

- **Forum**, nos conseillers formation et certification répondent à vos questions
- **Actu**, surface plancher, amiante, habilitation électrique...
- **Accompagnement**
Comment changer de certificateur ?

2012 Sans hésiter

Certifications, formations, nouveau DPE vente et location, les solutions pour préparer cette année de transition.

**TERMITES : LA NOUVELLE NORME
À LA LOUPE**



larevuedudiagnostic@itga.fr

Aspirine

Alors que l'amiante continue à se laisser désirer avec son arrêté de compétence ou son décret du 3 juin incomplet, les organismes de formation et de certification finalisent leurs offres avant la grande bousculade attendue en fin d'année. Car les premiers cycles de certifications arrivent à présent à échéance : termites, plomb, amiante, puis bientôt gaz et enfin DPE, certification soumise à éventuelle prorogation. Viendra ensuite, en 2013, la recertification électricité. 2013, cela peut sembler encore loin, mais il convient d'ores et déjà de s'y préparer si nous voulons éviter les bouchons de fin d'année. D'autant que la recertification ne ressemblera en rien aux opérations de certification initiale de 2007. Une des grandes modifications réside sans doute dans ces formations rendues obligatoires pour le DPE et l'amiante qui se rajoutent aux épreuves de recertification. Nouvelle certif', nouvelles formations obligatoires et aussi, nouveaux DPE vente et location, nouveaux logiciels, nouvelle méthode de calcul, nouvelle norme termites, nouvelles modalités de transfert de certification, émergence de la notion de VAE... La liste des « nouveautés » qui impactent le diagnostic immobilier a des allures d'inventaire à la Prévert. De quoi attraper un sacré mal de crâne. Cette Revue du Diagnostic, 26^e du nom, souhaite agir comme un cachet d'aspirine. Comment ? En décryptant ces nombreux bouleversements appréhendés par nos équipes techniques qui baignent « dedans » depuis maintenant de longs mois. ♦

Olivier Perez
(Directeur général ITGA)

forum

Nos **conseillers** formation - certification vous répondent



Eva Pelz
Responsable du service
Conseillers formation - certification

TGA a mis en place une équipe de conseillers formation - certification 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 largement 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.

► **Amiante**

A quel objectif répond le nouveau dispositif réglementaire amiante imposant de transmettre les rapports de repérages aux propriétaires contre accusé de réception ?



L'objectif consiste à pouvoir situer dans le temps, de façon certaine, la réception du rapport par le propriétaire. Par la suite, cet accusé de réception permet de vérifier que le propriétaire a respecté les délais fixés réglementairement pour répondre à ses obligations. D'après le code de Santé publique, le propriétaire demeure effectivement le premier responsable de la mise en œuvre de ces dispositions.

Diagnostic solo, je dois me mettre en conformité par rapport aux exigences réglementaires de formation à la prévention des risques liés à l'amiante. Combien de jours de formation dois-je prévoir ? Un ou cinq jours ?

La durée de formation dépend de vos formations antérieures. Si vous avez déjà été formé au risque amiante conformément à l'arrêté du 25 avril 2005 (formation MPCA depuis 2006 chez ITGA par exemple), vous n'aurez qu'une journée de mise à niveau à effectuer, obligatoirement d'ici fin 2012. Par contre, si vous n'avez jamais été formé au risque amiante, vous devez suivre, dès que possible, une formation complète de 5 jours (appelée formation préalable dans le dispositif réglementaire). Si vous avez un doute, si vous ne savez plus si votre formation respectait les exigences de l'arrêté du 25 avril 2005, il convient de vous renseigner auprès votre organisme. Néanmoins, si vous réalisez vos formations obligatoires dans le cadre de la certification en 2012 chez ITGA, vous capitaliserez alors deux jours de tronc commun. De la sorte, il ne vous restera que trois jours complémentaires de formation aux risques amiante pour être conforme à cette exigence du code du travail.

Comment se passe la mutualisation des jours de formation pour la certification amiante (avec ou sans mention) et la prévention des risques amiante ? Avec formation préalable et sans formation préalable ?

Les situations sont multiples. **Si j'ai déjà été formé à la prévention des risques amiante suivant les exigences de l'arrêté du 25 avril 2005 et que j'ai suivi une formation obligatoire préalable à la certification de 3 ou 5 jours chez ITGA :**

- et si je suis opérateur, ma formation de mise à niveau est mutualisée avec la formation obligatoire et je recevrai à l'issue de ma formation deux attestations : l'une pour l'organisme certificateur et l'autre pour la prévention des risques sous-section 4 ;
- si je suis encadrant, j'ai une journée complémentaire pour intégrer les spécificités liées au rôle de l'encadrant et à l'examen correspondant.

Si je n'ai pas été formé préalablement à la prévention des risques :

- si je suis opérateur, ma formation est mutualisée avec la formation obligatoire et je recevrai deux attestations, l'une pour l'organisme certificateur et l'autre pour la prévention des risques sous-section 4 ;
- si je suis encadrant, je mutualise deux jours avec les formations préalables à la certification et il me reste trois jours complémentaires pour me mettre en conformité avec le code du Travail.

► Certification

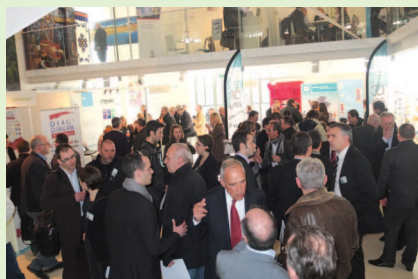
Si je réalise des diagnostics DPE en mars 2012, seront-ils valables alors que nous n'avons pas encore l'arrêté DPE méthode 3CL nouvelle version ?

Oui, ils restent valables. Jusqu'au 31 décembre 2012, les deux modèles de DPE ancienne et nouvelle mouture sont réputés conformes à la réglementation. En revanche, à partir du 1^{er} janvier 2013, tous les DPE devront être édités selon la nouvelle méthode de calcul 3CL à l'aide d'un logiciel officiellement validé.

Un délai supplémentaire est-il prévu pour se recertifier ?

Une prorogation peut en effet être accordée, mais uniquement pour la re- ◆◆◆

Info JDI - validée par la DHUP



Lors des dernières Journées du diagnostic immobilier à Paris le 12 mars, de nombreuses questions ont été adressées aux représentants des ministères. Nous vous livrons ici les réponses validées officiellement par la DHUP (Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages).

Si je me fais recertifier DPE ou amiante sans mention avant la fin de l'année, vais-je bénéficier de la transition 2012 sur le périmètre de la mention jusqu'à la fin de l'année ?

Oui, car cette disposition transitoire est valable pour toutes les certifications DPE dont la date d'effet est antérieure au 1^{er} février 2012.

Suis-je obligé de passer la certification sans mention avant d'aller vers la mention ?

Tout dépend de la certification. Pour le domaine plomb, la réponse est oui. La candidature à la mention requiert, au préalable, que la personne soit déjà certifiée et qu'elle ait passé avec succès une

opération de surveillance. En revanche, pour les domaines DPE et amiante, un candidat peut postuler à la certification avec mention dès qu'il dispose des pré-requis nécessaires. Ces pré-requis n'imposent pas obligatoirement la détention d'une certification sans mention en cours de validité.

La mention expire-t-elle avec la certification ?

Oui, les différents arrêtés de compétence sont clairs à ce sujet. Par exemple, si un diagnostiqueur est certifié depuis 2010 et passe la mention en 2012, alors sa certification avec mention expirera en 2015.

Quels examens passer si la recertification a lieu en même temps que le passage du niveau avec mention ?

Dans ce cas, le certifié devra répondre aux pré-requis du niveau avec mention, passer un examen théorique et un examen pratique. L'examen théorique sera composé de deux modules : le premier module correspondant à un examen de recertification du niveau sans mention ; le second module correspondant à un examen de certification initiale du niveau avec mention. L'examen pratique portera sur une mission du niveau avec mention. Enfin, si le certifié échoue à l'examen pratique du niveau avec mention, il devra alors réussir un examen pratique du niveau sans mention pour être recertifié. ◆



LA REVUE DU DIAGNOSTIC EST UNE PUBLICATION ITGA

ITGA CS 46537 118 bis rue Eugène Pottier - 35065 Rennes Cedex

Directeur de la publication : Olivier Perez
Rédacteur en chef : Equipe Technique ITGA -
larevuedudiagnostic@itga.fr
Coordination rédactionnelle :
Emmanuelle Salmon
emmanuelle.salmon@itga.fr
Rédaction : Equipe ITGA - Editions ADS
Réalisation : Editions ADS

Maquette : ITGA
Communication : Cynthia Loos
cynthia.loos@itga.fr
Abonnement : Caroline Karagulian -
caroline.karagulian@itga.fr
Reprographie ITGA
Impression papier PFC 6000 ex
Diffusion électronique 10 000 ex



◆◆◆ certification DPE sans mention (Cf. Revue du diagnostic n°25). Tout dépend alors de la date de validité de la certification initiale :

- Les personnes certifiées avant le 1^{er} septembre 2007 bénéficieront automatiquement d'une prorogation jusqu'au 31 décembre 2012 au plus tard ;
- Les personnes certifiées entre le 1^{er} septembre 2007 et le 30 mars 2008 pourront obtenir une prorogation exceptionnelle (si le plan de charge de l'organisme certificateur le justifie) jusqu'au 30 mars 2013 au plus tard ;
- Enfin, les personnes certifiées après le 31 mars 2008 n'auront aucune prorogation. Néanmoins, lors du 1^{er} semestre 2013 dans le cadre de la surveillance, l'organisme certificateur vérifiera que le diagnostiqueur applique bien la nouvelle définition du DPE, à travers le contrôle d'un rapport ou d'une attestation de formation. Une prorogation devrait également être mise en place pour l'amiante sans mention. Néanmoins, tant que ce nouveau texte n'est pas publié, l'arrêté actuellement en vigueur reste appliqué.

Ma certification DPE arrivera à échéance fin juillet 2012 :

je bénéficierai donc d'une prorogation jusqu'au 31/12/12. Cette prorogation existe-t-elle également pour le plomb ?

La prorogation ne concerne actuellement que le DPE. Il est vraisemblable qu'elle soit également étendue à l'amiante, mais à ce sujet, les textes réglementaires n'ont pas encore été publiés. Pour tous les autres thèmes, y compris le plomb, vous devez vous faire recertifier avant l'expiration du délai de validité de cinq ans du premier cycle.

Pour quels thèmes des délais de carence doivent-ils être respectés entre deux examens en cas d'échec aux épreuves théoriques ou pratiques ?

Pour les examens plomb avec et sans mention, un délai de carence de 10 jours doit être respecté en cas d'échec à la certification initiale. Pour les recertifications dans ces mêmes thèmes, le délai de carence est de 5 jours. A priori, selon les projets de textes communiqués à ce jour, ces mêmes règles devraient s'appliquer pour l'amiante avec et sans mention. Enfin, il n'existe aucun délai de carence pour les certifications DPE, termites, gaz et électricité.

► Plomb

Certifié pour le plomb, option Dripp, en 2007, je souhaite aujourd'hui m'inscrire directement à une certification plomb avec mention. S'agit-il d'une recertification ou d'une certification initiale ?



Il s'agit d'une certification initiale. Vous devez donc apporter la preuve d'une surveillance réussie de votre certification Crep ou Dripp pour vous inscrire. Quant aux nouveaux entrants, ils doivent passer d'abord une certification plomb sans mention ; après avoir réussi leur première phase de surveillance, ils pourront s'inscrire à une certification plomb avec mention. ◆



Sabrina Marthély
Suivi des dossiers clients
et des transferts I.Cert

I.Cert

Comment changer de certificateur

Envie de changer de certificateur ? Sur le papier, la procédure apparaît extrêmement simple et les nouveaux arrêtés de compétence renseignent volontiers sur la conduite à suivre. Le diagnostiqueur immobilier peut donc fort bien transférer sa (ses) certification(s) vers un autre organisme de son choix. Explications avec I.Cert.

► Comment initier son transfert ?

Pour se lancer dans un transfert de certification, le diagnostiqueur doit être effectivement certifié et ne pas être sous le coup d'une suspension. Cette première condition à remplir sonne comme une évidence. Mais cela suggère aussi que le diagnostiqueur ne soit pas déjà en cours de recertification ; autrement dit, qu'il n'ait pas déjà entamé une démarche contractualisée avec son organisme d'origine.

► En combien de temps ?

Quiconque souhaite changer d'organisme certificateur doit y songer en amont sans attendre l'échéance de sa certification. Il faut compter un mois difficilement compressible, mais I.Cert met tout en œuvre pour raccourcir ce délai.

► La démarche est-elle réellement simplifiée ?

Les Pouvoirs publics ont prévu une procédure effectivement simplifiée. Pour faire plus simple encore, chez I.Cert, un formulaire type est téléchargeable sur notre site internet www.icert.fr. Ensuite, I.Cert s'occupe de tout ! Concrètement, le diagnostiqueur adressera simplement sa demande écrite au nouvel organisme certificateur de son choix. L'organisme d'accueil devra alors se rapprocher du certificateur d'origine afin de lui demander un dossier de transfert.

► Quels sont les éléments du dossier de transfert ? Sont-ils les mêmes d'un certificateur à l'autre ?

Les nouveaux arrêtés de compétence précisent de manière explicite le contenu de ce dossier : date d'effet de la certification, notes obtenues aux différents examens, copie du courrier indiquant les écarts, résultats des opérations de surveillance, réclamations et plaintes à l'encontre du diagnostiqueur. Dès ré-

ception du dossier, l'organisme d'accueil dispose à son tour d'un mois pour établir le contrat avec le diagnostiqueur demandeur. Une fois le contrat signé le transfert devient effectif.

Enfin, l'organisme d'accueil est tenu, dans les six mois suivant le transfert, de procéder à une opération de surveillance, même si une recertification est programmée. Cette surveillance est analogue à l'opération initiale de surveillance prévue par les textes avec, notamment, un contrôle d'un échantillon de quatre rapports minimum. ♦



Info JDI - Le transfert de certification en trois questions

La procédure de transfert suscite bien des questions chez le diagnostiqueur immobilier. Les dernières JDI ont permis de répondre aux interrogations les plus récurrentes en présence d'Aurélien Chazel de la DHUP (Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages).

Un organisme de certification peut-il s'opposer à un transfert ?

Oui, si la certification est suspendue ou si une procédure de recertification est déjà en cours. Une procédure de recertification ne peut être considérée comme en cours qu'à partir de l'acceptation explicite de cette procédure par le certifié. Dans les autres cas, l'organisme certificateur ne peut s'opposer et en cas d'abus, le diagnostiqueur peut saisir le Cofrac.

Peut-on engager une procédure de transfert et en même temps être recertifié ?

Oui, à condition cependant de respecter les délais. Si la demande de transfert est faite moins de six mois avant l'échéance de la validité du certificat, l'opération de surveillance prévue en cas de transfert, peut alors être réalisée en même temps que l'opération de recertification.

Les certifications faisant l'objet d'une prorogation peuvent-elles également être transférées auprès d'un autre organisme certificateur ?

Le transfert doit s'opérer avant la fin du cycle de certification en cours de validité. Il appartient alors à l'organisme d'accueil de prononcer la prorogation de la certification. ♦

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...

✓ Préparation et de révision sur mesure en situation réelle d'examen, avec ou sans formateur et aussi à domicile...

PRÉPAREZ-VOUS SUR TOUTES LES NOUVELLES SORTIES RÉGLEMENTAIRES !

Révisions avec Formateur et examens blancs

Plomb •
Termites •
Gaz •
Électricité •



1 JOURNÉE - 1 THÈME :

Préparation et révision avec un formateur

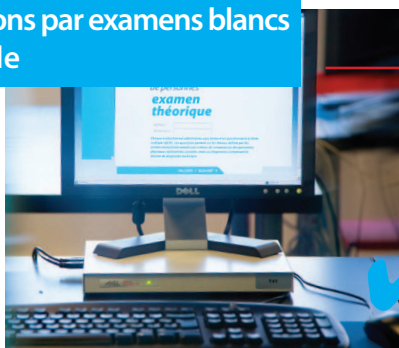
- Préparation à l'évaluation théorique sur 1 des 4 thèmes au choix avec supports et points clés.
- Examen blanc théorique en situation réelle sur le thème choisi.
- Corrections dirigées, bilan personnalisé et axes d'améliorations.

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

- 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 •



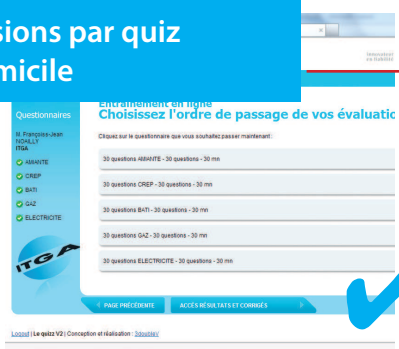
1 JOURNÉE - 6 THÈMES : (ou ceux de votre choix)

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 (Amiante et DPE avec mention disponibles fin avril 2012).
- 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





Guilaine Tavares
Référénte bâtiment,
ANC, accessibilité

Evolution

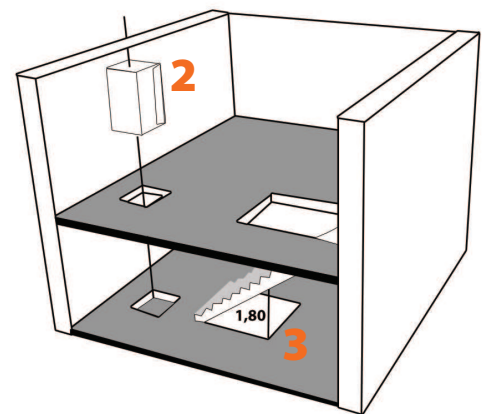
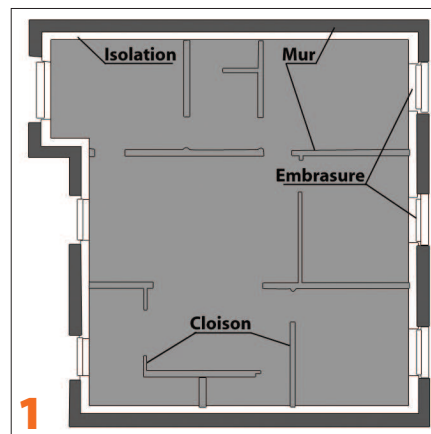
L'avènement de la surface plancher

Les notions de SHON et SHOB n'existent plus depuis le 1^{er} mars, désormais on parle de surface de plancher.

Leur disparition était programmée dans la loi Grenelle 2 de juillet 2010. Adieu SHON et SHOB, depuis le 1^{er} mars 2012, on parle désormais de « surface de plancher » en matière de droit de l'urbanisme. Comment calcule-t-on cette surface ?

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des murs après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle y compris les locaux de stockage des déchets.



7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.

8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ♦

Zoom

Aller plus loin...

Une circulaire sur les surfaces de plancher est disponible sur le site circulaire.legifrance.gouv.fr. Elle date du 3 février 2012 et précise les modalités d'application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et du décret d'application n°2011-2054 du 29 décembre 2011.

Cette circulaire apporte ainsi des éclairages sur la définition retenue par cette nouvelle réglementation, et donne des précisions sur les modalités d'entrée en vigueur de la réforme de la surface. Enfin, elle renseigne sur les impacts de la surface de plancher en matière d'application du droit des sols (permis de construire, déclaration préalable). ♦



Norme termites

Envol prévu au 1^{er} juillet

Clarification de la mission, élaboration du rapport, méthodologie : le point sur les évolutions de la norme.

Elle demeurait attendue depuis plusieurs mois. La norme homologuée NF P 03-201 a été publiée par l'Afnor en février afin de remplacer la version expérimentale XP P 03-201. Par arrêté ministériel (JO du 16 mars), cette norme revisitée devient applicable à partir du 1^{er} juillet 2012. Le point sur les modifications apportées par le nouveau texte.

► Les missions couvertes par la norme

En introduction, la norme homologuée précise qu'elle peut être utilisée dans le cadre du dossier de diagnostic technique pour l'exonération du vendeur de garantie de vice caché dans une zone

délimitée par arrêté préfectoral, mais également pour répondre à une injonction du maire et pour tout autre cas, même sans obligation réglementaire. La définition de l'opérateur (en 3.6) s'en trouve ainsi modifiée. Si la certification est indispensable pour réaliser le dossier de diagnostic technique dans les zones soumises à arrêté préfectoral, en revanche, elle n'est pas exigée pour les autres missions. Autre ajout de la nouvelle norme, afin d'informer plus précisément les clients sur l'objet de la mission (exonération du vendeur ou autre), le rapport doit dorénavant indiquer l'existence ou non d'un arrêté préfectoral.

Il ne devrait pas y avoir de rapport sous couvert de la certification pour des bâti-

ments situés dans des zones non délimitées par arrêté préfectoral.

► Signaler « les indices d'infestation des autres agents »

Le nouveau texte s'emploie également à clarifier l'objet de la mission. En raison de multiples litiges sur l'obligation ou non d'indiquer la présence des autres agents de dégradation biologique du bois (autres insectes destructeurs du bois ou champignons lignivores) dans le rapport, il a été décidé de supprimer de l'introduction le passage suivant : « En conséquence, le rapport mentionné dans le présent document ne comporte pas d'infor-

30 ans de termites

Dès 1983	De 1993 à 1996	Octobre 1998	8 juin 1999	2000	Avril 2003
Devant les dégradations importantes causées par les termites dans certaines villes, des arrêtés préfectoraux et municipaux sont pris. Certains de ces textes imposent la production d'un état sanitaire et parasitaire d'un immeuble lors d'une transaction immobilière.	Afin d'homogénéiser ces dispositifs, des propositions de loi sont déposées au Sénat pour une législation « <i>tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages</i> ».	Publication par l'Afnor de la norme expérimentale XP P 03-200 : Constat de l'État Parasitaire dans les immeubles bâtis ou non bâtis. Cette norme fait référence à la loi alors en préparation.	La loi a été promulguée sous le numéro 99-471.	Parution du décret d'application et de l'arrêté ministériel indiquant le modèle d'état parasitaire relatif à la présence de termites dans un immeuble. La référence à la norme XP P 03-200 apparaît dans une circulaire d'application.	Publication par l'Afnor de la norme homologuée NFP 03-200 : « Constat de l'État Parasitaire dans les immeubles bâtis ou non bâtis ».





Anne-Marie Pruvost
Formatrice - référente
Etat parasitaire

mation relative aux agents de dégradation biologique du bois autres que les termites.»

Et si au cours de sa mission, l'opérateur découvre des dégradations occasionnées par d'autres agents ? Après tout, il demeure tenu d'identifier les indices d'infestations comme étant ceux des termites ou non. Cette éventualité est prise en compte par la norme homologuée avec cette précision apportée au paragraphe «Méthode d'investigation - Généralités»: «*Suite à l'investigation sur le bâtiment, l'opérateur doit signaler au paragraphe "constatations diverses" (Voir 6.i) du rapport la présence des éventuels indices d'agents de dégradation biologique du bois autres que les termites.*»

Ces informations demeurent effectivement nécessaires pour les différentes parties dans la transaction en raison d'un éventuel risque pour la sécurité des personnes. Dans tous les cas, elles aident à évaluer la vétusté d'un bien et, surtout, indiquent qu'il ne s'agit pas de termites. A titre d'information, le diagnostiqueur doit donc mentionner «*la présence d'indices d'infestations des autres agents de dégradation biologiques du bois*» dans le paragraphe «*i) constatations diverses*». Rien ne l'oblige à apporter davantage de précisions puisque sa certification porte uniquement

sur l'identification des indices de termites. La norme homologuée comporte d'ailleurs une note précise à ce sujet : «*Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, la localisation et le nombre précis. Si le donneur d'ordre le souhaite il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments décrits dans la norme NF P03-200.*»

► Quels moyens d'investigations ?

La norme homologuée prend également soin d'apporter des précisions sur les moyens utiles pour détecter une éventuelle présence de termites. Elle distingue l'examen visuel et le sondage qui doit être «mécanique». Trop souvent en effet, les opérateurs se contentent d'un examen visuel approximatif.

Le nouveau texte demande également que les informations collectées auprès du donneur d'ordre, relatives à des traitements antérieurs contre les termites ou à la présence de termites dans le bâtiment, soient indiquées dans le rapport. Que doit-on

entendre par «donneur d'ordre»? Le texte définit ce «donneur d'ordre» par la «*personne physique ou morale qui commande la réalisation d'un état relatif à la présence de termites dans un ou plusieurs bâtiments*». «*Le donneur d'ordre peut être le client, le propriétaire ou toute autre personne mandatée ou autorisée par lui (acquéreur, locataire, professionnel de l'immobilier intervenant dans la vente...)*».

Et surtout, la nouvelle norme définit en annexe informative la nature des différents indices d'infestation et incorpore un exemple de tableau des résultats.

Enfin, on peut relever quelques petits aménagements dans le nouveau texte. Par exemple, la norme homologuée ne demande plus d'annexer l'attestation d'assurance au rapport.

De même, lorsque la norme XP P 03-200 d'octobre 1998 évoquait en page 6 (ou 5.2.2.1) «*la prolifération des termites variant selon les saisons*» et demandait au diagnostiqueur «*de tenir compte des données climatiques et du calendrier*», cette mise en garde a été supprimée au cours des révisions. Elle demeure néanmoins valable. Pour rappel, certains opérateurs indiquent la météo au jour de la visite dans les rapports. ♦

2005

Une ordonnance codifie certains articles de la loi de 1999 et modifie le titre de la mission qui devient l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment.

2006

La loi d'engagement pour le logement et un décret d'application abrogent certains articles de la loi termites et le décret de 2000.

29 mars 2007

L'arrêté ministériel définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites est publié. Il abroge l'arrêté de 2000 et indique que «*l'application de la norme XP P 03-201 est présumée satisfaire aux exigences méthodologiques susmentionnées.*»

Septembre 2007

Publication par l'Afnor de cette norme expérimentale XP P03-201 «*État du bâtiment relatif à la présence de termites*».

Février 2012

Publication par l'Afnor de la norme homologuée NF P 03-201 : «*État du bâtiment relatif à la présence de termites*».





Sophie Lacaille

Financement et
référencement formations

VAE

La reconnaissance du métier

La validation des acquis de l'expérience va permettre l'obtention d'un diplôme Bac+2.

Le métier d'opérateur de diagnostic certifié est entré dans sa cinquième année d'existence ; une année charnière avec les profondes transformations attendues dans les prochains mois et dictées par les nouveaux pré-requis exigés pour les certifications DPE et amiante avec mention.

ITGA, historiquement positionné en tant que formateur des diagnostiqueurs immobiliers, contribue depuis plus de 10 ans à l'augmentation des compétences de la profession, levier indispensable pour améliorer la reconnaissance des professionnels du secteur auprès de leurs clients et de leurs prescripteurs. A cet effet, nous mettons en place une Validation des Acquis de l'Expérience (VAE) permettant d'obtenir un diplôme Bac+2 (titre III) de « Technicien en Diagnostics Immobiliers ».

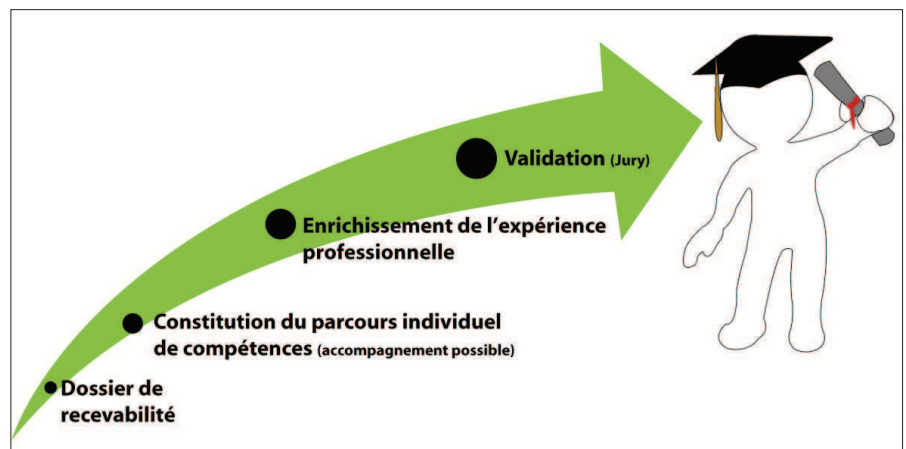
Eclairage sur cette possibilité bientôt offerte au diagnostiqueur.

► Qu'est-ce que la VAE ?

La VAE est un droit individuel instauré par la loi de modernisation sociale votée le 17 janvier 2002. Elle ouvre la possibilité d'obtenir un diplôme sur la base d'une expérience professionnelle, et non plus seulement au terme d'un parcours de formation.

Cette expérience, en lien avec la certification visée, est validée par un jury. Ce droit est inscrit dans le Code du travail et dans le Code de l'éducation.

La VAE constitue un acte officiel par lequel les compétences acquises par l'expérience sont reconnues comme ayant la même valeur que celles acquises par la formation. La VAE n'est donc pas une reprise d'études. Le demandeur est censé



déjà savoir. Attention cependant, la VAE n'est ni une conversion automatique de l'expérience en diplôme, ni un dispositif de formation : c'est une démarche qui impose le respect d'une procédure permettant d'évaluer les acquis issus d'expériences des candidats en les confrontant à un référentiel.

► Qui peut prétendre au diplôme de technicien en diagnostic immobilier ?

Toute personne, quels que soient son âge, sa nationalité, son statut et son niveau de formation, témoignant d'au moins trois ans d'expérience attestés dans le métier du bâtiment, salariée ou non, et disposant d'une certification en cours de validité dans au moins un des thèmes du Dossier de Diagnostic Technique (DPE, amiante, plomb, électricité, gaz, termites).

Au final, le candidat devra disposer de toutes les certifications obligatoires du DDT (sauf termites en option) pour

pouvoir prétendre au diplôme de « Technicien en Diagnostic Immobilier ».

► La VAE peut-elle être financée ?

Lorsque la démarche est à l'initiative de l'employeur ou nécessite son accord, la VAE peut effectivement être financée dans le cadre du Plan de formation de l'entreprise.

De même, lorsque la démarche est à l'initiative du salarié, elle peut être financée dans le cadre du congé de VAE. Enfin, elle peut aussi être entreprise dans le cadre du Droit Individuel de Formation (DIF).

► Comment s'inscrire ?

Vous êtes intéressé par la démarche de Validation des Acquis de l'Expérience ? N'hésitez pas à contacter Sophie Lacaille au 0 810 057 570 ou par mail : sophie.lacaille@itga.fr ♦

ITGA VOUS ACCOMPAGNE !

Nouveau contexte réglementaire - Nouvelles exigences
Nouveaux dispositifs 2012...

DPE - AMIANTE - RECERTIFICATION

Le Tour
Du Diag



CONFÉRENCES



! ACTU AMIANTE - DPE - CERTIFICATION

Infos réglementaires

» IL arrive
Près
de chez
VOUS...

- 11 avril - NICE
- 13 avril - PARIS
- 20 avril - DIJON
- 24 avril - TOULOUSE
- 26 avril - MONTPELLIER
- 03 mai - CLERMONT
- 09 mai - LYON
- 11 mai - DEAUVILLE
- 15 mai - AJACCIO
- 21 mai - ARRAS
- 23 mai - CARHAIX
- ...

Retrouvez les dates, les renseignements et le bulletin d'inscription sur :
formations.itga.fr ou sur www.itga.fr

Certification de Diagnostiqueurs Immobiliers

Plus qu'un certificat, la valorisation de votre métier



- Amiante
avec et sans mention
- Gaz
- DPE
avec et sans mention
- Plomb
avec et sans mention
- Termites
- Electricité

Inventeur de fluidité ●●●●



Sophie Lucenay
Responsable qualité et
développement d'ICert



I.Cert Certification, quelles dispositions transitoires ?

La sortie des nouveaux arrêtés de compétence implique obligatoirement des dispositions transitoires applicables pour les professionnels titulaires de certifications en cours de validité. En voici un aperçu thème par thème.

► Termes et électricité

- Pour les certifications passées après le 1^{er} février 2012, date d'entrée en vigueur des arrêtés, il n'existe aucune disposition transitoire. Les arrêtés des 2 décembre 2011 (électricité) et 7 décembre 2011 (termes) s'appliquent.

- Pour les certifications en cours de validité dont la date d'effet est antérieure au 1^{er} février 2012, seule une opération de surveillance au cours de la deuxième année du cycle de certification est requise.

► Plomb

Pour les certifications passées après le 1^{er} février 2012, date d'entrée en vigueur de l'arrêté, il n'y a pas de dispositions transitoires. L'arrêté du 7 décembre 2011 s'applique.

Pour les certifications en cours de validité avec une date d'effet antérieure au 1^{er} février 2012, on peut considérer les trois dispositions transitoires suivantes :

1. La surveillance initiale prévue la première année du cycle de certification n'est pas exigée. En effet, seule une surveillance au cours de la deuxième année du cycle de certification est requise.

2. Cette surveillance devra en outre respecter quelques règles : si vous êtes

en mesure de communiquer la liste de tous vos rapports établis depuis au moins un an, l'organisme de certification choisira dans votre liste quatre rapports pour contrôle de conformité. Dans le cas contraire, le contrôle de conformité sera réalisé sur 10 rapports.

3. Jusqu'au 31 décembre 2012, votre certification couvre les missions plomb, Crep-dripp - contrôle après travaux (avec et sans mention). Passé ce délai, la portée sera réduite à la certification sans mention (Crep).

► Gaz

- Pour les certifications passées après le 1^{er} juillet 2012, date d'entrée en vigueur de l'arrêté, il n'y aura pas de dispositions transitoires. L'arrêté du 15 décembre 2011 s'appliquera.

- Pour les certifications en cours de validité dont la date d'effet est antérieure au 1^{er} juillet 2012, seule une surveillance au cours de la deuxième année du cycle de certification est requise.

De même, le contrôle sur ouvrage n'est pas exigé si le diagnostiqueur est en mesure d'apporter la preuve de réussite à cette surveillance, ou si sa certification a une date d'effet antérieure au 1^{er} janvier 2010.

► DPE

Pour les certifications passées après le 1^{er} février 2012, date d'entrée en vigueur de l'arrêté du 13 décembre 2011, celui-ci s'applique. Pour les certifications en cours de validité dont la date d'effet est

antérieure au 1^{er} février 2012, on peut considérer les quatre dispositions transitoires suivantes :

1. Seule une surveillance au cours de la deuxième année du cycle de certification est requise. De même, le contrôle sur ouvrage n'est pas exigé si vous êtes en mesure d'apporter la preuve de réussite à cette surveillance, ni si votre certification a une date d'effet antérieure au 1^{er} janvier 2010.

2. Jusqu'au 31 décembre 2012, votre certification couvre les missions DPE individuel et tout type de bâtiment (sans et avec mention). Passé ce délai, la portée sera réduite au DPE individuel (sans mention).

3. Jusqu'au 31 décembre 2012, les candidats à la mention certifiés depuis au moins quatre ans et qui ont passé avec succès leur phase de surveillance, sont dispensés des qualifications professionnelles prérequis pour la recertification.

4. Une prorogation est possible sous certaines conditions. Les personnes certifiées avant le 1^{er} septembre 2007 peuvent bénéficier d'une prorogation jusqu'au 31 décembre 2012 au plus tard.

Les personnes certifiées entre le 1^{er} septembre 2007 et le 30 mars 2008 peuvent bénéficier d'une prorogation jusqu'au 30 mars 2013 au plus tard. Pour les personnes certifiées après le 30 mars 2008, aucune prorogation n'est prévue.

En cas de recertification, les dates de certificats seront calées sur celles de la certification initiale. ♦



Frédérique Cabedoce
Responsable
développement
I.Deal Conseils

Coopérer, pour se développer

L'année 2012 est présentée unanimement par la profession comme une charnière. Des choix métier s'imposent au diagnostiqueur et les modèles d'entreprises évoluent.

La filière du diagnostic immobilier sortirait-elle de son cœur de métier historique ? Au-delà du DDT, on se positionne sur les services immobiliers, on se référence sur internet en proposant des idées innovantes, on cherche à élargir son territoire... Demain, les entreprises de diagnostic auront plusieurs visages. Car les projets observés tirent le métier vers le haut avec davantage de créativité et davantage de valeur ajoutée. La coopération constitue ainsi un outil clé au service de ces nouvelles stratégies de dé-

veloppement. Pour chaque entrepreneur, y compris le diagnostiqueur solo, il s'agit de maîtriser les avantages et risques afin de s'y préparer correctement.

Les évolutions réglementaires, mais aussi l'élargissement des compétences du diagnostic immobilier (mentions, accessibilité, qualité de l'air intérieur, radon...) encouragent le travail à plusieurs. Il n'est pas question de coopérer sur tous ses domaines de compétence ou sur toute sa zone de chalandise, mais pour certains projets, certains clients, dans certains contextes, l'entreprise doit collaborer pour poursuivre son développement.

A chaque projet, correspond une solution juridique adaptée : contrat d'apport d'affai-

res, convention de groupement momentané d'entreprises, GIE ou encore société commune. La mise à plat des engagements de chacun, le partage des valeurs métier, et la définition d'un cadre de fonctionnement sont fondamentaux pour garantir la pérennité du partenariat.

En savoir plus : les ateliers experts proposés par I.Deal Conseils réunissent pour vous les meilleurs spécialistes sur des thèmes de gestion d'entreprise. Les prochaines journées, le 18 juin 2012 à Rennes, porteront sur le thème des marchés publics avec un zoom sur les solutions pour répondre à plusieurs et les interventions de la société Caneva. Programme des autres thématiques sur www.ideal-conseils.fr ♦

Sécurité

L'habilitation électrique : à recycler en 2012 ?

Mes salariés sont-ils encore habilités ? La question doit demeurer sans cesse à l'esprit de tous les responsables d'entreprises du secteur. Par définition, cette habilitation électrique constitue la reconnaissance, par l'employeur, de la capacité d'une personne placée sous son autorité à accomplir, en sécurité vis-à-vis du risque électrique, les tâches qui lui sont confiées. Par conséquent, l'employeur est tenu de former ses salariés à la prévention du risque électrique pour les activités professionnelles où ce risque est présent. Cette habilitation électrique est ainsi obligatoire pour tous les diagnostiqueurs salariés réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité (décret n° 2010-1118 du 22 septembre 2010). Elle est définie par la norme NF C 18-510 qui décrit l'ensemble des instructions de sécurité d'ordre électrique et les précautions à prendre pour

éviter les accidents d'origine électrique ainsi que les autres accidents potentiellement encourus lors de l'exécution des tâches qui sont confiées aux salariés et qui résultent de l'analyse des risques. Cette habilitation dont la durée de validité est de trois ans, doit être mise à jour par l'intermédiaire d'une formation de recyclage d'une journée et demie. A l'issue de cette formation, l'employeur peut renouveler le titre d'habilitation de son salarié pour une nouvelle période de trois ans, sous réserve de la validation des acquis théoriques et pratiques.

► Faute inexcusable

Le diagnostic électrique obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2009 témoignant désormais de plus de trois années d'existence, il est important, pour l'employeur, de s'assurer que

ses salariés réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité disposent d'une habilitation encore valide. Le cas échéant, ils doivent programmer rapidement une remise à niveau de leurs connaissances. Car les risques encourus ne sont guère négligeables : en cas d'accident du travail occasionné par un choc électrique, l'absence de cette habilitation peut être considérée comme une faute inexcusable de l'employeur. Autrement dit, sa responsabilité (civile et pénale) peut être engagée devant les tribunaux. Enfin, il est bon de rappeler que, même s'il n'a pas l'obligation de disposer d'un titre d'habilitation, le travailleur indépendant, ou l'employeur qui réalise lui-même un diagnostic électrique, doit cependant pouvoir faire la preuve de sa formation et de sa connaissance du risque électrique (NF C 18-510 - chapitre 5). ♦



Laurent Chanconie
Référent électricité,
diagnostics
immobiliers

Votre partenaire pour réussir 2012 !

A l'écoute des diagnostiqueurs immobiliers, IDEAL Conseils vous apporte les points de repère et les réponses concrètes pour :

- Développer votre potentiel d'activité
- Choisir votre positionnement marché
- Sécuriser vos compétences et vos atouts
- Financer l'adaptation de votre entreprise



Amiante

Le point pour tout comprendre

Arrêté du 23 février 2012, précisions sur le décret du 3 juin 2011, rédaction du mode opératoire...

Formations à la prévention des risques liés à l'amiante

Vivement attendu depuis plusieurs semaines, l'arrêté du 23 février 2012 définissant les modalités de la formation des travailleurs à la prévention des risques liés à l'amiante est finalement paru au Journal officiel du 7 mars 2012. Entré en vigueur dès le lendemain de sa publication, cet arrêté se substitue à l'arrêté du 22 décembre 2009 qui est donc abrogé.

Comme annoncé dans La Revue du Diagnostic n°24, les principaux aménagements apportés aux dispositions applicables en sous-section 4 sont les suivants :

- suppression de l'obligation de premier recyclage à six mois ;
- allongement à trois ans du délai de renouvellement de la formation (initialement fixé à deux ans) ;
- insertion d'un référentiel de compétences adapté aux situations de cumul des fonctions d'encadrement technique, encadrement de chantier et/ou d'opérateur de chantier ;
- suppression du délai de carence de pratique professionnelle en matière d'amiante.

Une modification importante porte également sur la durée de la formation de mise à niveau du personnel d'encadrement technique déjà formé selon les exigences de l'arrêté du 25 avril 2005. Cette durée anciennement fixée à 5 jours, passe à une journée ; ce qui représente un allègement considérable.

Les personnes formées sous l'empire de l'arrêté du 22 décembre 2009 sont réputées satisfaire aux exigences du nouvel arrêté. N'hésitez pas à consulter le site internet www.travailler-mieux.gouv.fr pour plus d'informations.

Mode opératoire amiante : mode d'emploi

Quiconque réalise des repérages de MPCA (matériaux et produits contenant de l'amiante) est amené à réaliser, dans le cadre de l'exercice de son métier, des prélèvements d'échantillons pour envoi à un laboratoire d'analyse amiante.

A ce titre, tout opérateur de repérage amiante est soumis à l'exigence réglementaire de rédaction d'un mode opératoire amiante au sens du code du Travail. Qu'indique le code du Travail à ce sujet ? Article R4412-140 : pour toute activité définie à l'article R.4412-139 (champ d'application de la sous-section 4*) et dans le cadre de l'évaluation des risques, l'employeur établit un mode opératoire précisant :

1. La nature de l'activité.
2. Le type et les quantités d'amiante manipulées.
3. Le type de lieux où les travaux sont réalisés et le nombre de travailleurs impliqués.
4. Les méthodes mises en œuvre lorsque les travaux impliquent la manipulation d'amiante ou de matériaux en contenant.
5. Les caractéristiques des équipements à utiliser pour la protection et la décontamination des travailleurs ainsi que celles des moyens de protection des autres personnes qui se trouvent sur le lieu ou à proximité des travaux.

Ce mode opératoire est soumis à l'avis du médecin du travail, du comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail ou, à défaut, des délégués du personnel

(Art. R4412-141). Il est transmis à l'inspecteur du travail, aux agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale et, le cas échéant, à l'Organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Une nouvelle transmission est faite lors de tout changement important des méthodes de travail mises en œuvre et des équipements de protection utilisés (Art. R4412-142).

Ce mode opératoire représente en sous-section 4 l'équivalent du plan de démolition, de retrait ou de confinement devant être formalisé par les entreprises qui procèdent à des travaux de traitement de l'amiante (sous-section 3). Et si on établit le lien avec les trois catégories de personnels définies dans l'arrêté du 23 février 2012 définissant les modalités de la formation des travailleurs à la prévention des risques liés à l'amiante :

- le personnel d'encadrement technique rédige le mode opératoire et définit à ce titre le fond des modalités de travail ;
- le personnel d'encadrement de chantier se l'approprié et est garant de sa mise en œuvre, notamment via l'organisation du travail des opérateurs de chantier ;
- les opérateurs de chantiers exécutent les travaux dans le respect des dispositions relayées par le personnel d'encadrement de chantier.

Ce vocabulaire très « chantier » peut sembler non applicable aux activités de repérage amiante. Mais ces dispositions sont pourtant censées être respectées dans tout domaine d'activité où un risque d'exposition aux fibres d'amiante existe. A l'instar du diagnostic amiante.



Nathalie Guiomar
Responsable
technique amiante

* Activités ne relevant pas de la sous-section 3 et interventions susceptibles de provoquer l'émission de fibres d'amiante, qui portent notamment sur des bâtiments, des navires, des structures, des appareils ou installations, y compris les opérations de bâtiment et de génie civil réalisées sur des terrains amiantifères.

Stratégie d'échantillonnage, une nouvelle version du guide bientôt disponible

Le groupe de travail Afnor chargé de réviser le guide GA X 46-033, guide d'application de la norme NF EN 16000-7, a quasiment terminé ses travaux.

Ce guide utilisé en complément de la norme internationale, vise à expliciter les modalités de détermination de la stratégie d'échantillonnage pour la détermination des concentrations en fibres d'amiante en suspension dans l'air applicables en France. Sa publication est prévue pour l'été 2012. Une nouveauté apportée dans la nouvelle révision par rapport au guide actuel vise à inclure les mesurages « en air extérieur », en plus de l'air intérieur des immeubles bâtis.

Projets de normes 46-010 et 46-011 soumis à enquête publique jusqu'au 8 mai 2012

Le référentiel de certification des entreprises réalisant des travaux de traitement de l'amiante est en cours d'évolution. Les projets de normes PR NF X 46-010 et PR NF X 46-011 représentent respectivement le référentiel technique et les exigences spécifiques concernant les organismes certificateurs.

Ces deux projets de normes, disponibles sur le site internet de l'Afnor, sont soumis à enquête publique jusqu'au 8 mai 2012. La version actuelle de la norme NF X 46-010, version datant d'octobre 2004, reste quant à elle en vigueur jusqu'en juin 2013.

Décret du 3 juin 2011 : éclairage du ministère de la Santé

Une présentation des modifications introduites par le décret n° 2001-629 du 3 juin 2011 est disponible sur le site internet du ministère de la santé :

<http://www.sante.gouv.fr/presentation-du-decret-amiante-du-3-juin-2011.html>

On y trouve des informations intéressantes concernant l'objectif du décret, les changements apportés pour les propriétaires d'immeubles bâtis, les opérateurs de repérages, les laboratoires, etc. Bref, ce dossier apporte un éclairage instructif sur le code de la Santé publique nouvelle version. Précisons que le calendrier de publication des arrêtés en lien avec ce décret, calendrier annoncé en janvier 2012 par le Directeur Général de la Santé, est pour l'instant confirmé. ♦

Info JDI - Diagnostic obligatoire en cas de location : info ou intox ?



Qui n'a pas entendu parler, en ce début 2012, d'un diagnostic amiante devenant obligatoire dans le cadre des locations de biens immobiliers ? En réalité, il n'en est rien. La méprise vient du fait que le DAPP (dossier amiante parties privatives) -dossier qui doit être constitué et actualisé par les propriétaires de parties privatives d'immeubles collectifs habitation dont le permis de construire date d'avant le 1^{er} juillet 1997-, doit faire l'objet d'une mise à disposition des occupants des parties privatives concernées.

En fait, la constitution de ce dossier est rendue obligatoire depuis fort longtemps, puisqu'elle résulte d'une obligation déjà présente dans le décret 96-97 du 7 février 1996. Cette obligation avait par ailleurs été reprise au sein du code de la Santé publique en 2001. Il s'agissait alors de réaliser l'ancien « Dossier technique » (DT) portant sur les trois familles de matériaux flocages, calorifugeages et faux-plafonds dans les immeubles collectifs d'habitation (**parties communes et parties privatives puisque les parties privatives ne faisaient pas l'objet d'une exclusion**).

Le dossier en lui-même ne représente donc pas une nouveauté qui aurait été introduite par le décret 2011-629 du 3 juin

2011. Sa dénomination passe de « Dossier Technique » à « Dossier amiante – parties privatives » pour le cas particulier des parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation, autrement dit les appartements. Au-delà de l'évolution dans la dénomination, la seule modification concerne l'obligation de mise à disposition des occupants, qui peuvent être des locataires. **Ces occupants doivent en outre être informés par le propriétaire de l'existence et des modalités de consultation du dossier** (article R1334-29-4-II du « nouveau code de la Santé publique »). Rappelons que le programme du repérage des MPCA visés par ce dossier est limité aux seuls matériaux de la liste A de l'annexe 13-9, à savoir flocages, calorifugeages et faux-plafonds. La présence d'amiante dans les matériaux de la liste B est recherchée uniquement en cas de vente de l'appartement.

Précisons pour conclure que tout propriétaire de partie privative d'immeuble collectif d'habitation disposant d'un constat amiante réalisé dans le cadre de la vente, peut présenter ce document en réponse à une demande d'un locataire. L'information concernant la présence de flocages, calorifugeages et/ou faux-plafonds contenant de l'amiante s'y trouve. ♦

2012, année de transition pour le DPE

3CL : entrée en vigueur progressive

L'année 2012 sera une période charnière pour le DPE. Pour la certification comme pour la méthode 3CL. Jusqu'au 1^{er} janvier 2013, il reste en effet possible de réaliser des DPE selon l'actuelle méthode 3CL-DPE ou selon la nouvelle méthode version 2012, dont la parution définitive est prévue au mois d'avril (le projet d'algorithme est déjà téléchargeable sur le site www.rt-batiment.fr).

Qui dit nouvelle méthode, sous-entend forcément une mise à jour des logiciels. Pour utiliser cette nouvelle méthode, le diagnostiqueur devra non seulement utiliser un logiciel mis à jour, mais également validé officiellement.

Après l'évaluation volontaire de 2009-2010 menée sur l'actuelle méthode, une deuxième validation doit être prochainement lancée par le ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement. Tous les logiciels seront soumis à cette nouvelle campagne de validation, afin de vérifier la bonne intégration de la nouvelle méthode 3CL-DPE. Un arrêté concernant la validation réglementaire des logiciels DPE, publié le 27 janvier 2012, mentionne les modalités transitoires ainsi que les dates d'application de l'ancienne et de la nouvelle méthode 3CL-DPE.

A partir du 1^{er} janvier 2013, tous les DPE réalisés suivant la méthode 3CL-DPE devront recourir à la méthode de calcul 3CL-DPE version 2012 avec des logiciels validés par le ministre en charge de la construction. Autrement dit, à partir de cette date, plus aucun DPE ne pourra être délivré avec la méthode actuelle 3CL-DPE non modifiée, et il ne sera plus possible d'utiliser un logiciel non validé pour délivrer des DPE.

► Cohabitation des méthodes

Comment doit s'opérer cette transition ? L'arrêté publié fin janvier apporte également quelques précisions à ce sujet. Jusqu'au 31 décembre 2012, seuls les organismes certificateurs et les organismes de formation pourront recourir à des logiciels utilisant la méthode de calcul 3CL-DPE version 2012 qui n'auraient pas encore été validés (mais engagés dans la procédure d'évaluation), afin de permettre aux diagnostiqueurs de se former et de se faire examiner selon les évolutions réglementaires à venir.

De même, jusqu'au 31 décembre 2012, seuls

les logiciels qui auront passé avec succès la validation suivant la méthode 3CL-DPE version 2012, pourront délivrer des DPE suivant cette méthode. Tous les logiciels « ancienne méthode de calcul 3CL-DPE » sont autorisés à délivrer des DPE sans validation nécessaire. En somme, jusqu'au 31 décembre 2012, l'actuelle version 3CL-DPE et la version 2012 seront toutes deux réglementaires. Il est donc encore possible, jusque fin 2012, de réaliser un DPE vente sur une maison d'avant 1948, suivant l'actuelle méthode 3CL (version 15C) et conformément au modèle de rapport conforme à l'arrêté du 15 septembre 2006, sans annexe technique. ♦

Info JDI - Le calendrier des textes encore attendus

Publication prévue	Texte	Entrée en vigueur prévue
Avril 2012	Méthode de calcul 3CL-DPE version 2012	1 ^{er} janvier 2013 au plus tard
Avril 2012	Centres commerciaux : location et vente	
Mi-2012	Arrêté DPE location tertiaire	
Mi-2012	Abaissement du seuil de 1 000 à 500 m ²	
Mi-2012	Décret DPE pour les bâtiments à installation collective de chauffage ou de refroidissement	
Mi-2012	Arrêté définissant la transmission des données à l'ADEME	Probablement 1 ^{er} janvier 2013 au plus tard





Anne Peyhorgue
Référente DPE,
diagnostics immobiliers

Les arrêtés vente et location sont parus

Très attendus depuis quelques semaines, les nouveaux arrêtés DPE vente et DPE location sont parus au Journal officiel le 15 mars 2012. Il s'agit de l'arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants à usage principal d'habitation proposés à la location en France métropolitaine et de l'arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine. Faisons un point sur les principaux changements qui en découlent.

► Harmonisation des méthodes

Avec les anciens arrêtés, pour une maison individuelle d'avant 1948, on pouvait réaliser un DPE vente suivant une méthode conventionnelle ou suivant la méthode des relevés. En revanche, pour un DPE location, seule la méthode des relevés pouvait être utilisée dans ce même bien. Désormais, pour la plupart des biens, la méthode à utiliser sera la même, que l'on réalise un DPE vente ou un DPE location.

Bâtiments d'avant 1948 : conséquence de cette harmonisation, pour tous les bâtiments d'avant 1948, seule la méthode des relevés de consommation pourra à l'avenir être utilisée. Ces relevés n'étant pas toujours disponibles, «l'étiquette vierge» est désormais officialisée dans l'arrêté.

Production d'électricité à demeure : plusieurs modifications avaient été intégrées aux logiciels, à la demande de la DHUP, mais sans être reprises dans les textes réglementaires. C'est désormais chose faite concernant l'électricité produite à de-

meure qui n'était officiellement à déduire des consommations d'énergie que dans le cas du DPE neuf et du DPE destiné à l'affichage dans les bâtiments publics.

Annexe technique : dans le cas d'un DPE vente ou location réalisé suivant une méthode conventionnelle, une fiche technique en fin de rapport fera apparaître l'intégralité des données d'entrée nécessaires pour le calcul. Dans le cas où le diagnostiqueur rencontrerait des éléments non pris en compte dans la méthode 3CL, il devra expliquer les hypothèses qu'il a utilisées pour réaliser le calcul de la consommation.

► Le cas des bâtiments non résidentiels

Six modèles de rapport : à l'instar du DPE pour les bâtiments publics, le DPE vente pour des bâtiments ou des parties de bâtiments non résidentiels se déclinera désormais selon six modèles. Tout dépendra du type de relevés de consommations (par

usage ou par énergie) et du type d'occupation du bâtiment (bureaux, occupation continue comme les hôtels, occupation plus réduite comme les restaurants, les commerces). De plus, les étiquettes énergie et climat sont désormais harmonisées avec les étiquettes des autres DPE, en se limitant à une classe G et non plus I.

Nouvelle surface : la surface utile, dont la définition n'était pas explicite dans les arrêtés, laisse place à une surface dite surface thermique, qui sera calculée à partir de la surface utile, dont la définition est cette fois clairement spécifiée dans l'arrêté vente.

Exclusion des centres commerciaux : les deux arrêtés ne concernent pas les centres commerciaux. Un autre arrêté, prévu pour le mois d'avril 2012, doit préciser le contenu du DPE dédié à ce type de bâtiment.

Quand s'appliqueront ces nouveaux textes ? : au plus tôt à partir du 1^{er} octobre 2012 date à compter de laquelle les logiciels pourront être officiellement validés. ♦

Info JDI - Quid du locatif non résidentiel ?

L'arrêté modificatif pour le DPE location ne concerne pour le moment que le résidentiel. Un autre arrêté précisant le contenu du DPE location pour le non résidentiel doit paraître mi 2012. Cependant, dans l'attente de la parution de ce texte, le Ministère a précisé lors des JDI du 12 mars 2012 que, contrairement à l'information diffusée dans la Foire aux

questions du site www.logement.gouv.fr, «il n'y aura pas de décret d'application de la loi. Cependant, il manque effectivement l'arrêté correspondant au volet location des bâtiments non résidentiels. Par conséquent, le DPE peut être réalisé par le biais d'un outil adapté, à savoir l'arrêté DPE vente dans le cas où ce document est demandé.» ♦



FORMATIONS PRÉPARATION À LA CERTIFICATION

innovateur en fiabilité



Votre réussite professionnelle sur mesure ! 3 solutions adaptées à vos besoins...



Offre Essentielle

Le meilleur prix !

- Prix étudié au plus juste

→ Inscription et règlement uniquement disponible sur le site internet : formations.itga.fr

Les Plus :

- prix de la formation sans superflu (les pauses, repas et supports de formations "papier" ne sont pas inclus dans cette formule),
- formations disponibles dans plusieurs grandes villes de France,
- formations dispensées en grand format, dans des salles équipées (30 pers max),
- téléchargement de votre support de formation en ligne grâce à vos identifiants (ou achat du support papier sur le site).

DPE et amiante sans mention dans plusieurs grandes villes de France



Offre Globale

La fidélité !

- Sérieux pédagogique ITGA
- Performance des centres de formations ITGA

Les Plus :

- salles dédiées et équipées en national,
- petit comité et proximité avec le formateur,
- sessions et contenu de qualité,
- pauses, repas et supports de formations ITGA inclus dans la formule,
- des avantages sur les produits formations,
- conseillers pédagogiques également disponibles pour vous guider et vous orienter dans vos choix.

En national pour toutes vos formations



Offre Garantie

Certifié ou remboursé !

- "Assurance réussite", quel que soit le choix de votre organisme certificateur*
- Contenu pédagogique répondant aux obligations réglementaires

Les Plus (identiques à l'offre globale avec, en supplément) :

- bibliographie de référence,
- nombreux quiz,
- plan pédagogique personnalisé avec recommandations de formateurs référents,
- espace web interactif : FAQ, conseils, soutien pédagogique...
- entretiens téléphoniques planifiés avec un formateur référent,
- remboursement intégral de la formation en cas d'échec aux examens de certification.

DPE et amiante avec et sans mention en national

Contactez nos équipes commerciales et nos conseillers formation
Découvrez le site formation ITGA : formations.itga.fr

► N°Azur 0 810 057 570

PRIX APPEL LOCAL

* Offre soumise à conditions particulières, disponibles sur demande.