

Technicien en diagnostics immobiliers

RNCP42820 · RNCP · Publiée

L'essentiel

Niveau de qualification	Niveau 5
Code(s) NSF	230r, 232, 232r
Formacode(s)	42102, 42103, 42105
Code(s) ROME	F1103, F1204, H1301
Type d'enregistrement	Enregistrement sur demande
Date d'enregistrement	30/09/2026
Date d'échéance	30/09/2028

Certificateur(s)

GROUPE N2A · SIRET : 83260637000027

Résumé de la certification

OBJECTIFS ET CONTEXTE

La certification professionnelle de Technicien en diagnostics immobiliers s'inscrit dans un contexte réglementaire en constante évolution, marqué par le renforcement des obligations d'information, de sécurité et de performance environnementale dans le secteur du bâtiment. Le métier de diagnostiqueur immobilier est issu de la réglementation visant à apporter une information toujours plus complète au consommateur immobilier et se situe au cœur des problématiques de santé, de sécurité et d'environnement liées au bâtiment. Les missions exercées sont réglementaires, obligatoires et indispensables à la réalisation des transactions de vente et de location ainsi qu'à la conduite de travaux. Le diagnostiqueur contribue à la protection de la santé et de la sécurité des occupants, à la protection de l'environnement, à l'information loyale de l'acquéreur ou du locataire et à la sécurisation juridique du vendeur ou du bailleur.

Dans ce contexte, la certification a pour objectif de répondre aux besoins croissants des entreprises du diagnostic immobilier, des réseaux structurés et des cabinets indépendants, en dotant les professionnels immédiatement opérationnels, des compétences relatives à la maîtrise de l'ensemble des diagnostics réglementaires, l'intégration des évolutions normatives (notamment en matière de DPE, d'audit énergétique et de diagnostics environnementaux) et permettant une traçabilité conforme aux exigences légales. Elle atteste de compétences techniques solides dans la réalisation des diagnostics liés à la santé et à la sécurité (amiante, plomb, gaz, électricité, termites), à la performance énergétique et environnementale (DPE, audit énergétique, radon, risques naturels), ainsi qu'à la constitution du Dossier de Diagnostic Technique opposable conformément au Code de la construction et de l'habitation.

ACTIVITÉS VISÉES

Réaliser les diagnostics immobiliers

Préparer l'intervention de diagnostic

Réaliser les diagnostics réglementaires liés à la santé et à la sécurité

Formaliser les résultats des diagnostics

Réaliser le diagnostic de performance énergétique (DPE) et les diagnostics environnementaux

Préparer la mission de diagnostic énergétique

Réaliser le diagnostic de performance énergétique (présent dans la structuration des compétences du bloc, même si la pagination montre directement l'activité 2.3 dans l'extrait)

Établir et formaliser le DPE réglementaire

Réaliser les diagnostics environnementaux complémentaires

Réaliser les diagnostics relatifs à la surface, à l'état des risques et à la gestion documentaire

Établir le mesurage d'un bien selon la réglementation en vigueur
Réaliser l'état des risques réglementaires
Constituer et valider un Dossier de Diagnostic Technique (DDT) réglementaire
Communiquer, encadrer une mission et assurer le respect des obligations professionnelles et réglementaires
Analyser la demande client et contractualiser une mission
Accompagner le client dans la compréhension des résultats
Appliquer les obligations réglementaires, déontologiques et assurantielles du métier
Organiser son activité professionnelle dans une logique de traçabilité et de professionnalisation

COMPÉTENCES ATTESTÉES

Collecter les informations techniques et contextuelles relatives au bien immobilier en mobilisant les documents disponibles (plans, diagnostics antérieurs, données cadastrales, etc.) et en échangeant avec le client, afin de déterminer les diagnostics obligatoires et les conditions d'intervention.

Organiser l'intervention sur site en identifiant les risques et en sélectionnant les équipements de protection et les outils nécessaires, afin de garantir la sécurité du technicien et des occupants lors de la mission.

Repérer les matériaux ou équipements à risques en utilisant les outils de mesure et de détection adaptés (fluorescence X, tests gaz, testeurs électriques, poinçons...), afin d'évaluer la conformité et les risques liés à l'amiante, au plomb, au gaz, à l'électricité, aux termites et à l'état apparent du bâtiment.

Interpréter les résultats des contrôles effectués en se référant aux référentiels normatifs en vigueur et à la réglementation applicable, afin de statuer sur la présence de non-conformités ou de risques pour les personnes.

Rédiger les rapports de diagnostic réglementaires en structurant les données issues des constats et en utilisant les modèles conformes aux arrêtés en vigueur, afin de permettre leur intégration dans le Dossier de Diagnostic Technique (DDT) et d'assurer leur opposabilité légale.

Analyser les caractéristiques du bâtiment à diagnostiquer en exploitant les documents techniques, les plans et les échanges avec le client, afin de déterminer les données d'entrée nécessaires au calcul réglementaire du DPE.

Réaliser les relevés et constats techniques du bâtiment en appliquant la méthode 3CL-DPE 2021 et en utilisant les outils de mesure adaptés, afin de caractériser l'enveloppe thermique, les équipements et les conditions d'occupation.

Saisir les données collectées dans un logiciel agréé par l'ADEME en appliquant les règles de la méthode de calcul conventionnelle, afin d'évaluer la performance énergétique et environnementale du bâtiment.

Rédiger le rapport de DPE et les recommandations d'amélioration énergétique en s'appuyant sur les exigences des arrêtés du 31 mars 2021, afin de produire un diagnostic conforme, opposable et accessible au commanditaire.

Identifier les exigences réglementaires et les situations particulières permettant d'intégrer des diagnostics complémentaires (ex. pollution des sols, radon, bruit), afin de compléter la mission énergétique selon le contexte.

Mesurer les surfaces habitables et privatives d'un bien en appliquant les règles définies par la loi Boutin ou la loi Carrez, en utilisant les outils de mesure adaptés et en vérifiant la cohérence des plans disponibles, afin de produire un mesurage conforme et opposable.

Analyser les données environnementales, géographiques et réglementaires en consultant les documents d'urbanisme, les portails administratifs et les arrêtés préfectoraux, afin d'établir un état des risques conforme à la réglementation en vigueur (ERP, radon, bruit...).

Assembler l'ensemble des rapports de diagnostics réalisés en s'assurant de leur validité, de leur lisibilité et de leur conformité réglementaire, afin de constituer un DDT complet, opposable et communicable au client ou à son représentant.

Analyser la demande d'intervention en mobilisant les informations fournies par le client et les documents techniques du bien, afin de déterminer les diagnostics réglementaires à réaliser dans le respect des obligations légales.

Élaborer un devis ou un ordre de mission en utilisant un support accessible au client(y compris ceux en situation de handicap) , afin de formaliser une offre claire, transparente et conforme à la réglementation en vigueur.

Restituer les résultats d'un diagnostic immobilier en adaptant le langage technique aux capacités de compréhension de l'interlocuteur, afin de favoriser l'appropriation des enjeux sanitaires, énergétiques ou réglementaires par tout type de public, y compris en situation de vulnérabilité.

Appliquer les règles déontologiques, juridiques et assurantielles du métier en s'appuyant sur les textes en vigueur, afin de garantir une intervention conforme, responsable et respectueuse des droits de toutes les parties.

Planifier ses interventions en utilisant des outils de gestion adaptés, afin d'assurer le suivi, la régularité et la traçabilité des missions réalisées.

Actualiser ses compétences professionnelles en consultant les évolutions réglementaires et en suivant les actions de formation obligatoires, afin de maintenir sa certification, sa qualité de service et son employabilité.

Blocs de compétences

RNCP42820BC01 — Réaliser les diagnostics immobiliers

LISTE DE COMPÉTENCES

Collecter les informations techniques et contextuelles relatives au bien immobilier en mobilisant les documents disponibles (plans, diagnostics antérieurs, données cadastrales, etc.) et en échangeant avec le client, afin de déterminer les diagnostics obligatoires et les conditions d'intervention.

Organiser l'intervention sur site en identifiant les risques et en sélectionnant les équipements de protection et les outils nécessaires, afin de garantir la sécurité du technicien et des occupants lors de la mission.

Repérer les matériaux ou équipements à risques en utilisant les outils de mesure et de détection adaptés (fluorescence X, tests gaz, testeurs électriques, poinçons...), afin d'évaluer la conformité et les risques liés à l'amiante, au plomb, au gaz, à l'électricité, aux termites et à l'état apparent du bâtiment.

Interpréter les résultats des contrôles effectués en se référant aux référentiels normatifs en vigueur et à la réglementation applicable, afin de statuer sur la présence de non-conformités ou de risques pour les personnes.

Rédiger les rapports de diagnostic réglementaires en structurant les données issues des constats et en utilisant les modèles conformes aux arrêtés en vigueur, afin de permettre leur intégration dans le Dossier de Diagnostic Technique (DDT) et d'assurer leur opposabilité légale.

MODALITÉS D'ÉVALUATION

Questionnaire à choix multiples (QCM)

Mise en situation professionnelle reconstituée en environnement virtuel (visite immersive 3D) sous la supervision du jury

Soutenance orale sur la mise en situation pratique

RNCP42820BC02 — Réaliser le diagnostic de performance énergétique (DPE) et les diagnostics environnementaux

LISTE DE COMPÉTENCES

Analyser les caractéristiques du bâtiment à diagnostiquer en exploitant les documents techniques, les plans et les échanges avec le client, afin de déterminer les données d'entrée nécessaires au calcul réglementaire du DPE.

Réaliser les relevés et constats techniques du bâtiment en appliquant la méthode 3CL-DPE 2021 et en utilisant les outils de mesure adaptés, afin de caractériser l'enveloppe thermique, les équipements et les conditions d'occupation.

Saisir les données collectées dans un logiciel agréé par l'ADEME en appliquant les règles de la méthode de calcul conventionnelle, afin d'évaluer la performance énergétique et environnementale du bâtiment.

Rédiger le rapport de DPE et les recommandations d'amélioration énergétique en s'appuyant sur les exigences des arrêtés du 31 mars 2021, afin de produire un diagnostic conforme, opposable et accessible au commanditaire.

Identifier les exigences réglementaires et les situations particulières permettant d'intégrer des diagnostics complémentaires (ex. pollution des sols, radon, bruit), afin de compléter la mission énergétique selon le contexte.

MODALITÉS D'ÉVALUATION

QCM contextualisé

Mise en situation professionnelle reconstituée (plateau technique ou simulation 3D)

Soutenance orale

RNCP42820BC03 — Réaliser les diagnostics relatifs à la surface, à l'état des risques et à la gestion documentaire

LISTE DE COMPÉTENCES

Mesurer les surfaces habitables et privatives d'un bien en appliquant les règles définies par la loi Boutin ou la loi Carrez, en utilisant les outils de mesure adaptés et en vérifiant la cohérence des plans disponibles, afin de produire un mesurage conforme et opposable.

Analyser les données environnementales, géographiques et réglementaires en consultant les documents d'urbanisme, les portails administratifs et les arrêtés préfectoraux, afin d'établir un état des risques conforme à la réglementation en vigueur (ERP, radon, bruit...).

Assembler l'ensemble des rapports de diagnostics réalisés en s'assurant de leur validité, de leur lisibilité et de leur conformité réglementaire, afin de constituer un DDT complet, opposable et communicable au client ou à son représentant.

MODALITÉS D'ÉVALUATION

QCM contextualisé

Mise en situation professionnelle reconstituée (simulation sur plan ou environnement 3D)

Soutenance orale devant jury

RNCP42820BC04 — Communiquer, encadrer une mission et assurer le respect des obligations professionnelles et réglementaires

LISTE DE COMPÉTENCES

Analyser la demande d'intervention en mobilisant les informations fournies par le client et les documents techniques du bien, afin de déterminer les diagnostics réglementaires à réaliser dans le respect des obligations légales.

Élaborer un devis ou un ordre de mission en utilisant un support accessible au client(y compris ceux en situation de handicap) , afin de formaliser une offre claire, transparente et conforme à la réglementation en vigueur.

Restituer les résultats d'un diagnostic immobilier en adaptant le langage technique aux capacités de compréhension de l'interlocuteur, afin de favoriser l'appropriation des enjeux sanitaires, énergétiques ou réglementaires par tout type de public, y compris en situation de vulnérabilité.

Appliquer les règles déontologiques, juridiques et assurantielles du métier en s'appuyant sur les textes en vigueur, afin de garantir une intervention conforme, responsable et respectueuse des droits de toutes les parties.

Planifier ses interventions en utilisant des outils de gestion adaptés, afin d'assurer le suivi, la régularité et la traçabilité des missions réalisées.

Actualiser ses compétences professionnelles en consultant les évolutions réglementaires et en suivant les actions de formation obligatoires, afin de maintenir sa certification, sa qualité de service et son employabilité.

MODALITÉS D'ÉVALUATION

QCM contextualisé

Mise en situation professionnelle reconstituée (plateau technique ou scénario écrit + oral simulé)

Soutenance orale devant jury

Secteur d'activité et type d'emploi

SECTEURS D'ACTIVITÉS

Le technicien en diagnostics immobiliers exerce son activité au sein d'un écosystème transversal, à l'intersection des secteurs du bâtiment, de l'immobilier et des services techniques aux particuliers et aux professionnels. Il intervient principalement dans le secteur de l'immobilier résidentiel et tertiaire, en accompagnement des opérations de vente, de location et de gestion de biens. À ce titre, il collabore étroitement avec les agences immobilières, les administrateurs de biens, les syndicats de copropriété, les notaires et les bailleurs sociaux, pour lesquels il réalise les diagnostics obligatoires intégrés au Dossier de Diagnostic Technique.

Son activité s'inscrit également dans le secteur du bâtiment et de la construction, notamment dans le cadre d'interventions liées aux travaux de rénovation, de réhabilitation ou de démolition. Il peut être mobilisé en amont des chantiers pour réaliser des diagnostics spécifiques, tels que le repérage amiante avant travaux ou l'évaluation des risques sanitaires, contribuant ainsi à la prévention des risques professionnels et à la conformité réglementaire des opérations.

Le technicien en diagnostics immobiliers intervient par ailleurs dans le champ de la transition énergétique et environnementale, en réalisant notamment les diagnostics de performance énergétique (DPE) et en participant à l'évaluation de la qualité énergétique du parc bâti. À ce titre, il contribue indirectement aux politiques publiques de rénovation énergétique, en lien avec les dispositifs portés par l'État et les collectivités territoriales.

Enfin, le professionnel peut exercer dans des structures variées relevant du secteur des services aux entreprises et aux particuliers, telles que des cabinets spécialisés en diagnostic immobilier, des réseaux nationaux ou des structures indépendantes. Il peut également intervenir en tant que travailleur indépendant, dans une logique entrepreneuriale, en développant une activité de prestation de services techniques réglementés.

TYPE D'EMPLOIS ACCESSIBLES

Technicien en diagnostics immobiliers

Diagnosticteur immobilier

Opérateur de diagnostic immobilier

Technicien diagnosticteur immobilier

Technicien DPE (Diagnostic de Performance Énergétique)

Diagnosticteur DPE

Diagnosticheur amiante
Diagnosticheur plomb
Diagnosticheur gaz / électricité

RÉGLEMENTATIONS D'ACTIVITÉ

La certification « Technicien en diagnostics immobiliers » est construite en intégrant de manière explicite et opérationnelle l'ensemble des références juridiques encadrant l'activité. Elle s'appuie en premier lieu sur les textes structurants relatifs à la certification des diagnostiqueurs, notamment l'arrêté du 1er juillet 2024 pour les diagnostics techniques (amiante, plomb, gaz, électricité, termites) et l'arrêté du 20 juillet 2023 pour le diagnostic de performance énergétique (DPE), entré en vigueur au 1er juillet 2024. Ces textes définissent les exigences en matière de compétences, de formation et de certification des professionnels.

Au-delà de ce socle, la certification intègre l'ensemble des obligations réglementaires propres à chaque domaine de diagnostic, en les traduisant en compétences opérationnelles évaluables. Les dispositions du Code de la santé publique relatives au plomb (articles L1334-9 et R1334-10 à R1334-12) et à l'amiante (article R1334-14 et annexe 13-9), ainsi que les arrêtés associés (19 août 2011, 14 décembre 2010, 16 juillet 2019), sont mobilisées pour structurer les compétences liées au repérage, à l'analyse des risques sanitaires et à la réalisation des constats réglementaires.

De la même manière, les exigences du Code de la construction et de l'habitation sont intégrées dans les blocs de compétences relatifs au DPE, aux termites, au gaz et à l'électricité. Les articles L126-23 à L126-35 et R126-15 à R126-20 encadrent notamment la réalisation du DPE, en lien avec les arrêtés du 31 mars 2021 et du 8 octobre 2021 relatifs aux méthodes de calcul et aux logiciels utilisés. Les dispositions relatives aux diagnostics gaz (articles L134-6 et R134-6 à R134-9, arrêté du 6 avril 2007, arrêté du 15 décembre 2011, décret du 11 août 2016) et électricité (articles L134-7 et R134-10 à R134-13, arrêtés du 2 décembre 2011 et du 28 septembre 2017, décret du 11 août 2016) sont intégrées dans les compétences de réalisation des contrôles techniques et d'identification des non-conformités.

Les dimensions juridiques ne se limitent pas aux aspects techniques : la certification intègre également les fondements du Code civil (articles 1130 à 1144, 1137 et 1138), notamment en matière d'obligations contractuelles, de consentement et de responsabilité, afin de garantir la validité et l'opposabilité des diagnostics dans le cadre des transactions immobilières.

Marché du travail

Indicateurs au niveau des familles professionnelles (FAP) des métiers visés, agrégés au niveau national — France Travail / DARES (open data).

Tension de recrutement (DARES 2024)	Très élevée (5/5) Moyenne pondérée par l'emploi ; les familles ci-dessous s'échelonnent de 4 à 5 sur 5.
Facteurs principaux	Manque de main-d'œuvre disponible
Salaire médian (mensuel)	2 910 €
Familles professionnelles (FAP)	B6X71 — Techniciens experts et chargés d'études du BTP · tension 5/5 (Très élevée) B7X91 — Cadres des études BTP, des études géologiques, du métré de la construction et du contrôle et diagnostic technique du BTP · tension 5/5 (Très élevée) H0X90 — Techniciens du contrôle qualité · tension 5/5 (Très élevée) H1X90 — Ingénieurs et cadres de fabrication et de la production · tension 4/5 (Élevée) H1X93 — Ingénieurs des méthodes de production, du contrôle qualité · tension 5/5 (Très élevée)
Projets de recrutement (BMO 2026)	13 887
Jugés difficiles à recruter	55 %
Emplois saisonniers	1 %

Familles professionnelles (FAP)

B6X71 — Techniciens experts et chargés d'études du BTP
B7X91 — Cadres des études BTP, des études géologiques, du métré de la construction et du contrôle et diagnostic technique du BTP
H0X90 — Techniciens du contrôle qualité
H1X90 — Ingénieurs et cadres de fabrication et de la production
H1X93 — Ingénieurs des méthodes de production, du contrôle qualité

Voies d'accès

MODALITÉS D'ACCÈS

Formation continue, Apprentissage, Contrat de professionnalisation, VAE

PRÉREQUIS À L'ENTRÉE EN FORMATION

L'accès au parcours de formation est ouvert aux candidats titulaires d'une certification professionnelle de niveau 4 ou justifiant d'une expérience professionnelle dans les secteurs du bâtiment, des techniques immobilières, de la transaction ou de la gestion locative.

Les candidats ne disposant pas formellement d'un niveau 4 peuvent être admis sous réserve de présenter un parcours professionnel attestant d'une familiarité avec l'environnement technique du bâtiment ou le secteur immobilier, et après validation de leur dossier par le responsable pédagogique.

L'entrée en formation est également conditionnée à la présentation d'un projet professionnel cohérent et argumenté, en adéquation avec les exigences du métier de technicien en diagnostics immobiliers. Ce projet doit démontrer la compréhension des responsabilités réglementaires, techniques et déontologiques liées à la profession, ainsi que la capacité du candidat à s'inscrire dans un secteur fortement normé et en évolution constante.

COMPOSITION DU JURY — FORMATION CONTINUE, APPRENTISSAGE, CONTRAT DE PROFESSIONNALISATION, VAE

1 représentant de l'organisme certificateur n'ayant aucun lien personnel ou professionnel avec le candidat à la certification

1 professionnel expert du diagnostic immobilier, extérieurs à l'organisme certificateur justifiant d'au moins 5 ans d'expérience et n'ayant aucun lien personnel ou professionnel avec le candidat (il est nommé président du jury)

Base légale

Date de décision	30/09/2026
Durée de l'enregistrement	2 ans
Date d'échéance de l'enregistrement	30/09/2028
Date de dernière délivrance possible	30/09/2032

Statistiques

Année	Certifiés	Dont VAE	Insertion 6 mois	Métier 2 ans
2025	47	0	100 %	—
2024	229	0	97 %	49 %
2023	233	0	91 %	51 %
2022	200	0	88 %	44 %

Liens avec d'autres certifications

ANCIENNES VERSIONS

RNCP36216

CORRESPONDANCES (PAR BLOCS)

RNCP36216, RNCP37340, RNCP37527, RNCP37790, RNCP38036, RNCP38943, RNCP39246, RNCP40274

Pour plus d'informations

LIEN VERS LE DESCRIPTIF

<https://n2aformations.catalogueformpro.com/0/packs-de-formation-technicien-en-diagnostics-immobiliers/1842962/1-technicien-en-diagnostics-immobiliers-pack-starter-formation-initiale>

Fiche officielle (France Compétences)

<https://www.francecompetences.fr/recherche/rncp/42820/>