Séminaire
«Radon & Territoires»

Intervention de
Thierry MARCHAND,
Président de la
CDI FNAIM

La FNAIM acteur majeur de l'immobilier

CDI FNAIM
Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

LA FNAIM

La fédération

Depuis 70 ans, la Fédération Nationale de l'Immobilier est la référence du secteur, pour les professionnels, les pouvoirs publics et les consommateurs.

"Agir pour le logement", agir pour une vision juste et équilibrée de l'immobilier entre propriétaires et locataires, tel est l'objectif qui guide au quotidien les milliers d'adhérents de la FNAIM, partout en France.

CDI FNAIM
Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

LA FNAIM

Une force syndicale de premier plan.

La fédération

Première organisation des professionnels de l'immobilier

De par son ancienneté et le nombre de ses adhérents (12 000 professionnels), la Fédération Nationale de l'Immobilier est, à l'heure actuelle, la première organisation des professionnels de l'immobilier en France et en Europe.

Possédant une triple expertise professionnelle, juridique et économique, la FNAIM est l'interlocuteur privilégié des pouvoirs publics.

Force de proposition reconnue et écoutée sur tous les sujets susceptibles d'avoir des implications décisives dans la pratique des métiers de l'immobilier et la politique du logement, la Fédération Nationale de l'Immobilier est régulièrement amenée à dialoguer avec les instances nationales et européennes.

CDI FNAIM
Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

Chiffres clés

La fédération

- **1re organisation professionnelle de l'immobilier**

  en France et en Europe

- **70 ans d'expérience et de dialogue**

  avec les pouvoirs publics

- **64 Chambres départementales**

- **21 Chambres régionales**

- **3 millions de lots administrés**

  par des syndics de copropriété (en 2011)

- **2 millions de lots gérés**

  par des administrateurs de biens (en 2011)

- **92 % des adhérents**

  sont agents immobiliers

- **57 % des adhérents**

  sont administrateurs de biens et/ou syndics de copropriétés

CDI FNAIM

Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

LA FNAIM

13 métiers

La fédération

- Agent immobilier
- Administrateur de biens
- Syndic de copropriété
- Expert en évaluation immobilière
- **Diagnostiqueur immobilier**
- Conseiller en immobilier d'entreprise
- Promoteur
- Aménageur foncier
- Spécialiste en locations de vacances
- Mandataire en fonds de commerce
- Spécialiste en viagers
- Marchand de biens
- Spécialiste en affaires rurales et forestières

CDI FNAIM
Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

L'ESI

Ecole supérieure de l'immobilier

CDI FNAIM

Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

Ecole supérieure de l'immobilier

L'École Supérieure de l'Immobilier a été créée par la Fédération Nationale de l'Immobilier en 2004 ; elle prépare et forme à l'ensemble des métiers du secteur immobilier.
En prise avec la réalité du terrain et créée par des professionnels, l'ESI permet :

- de préparer un diplôme d'État ;
- tout en acquérant une expérience professionnelle grâce à l'alternance ;
- et d'obtenir un emploi (100 % de placement dans les 6 mois qui suivent la sortie de l'ESI).

Ecole supérieure de l'immobilier

En collaboration avec la chambre des diagnostiqueurs immobiliers de la FNAIM

- Projet d'intégration du cursus de formations du diagnostiqueur immobilier au sein de l'ESI,

- Projet de sensibilisation des agents immobiliers et syndic de copropriété à la problématique radon, lors de leur cursus de formation,

La CDI FNAIM

Chambre des diagnostiqueurs immobiliers

CDI FNAIM

Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

Le métier de diagnostiqueur technique immobilier

CDI FNAIM

Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

Le métier de Diagnostiqueur immobilier

Les acteurs de la branche professionnelle du diagnostic immobilier sont contrôlés pour l'exercice de leur profession, formation continue obligatoire, certification,…

CDI FNAIM
Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

Le métier de Diagnostiqueur immobilier

Le métier de diagnostiqueur immobilier est très réglementé. Ces professionnels interviennent principalement dans 3 domaines de la protection des personnes et des biens,

- La santé (occupants, travailleurs)
- La sécurité (occupants, travailleurs)
- L'environnement (énergie, pollution air, sol, radioactivité naturelle, …)

Le diagnostiqueur est habilité à :

- couper une installation au gaz,
- communiquer au préfet des anomalies (CREP-Radon-Amiante,..) cela eut générer des injonctions de travaux,
- Informer les occupants de danger immédiat, (Gaz,…)

CDI FNAIM
Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

Le métier de Diagnostiqueur immobilier

Le diagnostic immobilier en quelques chiffres :

- 1,2 Millard €uros de CA en France
  - 550 Millions €uros pour les DDT
  - 450 Millions €uros pour les diagnostics avant travaux
  - 200 millions €uros pour les diagnostics réglementaires
- 11 000 opérateurs (9000 DTI certifiés)
- 5300 cabinets

- Par an
  - 5 millions de diagnostics vente
  - Plus de 2 millions de diagnostics location
  - Dont 2 millions de DPE (35% location-65%vente)

CDI FNAIM
Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

• Quel diagnostiqueur choisir ?

Le diagnostiqueur immobilier junior

- Réalisation du DDT vente ou location principalement pour l'habitat

Le diagnostiqueur spécialiste (hautement qualifié)

- Réalisation de diagnostic avant travaux, Audit énergétique, accessibilité, EDD, bâtiment ERP IOP, voirie et tertiaire, Radon,

Le diagnostiqueur expert

- Maitrise de son domaine, DTG, expertise pour le compte d'assuré et d'assureur, judiciaire, Mérule, Architecte

CDI FNAIM
Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

Domaine d'intervention du diagnostiqueur immobilier

- HABITAT
- TERTIAIRE
- INDUSTRIE
- AGRICOLE

DIAGNOSTICS VENTE - LOCATION

- BATIMENT
- VOIRIES
- ERP
- NAVIRES
- CONTRÔLE VISUEL

DIAGNOSTICS AVANT TRAVAUX

- AUDIT ENERGETIQUE
- ETUDE THERMIQUE
- RT 2012
- CONTRÔLE FIN DE TRAVAUX
- BATIMENT HQE
- ASSAINISSEMENT
- POLLUTION

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENT

- DTG
- DTA (amiante)
- PLOMB
- RADON -QAI
- ACCESS-HANDI
- INCENDIE
- COPROPRIETE

DIAGNOSTICS REGLEMENTAIRES

- DECENCE
- CARTOGRAPHIE
- MAQUETTE 3D
- INFILTROMETRIE
- MESURAGE – PLANS
- ELECTRICITE COPRO
- PARASITAIRE

CONSTATS VOLONTAIRES

- EXPERTISES TECHNIQUES
- EDD
- HUMIDITE
- AUDIT PISCINE
- AMO

EXPERTISES

CDI FNAIM
Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

Description de l'environnement du diagnostiqueur immobilier

La règlementation

- **Formations** obligatoires tous les 5 ans (A et D), En 2019, formations initiales et continues obligatoires sur l'ensemble des domaines (A,P,T,D,G,E) par un OC accrédité par le Cofrac selon la norme ISO/CEI 17065:2012
- **Certifications** obligatoires tous les 5 ans pour les 6 domaines (A,P,T,D,G,E) par un OC accrédité par le Cofrac selon la norme ISO/CEI 17024:2012
- Textes fondateurs + CCH + CSP + arrêtés techniques ,,,

L'économie

- CA secteur DTI : 1,2 Milliards
- Près de 5 300 entreprises DTI 9000 diagnostiqueurs
- Estimation de 980 000 à 1 million de ventes en 2017
- Biens immobiliers revendus en moyenne tous les 7 ans
- 1,8 millions à 2 millions de baux de location annuelle.
- 2018 : Diagnostic amiante avant-travaux règlementé pour 5 domaines autres que le bâti (terrains, ouvrages de génie civil et infrastructures transport, matériels ferroviaires et les navires, aéronefs, installations, équipements)

Les fournisseurs

- Organismes de formation ***(20)***
- Ecoles (IUT de Saint Nazaire)
- OPCA (financeurs certifications/formations)
- Organismes de certification ***(13)***
- Assurances responsabilité civile ***(3 majeurs Axa, MMA et Allianz)***
- Editeurs de logiciel ***(10)***
- Outils diagnostics immobiliers, machines à plomb, appareils de mesure, protection ***(20)***

Les nouveaux entrants

- Demandeurs d'emploi, reconversions professionnelles
- Bureaux d'études
- Géomètres
- Architectes …

La concurrence

- Indépendants, TPE, PME, GC
- Bureaux d'études
- Réseaux de franchise
- Réseaux d'indépendants avec démarchage plateforme
- Géomètres, architectes, éco énergie …

Les organisations professionnelles (5)

- CDI FNAIM
- CFDI
- COPREC
- FIDI
- LDI

Les clients

- Agences immobilières,
- Syndicats de copropriété,
- Notaires,
- Mairies, conseils généraux, agglomérations,…
- Entreprises,
- Banques, organismes financiers,
- Marchands de biens,

3/5 des missions dédiées à la transaction immobilière

Le social

- Moyenne d'âge : 45 ans
- Profil technicien en majorité
- DPE et amiante mention : diplôme obligatoire minimum Bac+2
- En moyenne un DTI certifié pour 4 domaines
- CA moyen par diagnostiqueur : 55 k€
- Ancienneté supérieure à 6 ans pour 76 % d'entre eux
- 64 % comptent une seule personne
- **87 % sont indépendants** de tout réseau
- 30 % ont embauché en 2017
- Diversification du métier : architecte, géomètre, infiltrométrie, qualité de l'air, radon, handicap ,,,

Les technologies

- Logiciels de diagnostics, informatiques (PC, tablettes)
- Annuaires du Ministère
- DPE – observatoire ADEME

Développement partenariats selon les 9 forces de Porter

CDI FNAIM

Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

Encadrement de la profession

Attestation sur l'honneur

Article R271-3 du CCH

Principes fondamentaux

(Art. L271-6 du CCH)

Compétence	• **Article R271-1 du CCH**
Assurance	• **Article R271-2 du CCH**
Impartialité et indépendance	• **Article R271-3 du CCH**

Sanctions

Article R271-4 du CCH

CDI FNAIM
Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

Le diagnostiqueur face au mesurage radon

- De par leurs compétences les diagnostiqueurs peuvent intervenir dans les 3 Domaines d'actions distincts

  - Code de la santé
    - organismes agréés

  - Code du travail

  - Auprès des particuliers

Les spécificités du diagnostiqueur, connaitre les exigences :

- La décence
- L'énergie incluant le renouvellement de l'air
- La qualité de l'air
- Le confort

Radon

CDI FNAIM
Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

Le diagnostiqueur face au mesurage radon

- Dans le cadre de ses interventions le diagnostiqueur est généralement PCR

Radon

CDI FNAIM
Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

Le diagnostiqueur face au mesurage radon

❖ Gestion du radon dans les établissements recevant du public.

- Les organismes agréés ou l'institut de radioprotection et de sureté nucléaire réalisent dans les établissements mentionnés ci-dessus les prestations suivantes :

  - 1. Mesurages de l'activité volumique en radon mentionnées à l'article R. 1333-33 ;
  - 2. Contrôles de l'efficacité des actions correctives et des travaux prévus à l'article R. 1333- 34 ;
  - 3. Mesurages supplémentaires permettant d'identifier la ou les sources et les voies d'entrée et de transfert du radon dans le bâtiment, prévues à l'article R. 1333-34.

Radon

CDI FNAIM
Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

Le diagnostiqueur face au mesurage radon

❖ Le radon et le code de l'environnement

Le droit à l'information du public sur les risques majeurs prend désormais en compte le risque radon.

Une information préventive à fournir à l'acquéreur et au locataire est désormais obligatoire. Dossier de diagnostics techniques (DDT)

- **Modification du modèle de l'ESRIS (ERP) pour l'intégration de la catégorie du potentiel radon de la commune du bien et de la transmission de la fiche d'information en présence du niveau 3 en cas de vente ou de location d'immeuble bâti ou non**
- Les immeubles bâtis ou non bâti situés dans les zones à potentiel radon de niveau 2 ou 3 définies à l'article R. 1333-29 du code de la santé publique.
- Dans les zones à potentiel radon de niveau 3 définies à l'article R. 1333-29 du code de la santé publique. Transmission d'une fiche d'information sur le risque radon, cette fiche est téléchargeable sur le site officiel www.georisques.gouv.fr.

Radon

CDI FNAIM

Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

Le diagnostiqueur face au mesurage radon

❖ Le radon dans l'habitat

- L'automesure du radon dans l'habitat permet de mieux maitriser les coûts et est adaptée à l'occupant du logement.

- Dans certains cas, fortes concentration du radon, mesures incorrectes, etc.. Le diagnostiqueur devra intervenir pour effectuer un dépistage du radon adapté aux exigences normatives afin de lever le doute.

- Tout opérateur devra être formé et assuré. Attention généralement les garanties couvertes par les assureurs ne concernent que les diagnostics ou dépistages effectués dans un cadre réglementaire.

Radon

CDI FNAIM
Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

Le diagnostiqueur face au mesurage radon

❖ **Gestion du radon dans les établissements recevant des travailleurs.**

- Le contrôle des expositions au radon est étendu à tous les lieux de travail : en sous-sol et rez-de-chaussée alors que seuls les milieux souterrains étaient soumis auparavant à une surveillance obligatoire pour certains types d'usage de lieux spécifiques de travail.
- En cas d'exposition des travailleurs dépassant 6 mSv/an, l'employeur devra mettre en place une organisation de la radioprotection, un zonage « radon », une surveillance individuelle dosimétrique des travailleurs et un suivi « renforcé » de leur état de santé par un médecin du travail.

L'aide à l'évaluation des risques de l'employeur est une activité régulière pour le diagnostiqueur.

- amiante, plomb « renforcé par la loi ELAN », …
- constitution du document unique,…

Radon

CDI FNAIM
Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

NOUS VOUS REMERCIONS POUR VOTRE ÉCOUTE

CDI FNAIM

Chambre des DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS