

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
JFAB	QUALIFICATION IMMOBILIERE
JFAF	TDD TECHNICAL DUE DILIGENCE / VDD VENDOR DUE DILIGENCE
JFAK	BPH BILAN PATRIMOINE HABITAT
JFAL	PPPT et DTG
LQAD	CONSEIL EN STRATEGIE IMMOBILIERE

QUALIFICATION IMMOBILIERE (JFAB)

La mission de SOCOTEC Immobilier Durable a pour objet de procéder à une évaluation d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment, par rapport à un ou plusieurs axe(s) analytique(s).

Cette évaluation peut donner lieu à des propositions d'actions correctives, avec estimations de coûts de travaux associés.

Les domaines susceptibles d'être concernés sont l'état de conservation, la sécurité incendie et les risques de chute, la performance énergétique, la performance de la maintenance d'un ouvrage ou bien des objectifs définis réglementairement (l'habitabilité, la salubrité, la décence, les risques de péril, les dispositifs Pinel ou Scellier).

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

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.

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 :

Les référentiels concernant les missions ci-après sont les suivants :

- Mission 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 ;
- Mission Salubrité : CIRCULAIRE N DGS/SD7C//DCUHC/IUH4/293 du 23 juin 2003 ;
- Mission 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 ;
- Mission Risques de péril : CCH, partie Législative, art. L511 ;
- Mission Dispositifs Pinel ou Scellier : décret 20031219 du 19/12/2003, l'Arrêté modifié du 19/12/2003.

En dehors de ces cas, la définition de la mission est établie conjointement par le CLIENT et SOCOTEC Immobilier Durable dans les conditions particulières du contrat.

DÉROULEMENT DE LA MISSION :

La mission comporte:

- une revue documentaire (si prévue dans les conditions particulières du contrat) : 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.
- une 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 périmètre défini : aucun essai, démontage, épreuve, calcul, etc. n'est réalisé ;
- la rédaction d'un rapport d'évaluation.

ENGAGEMENTS DU CLIENT

Communiquer à SOCOTEC Immobilier Durable les documents nécessaires à la réalisation de la mission.

Assurer l'accès aux différents locaux concernés par la mission, en toute sécurité.



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, vis-à-vis 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 lune 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 ciavant, 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.

DTG/PPPT DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL / PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (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 ou du PPPT 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 :

- DTG : Article L. 7311 du code de la construction et de l'habitation
- PPPT : Article 171 de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

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 (DTG) ;

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

DTG : Analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble

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

PPPT : Liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre

Estimation du niveau de performance que les travaux mentionnés permettent d'atteindre, basé sur le contenu du DPE à fournir

Estimation sommaire du coût de ces travaux et leur **hiérarchisation**

Proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années

- rédaction et fourniture du rapport correspondant.

ENGAGEMENTS DU CLIENT :

- communiquer à SOCOTEC Immobilier Durable les documents nécessaires à l'élaboration du DTG ou du PPPT 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.

SOCOTEC IMMOBILIER DURABLE
CONSEIL EN STRATEGIE IMMOBILIERE (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 :

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.



SOCOTEC IMMOBILIER DURABLE

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.