchargement
Impression : papier PCF - centre reprographie ITGA
Pour s'abonner : abonnements individuels - Email : caroline.karagulian@itga.fr
Pour soumettre des articles : larevuedudiagnostic@itga.fr