

Transparence

N°20 - DÉC. 2007 - JANVIER 2008

La lettre du réseau Agenda

Dans cette édition :

- **DDT** : les bienfaits de la certification.
- **ASSURANCES** : meilleures garanties.
- **GAZ** : retours de terrain.
- **ÉLECTRICITÉ** : premiers contours.

DDT

DE MEILLEURES GARANTIES

Le jeune métier de diagnostiqueur a franchi à l'occasion de l'entrée en vigueur du Dossier de diagnostic technique (DDT), deux pas de géant simultanés, qui vont vers un encadrement toujours plus rigoureux de la profession : l'obligation d'être certifié et une meilleure couverture assurance.

Etre certifié ou mourir

Depuis le 1^{er} novembre, n'est plus diagnostiqueur qui veut ! Les professionnels qui souhaitaient être reconnus comme tels avaient jusqu'à cette date pour satisfaire aux épreuves de la certification dans l'un des 11 centres accrédités par le Cofrac. Cette certification ne concerne que cinq des six diagnostics obligatoires prévus dans le cadre du DDT : amiante, termites, CREP (constat de risque d'exposition au plomb), DPE (performance énergétique) et Gaz. La certification repose sur des épreuves pratiques et théoriques.

Forts de la formation continue dispensée régulièrement chez Agenda et d'une longue expérience, l'ensemble des diagnostiqueurs du réseau a obtenu

le précieux sésame pour continuer à exercer. Ils s'apprêtent aujourd'hui à reprendre le chemin des centres de formation puis de la certification, avec l'entrée en vigueur du diagnostic des installations électriques, prévue au cours du premier semestre 2008.

Chère, mais indispensable

La certification a coûté cher aux diagnostiqueurs. Chez AGENDA, nous estimons à 7000 euros le coût pour chaque professionnel, en comptant les formations de mise à niveau, le coût de la certification, les frais de déplacement, mais aussi la perte de chiffre d'affaires due aux absences pour se rendre aux formations et aux examens. Soit 10% environ du chiffre d'affaires d'un professionnel.

Quoi qu'il en soit, le jeu en valait la chandelle. La certification a permis aux professionnels chevronnés de remettre à jour leurs connaissances et aux plus jeunes

de confirmer certaines « bonnes pratiques » à appliquer sur le terrain. La profession en sort donc grandie : les moins professionnels, ou ceux qui étaient dans le métier « par hasard », ont été évincés. ■

**LES OPÉRATEURS
DE DIAGNOSTIC
IMMOBILIER SONT
DÉSORMAIS DES
PROFESSIONNELS
CERTIFIÉS ET MIEUX
ASSURÉS.**

ASSURANCES, COUVERTURE AMÉLIORÉE

Le décret 1114 du 5 septembre 2006, paru au JO le 7 septembre 2006, oblige depuis le 1^{er} novembre 2007 les diagnostiqueurs réalisant des DDT à être couverts, au titre de leur responsabilité civile professionnelle, à hauteur de 300 000€ par sinistre et de 500 000€ par an. Jusqu'à cette date, les assureurs étaient libres de fixer le montant de la garantie. Dans les faits, il atteignait souvent la somme de 150 000€. AGENDA va bien au-delà de ces exigences : ses diagnostiqueurs sont couverts à hauteur de 3 millions par sinistre et par année d'assurance. ■

É D I T O

N°1 OBLIGE !

Une étude publiée en octobre 2007 par l'institut Xerfi confirme notre place de n°1 du diagnostic immobilier en France. Si cette place de « leader » nous honore, elle nous oblige, pour le bien de nos clients, à fournir un service qui soit et reste, sans la moindre défaillance, à la hauteur de ce rang jour après jour. Depuis quinze ans, l'ensemble du réseau AGENDA a tout mis en œuvre pour mériter ce rang, développant rigueur, professionnalisme et réactivité (rapports de diagnostic avec cartographie précise, site Internet, signature électronique, documents d'information, réunions « Transparence »...). Loin de nous « reposer sur nos lauriers », nous souhaitons continuer à vous offrir un service qui nous permettra de rester la référence, en termes de qualité du métier de diagnostiqueur. ■

Votre diagnostiqueur
immobilier

AGENDA FRANCE
Tél. : 0 800 397 378



DIAGNOSTIC IMMOBILIER
1er réseau national d'experts

Amiante - Métrage - Plomb - Termites - États des lieux - Logement décent - ERNT - Constat de Robien
Performance énergétique - Gaz - Millèmes de copropriété - Diagnostic technique immobilier

ENERGIE

LE DIAGNOSTIC GAZ RÉVÈLE DE NOMBREUSES ANOMALIES

Autre changement enregistré le 1^{er} novembre, l'obligation de joindre au Dossier de diagnostic technique (DDT) un état de l'installation intérieure de gaz à usage domestique lorsque celle-ci a été réalisée depuis plus de 15 ans, lors de la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation.

Ce diagnostic identifie par des contrôles visuels, des essais et des mesures, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes, en analysant les quatre points clefs d'une installation: la tuyauterie fixe, le raccordement en gaz des appareils, la ventilation des locaux et la combustion.

Aucune étude statistique n'est venue pour le moment quantifier précisément cette impression, mais tous les acteurs du secteur conviennent de la tendance : plus d'un mois après l'entrée en vigueur de l'état des installations de gaz, nombreux sont les biens diagnostiqués à compter une, voire plusieurs anomalies (type A1, A2 ou DGI).

Premiers bilans

« Nous avons pour le moment comptabilisé, sur environ 2 000 diagnostics gaz, près de 5 % de DGI » annonçait le président du réseau Agenda, quinze jours après l'entrée en vigueur de l'obligation le

1^{er} novembre 2007. Le phénomène touche l'ensemble du territoire, illustrant ainsi l'utilité de cet examen. Les diagnostiqueurs interrogés ont identifié de nombreuses anomalies, allant des problèmes de raccordement au conduit de fumées à la ventilation des locaux, en passant par l'ensemble des problèmes liés aux flexibles.

Le diagnostic Gaz étant particulièrement délicat, puisqu'il peut aboutir à la fermeture du compteur en cas de DGI, le couple formé par le donneur d'ordre et le diagnostiqueur se doit d'être soudé. Le but ? Expliquer les enjeux de ce diagnostic supplémentaire, mais aussi son utilité, pour le vendeur comme pour l'acquéreur. Les diagnostiqueurs

déplorent particulièrement le nombre élevé d'exams à réaliser sur des installations où l'alimentation du gaz a été coupée.

Dans ces conditions en effet, seule une partie des points de contrôle pourra être vérifiée. Des tests aussi primordiaux que celui de l'étanchéité de l'installation ou du contrôle de flamme ne seront pas validés. C'est préjudiciable, dans la mesure où la responsabilité du donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'incident ayant pour origine une défaillance de la partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée. ■

**LES TECHNICIENS
AGENDA ONT
RELEVÉ PRÈS DE
5% DE DGI.**

ELECTRICITÉ, PREMIERS CONTOURS

► Quand entrera-t-il en vigueur ?

Le diagnostic électricité devrait entrer en vigueur au cours du premier semestre 2008. Un décret du Conseil d'État devrait être prochainement publié pour en arrêter officiellement la date.

► Quels biens sont concernés ?

Il portera sur les installations intérieures réalisées depuis plus de quinze ans, en cas de vente ou de cession de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation.

► Sur quoi portera le diagnostic ?

Le diagnostiqueur devra contrôler (visuellement, et par des essais et des mesures) le respect des cinq exigences, détaillées dans la norme XP C-16 600 et liées à la présence et aux caractéristiques :

- d'un appareil général de commande et de protection ainsi que son accessibilité ;
- d'un dispositif différentiel de sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre ;
- d'un dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit ;
- d'une liaison équipotentielle et d'une installation électrique adaptée aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche ;

- des matériels électriques vétustes, inadaptés ou présentant des risques de contacts directs et de conducteurs non protégés mécaniquement, devront également être identifiés.

Attention cependant, le diagnostic électricité n'est pas un contrôle de la conformité de l'installation. Il ne se substitue donc pas au contrôle réalisé par le CONSUEL lors de la mise sous tension d'une installation neuve ou rénovée, ni au Diagnostic Confiance Sécurité, facultatif, réalisé par Promotelec.

► Quelles sont les limites de ce diagnostic ?

Le professionnel contrôlera les parties de l'installation situées en aval de l'appareil général de commande. Le diagnostic porte sur les constituants « visibles et visitables » du bien et n'implique donc aucun démontage. Le diagnostiqueur ne préjugera pas non plus de l'usage fait des matériels branchés, il pourra cependant signaler tout élément pertinent dans son rapport.

Enfin, à la différence du diagnostic gaz, les anomalies détectées ne feront pas l'objet d'un système de notation. Deuxième différence de taille, l'opérateur ne sera pas dans l'obligation de procéder à la fermeture du compteur en cas de danger pour l'occupant. ■

EN BREF

N'oubliez pas le plomb dans les parties communes !

Rappel important : un Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) doit être établi avant le 13 août 2008 pour les parties communes des immeubles collectifs construits avant le 1^{er} janvier 1949. Pour mémoire, à partir du 12 août 2008, un CREP doit également être annexé à tout nouveau bail locatif de tout ou partie d'un immeuble d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949. La présence de plomb est analysée par le diagnostiqueur dans les peintures et revêtements grâce à un appareil à fluorescence X. En cas de présence de plomb, le constat est valable six ans (pour la transaction, la validité est réduite à un an en cas de présence de plomb). Dans le cas inverse, il est valable 30 ans, sous réserve de l'absence de modification du bien et de l'existence juridique de l'auteur du diagnostic.

RENDEZ-VOUS

Deux événements importants se dérouleront début 2008. La Fidi (Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier), dont AGENDA est l'un des membres fondateurs, tiendra les 3^{es} Etats généraux de la profession les 21 et 22 janvier 2008 au Palais des Congrès de Paris.
> www.fidi.fr

Suivront les Journées du diagnostic immobilier, organisées par la presse professionnelle (*Dimag, Bathyss et La Revue du diagnostiqueur*), au palais du Pharo de Marseille, les 15 et 16 février.
> www.journeesdudiagnostic.fr

AGENDA FRANCE

95, avenue des Logissons
13770 VENELLES
Tél. : 0 800 397 378
SIRET : 40750575900032
APE : 741 G