

SOCOTEC IMMOBILIER DURABLE

Le client reconnaît que seules les Conditions Spéciales applicables aux missions sélectionnées dans les conditions particulières du contrat s'appliquent.

Code	Titre de la mission
HFAB	QUALIFICATION IMMOBILIERE DES ESPACES
JFAA	ÉVALUATION PERFORMANCE DE LA MAINTENANCE D'UN OUVRAGE
JFAB	QUALIFICATION IMMOBILIERE MULTI TECHNIQUES
JFAF	TDD TECHNICAL DUE DILIGENCE / VDD VENDOR DUE DILIGENCE
JFAK	BPH BILAN PATRIMOINE HABITAT
JFAL	DTG DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL
LQAD	CONSEIL EN STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

QUALIFICATION IMMOBILIERE DES ESPACES (HFAB)

La mission de SOCOTEC Immobilier Durable a pour objet d'évaluer la qualité des logements et / ou bâtiment vis-à-vis des objectifs réglementaires suivants :

- d'habitabilité,
- de salubrité,
- de décence,
- des risques de péril,
- des dispositifs Pinel ou Scellier.

Les conditions particulières du contrat préciseront la ou les mission(s) retenue(s).

Les ouvrages ou parties d'ouvrage non accessibles ou nécessitant le port du harnais ou tout autre système de sécurité sont exclus de la mission.

RÉFÉRENTIEL :

- Habitabilité : annexe au décret n°87477 du 1er juillet 1987 (art R 44310 à 17 du CCH), relative aux dispositions des logements ou maisons individuelles devant être vendus ;
- Salubrité : CIRCULAIRE N DGS/SD7C//DCUHC/IUH4/293 du 23 juin 2003 ;
- Décence : décret n°2002120 du 30 janvier 2002 pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°20001208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- Risques de péril : CCH, partie Législative, art. L511 ;
- Dispositifs Pinel ou Scellier : décret 20031219 du 19/12/2003, l'Arrêté modifié du 19/12/2003.

DÉROULEMENT DE LA MISSION :

- examen des documents remis par le client ;
- visite de l'immeuble, pour examen visuel des ouvrages concernés par la mission. L'intervention s'exerce par examen visuel des parties visibles et accessibles du logement : aucun essai, démontage, épreuve, calcul, etc. n'est réalisé ;
- rédaction d'un rapport d'évaluation par bâtiment / logement / maison individuelle.

ENGAGEMENTS DU CLIENT :

Communiquer à SOCOTEC Immobilier Durable les documents et informations suivants :

- Habitabilité : Dossier de diagnostic technique ;
- Salubrité : Dossier de diagnostic technique (logements et parties communes éventuelles) ;
- Décence : Dossier de diagnostic technique (logement et parties communes éventuelles) ;
- Risques de péril : Plans, rapports de diagnostics relatifs à la solidité éventuels ;
- Dispositifs Pinel ou Scellier : PV ou attestations de performance thermique des produits ou matériaux mis en œuvre, Plans, Dossier de diagnostics techniques.

ÉVALUATION PERFORMANCE DE LA MAINTENANCE D'UN OUVRAGE (JFAA)

La mission de SOCOTEC Immobilier Durable a pour objet de procéder à l'évaluation de la performance de la maintenance d'un ouvrage. Les conditions particulières du contrat précisent le périmètre de l'offre suivant la liste des composants de l'annexe A du guide FD X 60025.

Le contrôle de la qualité de la maintenance suivant la méthode KMIS© se réalise sans intervention outillée : contrôle visuel, auditif ou tactile

L'inventaire des équipements contrôlés reprend tous les composants des installations. Sont exclus du contrôle, les équipements inaccessibles, par exemple par encastrement, enfouissement, en caniveau, en gaine fermée, en faux plafonds. Chacun des composants est contrôlé au niveau de l'état et du fonctionnement.

Lorsque les installations sont à l'arrêt, des essais en marche forcée sont pratiqués ; en cas d'impossibilité, il est indiqué AR en regard du poste concerné (Arrêt).

Lorsque les installations sont hors service, il est indiqué H.S. en regard du poste concerné (Hors service).

Si le matériel n'est pas visible sans démontage nécessitant la mise hors service de l'unité dans laquelle il se trouve, il est indiqué N.V. en regard du poste concerné (Non visible).

Si un équipement ne contient pas certains composants mentionnés sur les feuilles de contrôles équipement, il est indiqué S.O. (Sans Objet) en regard du composant concerné.

Les ouvrages ou parties d'ouvrage non accessibles ou nécessitant le port du harnais ou tout autre système de sécurité sont exclus de la mission.

RÉFÉRENTIEL :

L'évaluation de la performance est réalisée sur la base des guides suivants :

- Guide d'application de la norme NF X 60000 « Maintenance industrielle Fonction maintenance » aux patrimoines immobiliers FD X 60025 Décembre 2019 ;
- GA X60026 (novembre 2010) : Maintenance Guide de gestion de la maintenance d'un patrimoine immobilier (GMAO) Indice de classement : X60026.

DÉROULEMENT DE LA MISSION :

Suivant le périmètre défini dans les conditions particulières du contrat :Recueil des données utiles pour réaliser la mission

- entretien avec le prestataire ou son représentant sur site ;
- examen des documents fournis par le(s) prestataire(s) de maintenance, examen nommé « revue documentaire » ;
- analyse des tests et diagnostics réalisés, le cas échéant ;
- visite du bâtiment pour le relevé de ces constituants et de leur état, prise de photographies le cas échéant ;
- examen sur site des différents équipements techniques inventoriés au contrat ;
- fourniture d'un rapport qui comporte :
 - résultat des investigations et une cotation (Etat pour les composants hors lots techniques et état et fonctionnement pour les lots techniques),
 - constat des désordres,
 - plan d'action relatif aux remarques observées,
 - reportage photographique.

ENGAGEMENTS DU CLIENT :

Communiquer à SOCOTEC Immobilier Durable les documents concernés par la mission tels que : contrats d'entretien, rapport de vérifications, documents techniques et administratifs, ...

QUALIFICATION IMMOBILIERE MULTI TECHNIQUES (JFAB)

La mission de SOCOTEC Immobilier Durable a pour objet de procéder à l'évaluation technique d'un bâtiment et de proposer des actions de correction avec estimations de cout de travaux et planification de ces derniers.

L'évaluation sera réalisée suite à une visite sur site, qui peut être complétée par une revue documentaire.

Les domaines susceptibles d'être concernés sont :

- l'état de conservation,
- la sécurité incendie et les risques de chutes,
- la performance énergétique.

Les conditions particulières du contrat précisent le contenu de la mission ainsi que le ou les domaines (s) retenue(s).

La proposition d'action de correction, leur classement, l'évaluation des montants de travaux associés ainsi que les domaines d'examen résultent d'un choix préalable de ces options par le client.

A défaut de précision dans les conditions particulières du contrat, la mission retenue sera limitée à l'état de conservation.

L'évaluation de la sécurité incendie et des risques de chute est réalisée sur les dispositions et équipements qui concourent à la sécurité par la recherche d'anomalies visibles ou signalées. Il ne s'agit en aucun cas de statuer sur la conformité des dispositions rencontrées

L'évaluation de la performance énergétique est réalisée par constat visuel direct des dispositions constructives et des équipements en place, sans mesure ni sondage destructif, il ne s'agit ni d'un diagnostic de performance énergétique, ni d'un audit énergétique.

La revue documentaire est l'examen des documents techniques, administratifs ou réglementaires attachés au bâtiment. Il s'agit d'une collecte d'information destinée à améliorer la connaissance du bâtiment ou de ses constituants. Cette mission de revue documentaire n'a pas pour objectif de vérifier la complétude des obligations réglementaires en termes de vérifications et de contrôle par exemple. Une mission spécifique peut être proposée le cas échéant.

Les ouvrages ou parties d'ouvrage non accessibles ou nécessitant le port du harnais ou tout autre système de sécurité sont exclus de la mission.

REFERENTIEL :

Il n'y a pas de référentiel normatif pour ces missions, la définition de la mission est établie conjointement par le CLIENT et SOCOTEC Immobilier Durable dans les conditions particulières du contrat.

L'état de conservation est évalué par rapport à l'état neuf.

DÉROULEMENT DE LA MISSION :

- planification de la mission,
- recueil des données utiles pour réaliser la mission,
- visite du bâtiment pour le relevé de ses constituants et de leur état, prise de photographies le cas échéant,
- rédaction et fourniture du rapport correspondant.

DEROULEMENT DE LA MISSION :

Communiquer à SOCOTEC Immobilier Durable les documents concernés par la mission tels que : contrats d'entretien, rapport de vérifications, documents techniques et administratifs, ...

TDD TECHNICAL DUE DILIGENCE / VDD VENDOR DUE DILIGENCE (JFAF)

La mission de SOCOTEC Immobilier Durable a pour objet de procéder à l'évaluation technique de l'état de conservation d'un bâtiment et de proposer des actions de corrections avec estimations de cout de travaux avec planification de ces derniers selon un échéancier de travaux à 3/5 et 10 ans.

Le classement des actions est réparti selon la charge prévisible preneur / bailleur.

Les conditions particulières du contrat précisent le contenu de la mission ainsi que le ou les domaine(s) retenue(s).

Les ouvrages ou parties d'ouvrage non accessibles ou nécessitant le port du harnais ou tout autre système de sécurité sont exclus de la mission.

RÉFÉRENTIEL :

La mission s'appuie sur l'article 606 du code civil français, complété d'un examen des équipements et installations techniques, visàvis de leur état de conservation, et de leur réponse réglementaire en matière de sécurité incendie.

DÉROULEMENT DE LA MISSION :

- planification de la mission,
- recueil des données utiles pour réaliser la mission (examen de la DATA ROOM),
- visite de bâtiment pour effectuer le relevé de ses constituants et de leur état, prise de photographies le cas échéant,
- rédaction et fourniture du rapport correspondant.

ENGAGEMENTS DU CLIENT :

Donner accès à SOCOTEC Immobilier Durable à la Data Room pour examens des documents concernés par la mission

BPH BILAN PATRIMOINE HABITAT (JFAK)

La mission de SOCOTEC Immobilier Durable a pour objet, en qualité de prestataire habilité par Cerqual pour l'établissement de bilans Patrimoine Habitat (ci-après « Bilan Patrimoine Habitat » ou « BPH »), de fournir un avis sur l'état de conservation et de fonctionnalité des immeubles, résidences collectives ainsi que des maisons individuelles groupées (ci-après communément désignées par « l'ensemble immobilier »), construits il y a plus de dix (10) ans.

Le BPH n'a pas vocation à se substituer à la réalisation d'un diagnostic technique spécifique relatif à la pérennité ou à la conformité des ouvrages au regard de la réglementation qui lui est applicable par référence notamment au code de la construction et de l'habitation.

Chaque immeuble, ou pour une entité lorsque les conditions le permettent, fait l'objet d'un rapport de visite distinct. Dans le cas d'éléments répétitifs au sein de l'ensemble immobilier, l'examen par SOCOTEC peut s'effectuer par échantillonnage si l'état est jugé homogène. La réalisation d'un examen par échantillonnage sera mentionnée dans le rapport BPH.

le BPH est un constat sur les ouvrages et équipements visibles et accessibles et porte sur le clos, le couvert, les différentes parties communes et sur un échantillonnage de logements de 5 à 10% de l'ensemble immobilier en pleine propriété. Ce pourcentage est fixé entre les parties et figure dans les conditions particulières de la convention.

L'établissement du BPH est indépendant des certifications « Patrimoine Habitat » ou « Patrimoine Habitat & Environnement » délivrées par CERQUAL PATRIMOINE mais en constitue un préalable dans le cas où le client souhaite obtenir l'une d'entre elles.

Les ouvrages ou parties d'ouvrage non accessibles ou nécessitant le port du harnais ou tout autre système de sécurité sont exclus de la mission.

Les données à caractère personnel contenues dans le BPH pourront faire l'objet d'un contrôle (par voie de sondage) de la part de CERQUAL PATRIMOINE ayant pour seul objet de vérifier la conformité au Référentiel BPH.

Aucune donnée à caractère personnel n'est collectée par SOCOTEC Immobilier Durable sans le consentement du client. A cet égard, la nature facultative ou obligatoire des mentions à communiquer à SOCOTEC Immobilier Durable sera préalablement indiquée au client. Ce dernier n'est aucunement contraint de transmettre des données à caractère personnel. Toutefois, en cas de refus, SOCOTEC Immobilier Durable ne sera pas en mesure de réaliser l'intégralité du BPH.

Le client dispose d'un droit d'accès à ses données à caractère personnel. Il peut, à ce titre, contacter par courrier simple SOCOTEC Immobilier Durable à l'adresse de son siège social.

Les fichiers pourront être communiqués aux fins de la constitution d'un observatoire de l'habitat existant que l'association QUALITEL a mis en place dans le cadre de ses activités associatives. Cette participation étant soumise à son autorisation.

OPTION : DIAGNOSTIC ACOUSTIQUE SIMPLIFIÉ SI PRÉCISÉ AUX CONDITIONS PARTICULIÈRES DU CONTRAT :

Dans le cadre de la réalisation d'un Diagnostic Acoustique Simplifié, les logements choisis doivent présenter des mitoyennetés et être soumis à des nuisances sonores d'équipements techniques et à des nuisances sonores extérieures (route, voie ferrée, etc.). Les locaux sélectionnés doivent présenter des configurations les plus défavorables en acoustique (grande surface séparative, faible profondeur de pièce, faible hauteur sous plafond, proximité directe aux équipements, grande surface vitrée sur l'extérieur, etc.). En plus des caractéristiques présentées ci-dessus, l'échantillon est tel qu'il comprend, a minima : 2 logements superposés (sauf pour maisons individuelles), 2 logements accolés, 1 logement comportant une pièce principale séparée de la circulation commune par une seule porte, 1 logement soumis à des nuisances sonores extérieures, 1 logement comportant une pièce principale exposée au bruit de chutes d'eau, 1 logement comportant une pièce principale exposée au bruit de VMC, 1 logement comportant une pièce principale exposée au bruit d'ascenseur, 1 logement comportant une pièce principale exposée au bruit d'un autre équipement collectif (chaufferie, surpresseur, etc.), 1 circulation commune.

RÉFÉRENTIEL :

Les BPH sont établis en conformité avec le référentiel BPH dont CERQUAL PATRIMOINE est responsable du contenu (ci-après « Référentiel BPH »).

DÉROULEMENT DE LA MISSION

- Recollement du bilan documentaire réalisé par le client ;
- Visite sur site ;
- Etablissement d'un rapport par bâtiment.

Le client aura bien noté que l'évaluation technique réalisée par le diagnostiqueur BPH ne concerne pas les ouvrages spécifiques qui nécessiteraient des investigations particulières ou des moyens spéciaux non prévus par la nature visuelle de l'inspection. Il s'agira par exemple des conduits de fumée, des qualités parasismiques, des fondations, ou encore des structures...

ENGAGEMENTS DU CLIENT :

Fourniture d'un bilan documentaire réalisé directement par le client et remis à SOCOTEC.

SOCOTEC IMMOBILIER DURABLE

DTG DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (JFAL)

La mission de SOCOTEC Immobilier Durable, a pour objet d'optimiser la gestion des copropriétés à travers une anticipation des futurs travaux à mener pour pérenniser et valoriser l'immeuble.

A défaut de précision express dans les conditions particulières, la mission comporte une seule visite de site.

Sont exclus de la mission la réalisation du DPE ou de l'audit énergétique ainsi que la présentation du DTG en assemblée générale de copropriété

Les ouvrages ou parties d'ouvrage non accessibles ou nécessitant le port du harnais ou tout autre système de sécurité sont exclus de la mission.

RÉFÉRENTIEL :

- Article L. 7311 du code de la construction et de l'habitation

DÉROULEMENT DE LA MISSION :

- planification de la mission ;
- recueil des données utiles pour réaliser la mission, état de la situation de la copropriété au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;

Au démarrage de la visite sur site, prise d'informations auprès des membres du conseil syndical présents

- visite et examen de l'état apparent des parties communes et des équipements communs du bâtiment, prise de photographies le cas échéant ;

Restitution sur site aux membres du conseil syndical présents

Analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble

Approche estimative globale des travaux à planifier pour la conservation de l'immeuble dans les 10 prochaines années

- rédaction et fourniture du rapport correspondant.

ENGAGEMENTS DU CLIENT :

- communiquer à SOCOTEC Immobilier Durable les documents nécessaires à l'élaboration du DTG notamment DPE ou audit énergétique, plans, carnet d'entretien de l'immeuble, rapport de vérification des installations, DTA, CREP,

Toute visite complémentaire, sur des locaux ou des éléments de la construction inaccessibles lors de la visite initiale sera facturée en sus à hauteur de 50% du montant des honoraires de la mission avec un minimum de 300 euros HT, montant auquel s'ajoutera l'intégralité des frais engagés.

CONSEIL EN STRATÉGIE IMMOBILIÈRE (LQAD)

La mission de SOCOTEC Immobilier Durable a pour objet l'assistance à réalisation ou à la révision de plans stratégiques de patrimoine afin de permettre aux propriétaires / gestionnaires de patrimoine de se doter d'une vision globale sur l'évolution de leur parc immobilier. Ces plans permettent de procéder aux arbitrages à effectuer en matière d'entretien, de réhabilitation, de démolition et de reconstruction.

RÉFÉRENTIEL :

- Loi n°2009323 du 25 mars 2009 art. 1 dans le cas des offices « Habitations à Loyers Modérés »

DÉROULEMENT DE LA MISSION :

- réunion de lancement avec le client pour la mise en place du calendrier de réalisation de son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), la définition des parties prenantes et leur rôle ;
- recueil des données existantes (techniques, sociales, environnementales, ...);
- restitution du rapport d'analyse et définition des données utiles à établir, le cas échéant, proposition complémentaire pour la constitution de ces données ;
- visite et examen de l'état du bâtiment, prise de photographies le cas échéant ;
- rédaction et fourniture du rapport correspondant ;
- proposition de segmentations adaptées au patrimoine, en collaboration avec le client ;
- établissement de propositions de scénarii de gestion patrimoniale à moyen et long termes (5 et 10 ans) ;
- présentation du projet de segmentation et des scénarii au COPIL du Client ;
- remise du support de présentation ;
- remise des données structurées sur support informatique (fichier Excel).

ENGAGEMENTS DU CLIENT

Communication à SOCOTEC Immobilier Durable des documentations et informations utiles à sa mission

ASSISTANCE AU SUIVI DE LA REALISATION DES AD'AP EN ERP (JFBD)

La mission de SOCOTEC Immobilier Durable a pour objet l'assistance au suivi de la réalisation des Ad'ap pour les établissements recevant du public (ERP).

Les conditions particulières du contrat préciseront la ou les mission(s) retenue(s) :

- Mission A : L'attestation d'achèvement d'un Ad'ap :

L'intervention de SOCOTEC Immobilier Durable a ici pour objet, postérieurement à la réalisation des travaux dans le cadre d'un Ad'ap, de vérifier que les travaux mentionnés dans l'Ad'ap validé par l'autorité administrative ont bien été réalisés.

- Mission B : Le point de situation sur la mise en œuvre de l'agenda à l'issue de la première année :

L'intervention de SOCOTEC Immobilier Durable consiste ici à faire le point sur l'ensemble des travaux réalisés à l'issue de la première année de l'Ad'ap, tel que validé par l'autorité administrative.

- Mission C : Le bilan des travaux et autres actions de mise en accessibilité réalisés à la moitié de la durée de l'Ad'ap :

SOCOTEC IMMOBILIER DURABLE

L'intervention de SOCOTEC Immobilier Durable consiste ici à faire un bilan des travaux mentionnés dans l'Ad'ap tel que validé par l'autorité administrative pour la période concernée.

Il est précisé que le point de situation et le bilan des travaux ne sont réalisés que dans le cadre d'un Ad'ap effectué sur une période supérieure à trois années.

A défaut de précision dans les conditions particulières du contrat, la mission retenue sera la mission A.

RÉFÉRENTIEL :

- Réalisation de l'attestation d'achèvement d'un Ad'ap : article R. 16517 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Réalisation du point de situation sur la mise en œuvre de l'Ad'ap agenda à l'issue de la première année : article R 16516 du CCH ;
- Réalisation du bilan des travaux à la moitié de la durée de l'agenda : article R 16516 du CCH.

DÉROULEMENT DE LA MISSION :

En fonction de la ou les mission(s) choisie(s) par le client, SOCOTEC Immobilier Durable est susceptible de réaliser les prestations suivantes :

- Mission A : Réalisation de l'attestation d'achèvement d'un Ad'ap :

A l'issue de la réalisation d'un Ad'ap, la mission de SOCOTEC Immobilier Durable consiste à assister le responsable de l'Ad'ap dans la rédaction de l'attestation d'achèvement, selon les dispositions de l'article R. 16517 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

A l'issue de sa mission, SOCOTEC Immobilier Durable rédige après visite sur site, sous forme de tableau, un document concernant l'ERP objet de l'Ad'ap, ou les différents ERP en cas d'Ad'ap de patrimoine. Dans ce document, SOCOTEC Immobilier Durable recense chaque poste de travaux et émet un avis sur leur réalisation.

Si les travaux d'accessibilité ont fait l'objet d'un dépôt de permis de construire, l'attestation d'achèvement est établie selon les exigences des articles L 1229 et R 12221 du CCH (Attestation Handco).

- Mission B : Réalisation du point de situation sur la mise en œuvre de l'Ad'ap agenda à l'issue de la première année :

La mission SOCOTEC Immobilier Durable consiste à faire un état des lieux sur l'ensemble des travaux, mentionnés dans l'Ad'ap, quelle que soit l'année de réalisation, selon les dispositions de l'article R 16516 du CCH.

Ainsi seront examinés par SOCOTEC Immobilier Durable les travaux réalisés, effectivement programmés, à l'issue de la première année, mais également les éventuels travaux réalisés en avance.

A l'issue de sa mission, SOCOTEC Immobilier Durable rédige, sous forme de tableau, pour l'ERP objet de l'Ad'ap ou les ERP concernés en cas d'Ad'ap de patrimoine, un document que le client fera parvenir à l'administration.

- Mission C : Réalisation du bilan des travaux à la moitié de la durée de l'agenda.

La mission de SOCOTEC Immobilier Durable consiste à vérifier sur site, que les travaux mentionnés dans l'Ad'ap pour la période concernée, validée par le Préfet, ont bien été réalisés.

A l'issue de sa mission, SOCOTEC Immobilier Durable rédige sous forme de tableau, pour l'ERP objet de l'Ad'ap ou les ERP concernés en cas d'Ad'ap de patrimoine, un document que le client fera parvenir avec le bilan des travaux à l'administration.

La réalisation du bilan est réalisée selon les dispositions de l'article R 16516 du CCH.

Toute mission de SOCOTEC Immobilier Durable se limite à un constat portant sur les travaux effectivement réalisés et ne comporte aucune analyse critique du contenu de l'Ad'ap.

ENGAGEMENTS DU CLIENT

Communication à SOCOTEC Immobilier Durable avant la réalisation de sa mission :

Les formulaires CERFA et leurs annexes envoyés à l'administration, et notamment les CERFA rédigés dans le cadre des demandes d'autorisation,

Les réponses de l'administration au dépôt du dossier d'Ad'ap, ainsi qu'aux demandes d'autorisation,

La réponse de l'administration aux demandes de dérogation éventuelles.