

SOGESTIM

Administrateur de Biens

Syndic de Copropriété / Gestion Locative



DMDV N° C3950

**DIAGNOSTIC
TECHNIQUE ET GLOBAL
(incluant PPPT & DPE)**



Votre Interlocuteur Commercial

Pierre GOMBAULT
pgombault@ascaudit.com
06.75.09.83.21

Agence Ile-de-France
Bat Energy III
155 rue du Docteur BAUER
93400 SAINT-OUEN



**Respecte le référentiel DTG
co-écrit par
L'Agence Parisienne
du Climat et l'ARC v3- 02/2023**

Préambule

Le DTG, défini par la loi ALUR du 24 mars 2014 et précisé par décret le 28 Décembre 2016 (Décret n° 2016-1965), permet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux mis en œuvre dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux.

Il comprend :

- **Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements collectifs**
- **Un diagnostic énergétique**
- **Un état des lieux des obligations légales et réglementaires auxquelles le syndicat doit se tenir (plomb, amiante, termites si concernés...)**
- **Les possibilités d'amélioration concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble**
- **Un budget prévisionnel des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et amélioration de la performance énergétique, sur les 10 prochaines années.**

Les conclusions du DTG doivent être mises à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale des copropriétaires qui suit la réalisation du diagnostic. Le dossier est également intégré par le Syndic au carnet d'entretien de l'immeuble (tel que prévu au décret 2001-477 du 30 mai 2001).

Les copropriétaires votent ou non, à la majorité simple, un plan pluriannuel de travaux qui est présenté en A.G. chaque année. Le syndic propose chaque année l'élaboration du plan pluriannuel de travaux ou les décisions relatives à sa mise en œuvre (art L131-2 du CCH).

Les Engagements ASCAUDIT Energie & Fluides :

Le DTG est un outil de bilan général permettant d'éclairer les conseiller-ière-s syndicaux, les syndic professionnels ou non professionnels et copropriétaires, sur l'état technique et thermique de leur copropriété pour impulser une mise en mouvement vers la programmation de travaux, notamment énergétiques.

En 2018, l'Agence Parisienne du Climat, l'ARC (Association des Responsable de Copropriétés) et des bureaux d'études dont ASCAUDIT ont élaboré un cahier des charges appelé Référentiel DTG, présentant une méthodologie de réalisation s'adaptant à toutes tailles de copropriétés, tant en chauffage collectif qu'individuel, tant pour des bâtiments en maçonnerie traditionnelle que pour ceux en matériaux industriels.

ASCAUDIT Energie & Fluides via ses équipes, s'engage à vous apporter son expérience, ses expertises et une méthodologie adaptée à vos besoins au-travers des points suivants :

- Une équipe constituée **d'Experts 100% ASCAUDIT Groupe** (Architecte, Ingénieur Bâtiment, Ingénieur Thermicien, Spécialiste Ascenseur,) **et pilotés par un Chef de Projet Expérimenté**
- Une **connaissance du fonctionnement de la copropriété** depuis plus 15 ans
- Un savoir-faire complémentaire en **Maîtrise d'œuvre** (accompagnement travaux)
- Une **approche exhaustive** du DTG afin de couvrir **l'intégralité du bâtiment et de ses équipements**
- Un plan d'actions décrit de manière simple et précise :
 - o Catégorie (Structure, Electricité, Ascenseur, Chauffage, Maintenance...)
 - o Description
 - o Classification (Sécurité, Confort, Economie d'énergie, Santé...)
 - o Degrés d'urgence (Court, Moyen, Long)
 - o Coût
- Un rapport, véritable outil d'aide à la décision vous permettant de **connaître, d'anticiper** et d'arbitrer vos futures dépenses.



Dans le cadre de notre mission, nous ne nous substituons pas au travail d'un diagnostiqueur amiante et nous rappelons qu'il appartient au maître de l'ouvrage de faire réaliser un repérage amiante avant réalisation de travaux selon la norme NFX 46 020 pour tous les bâtiments dont le PC (Permis de Construire) a été déposé avant le 1er juillet 1997.

Détail de notre accompagnement

Lancement et préparation de la mission :



Lancement de la mission

- Réunion de lancement avec le syndic et le Conseil Syndical,
- Recueil des informations documentaires (contrat, plans, règlement de copropriété...)
- Echange téléphonique avec le syndic et le référent de la copropriété (Président du CS, pilote du projet...)
- Réalisation d'un questionnaire « enquête occupants » pour les copropriétés de + 10 logements
- Envoi d'une note précisant le déroulement de la mission et son planning

Analyse documentaire

- Examen des diagnostics techniques obligatoires (amiante, ascenseur...)
- Recueil et analyse des factures énergétiques des 3 dernières années
- Analyse simple du contrat de chauffage (contenu, équipement, fréquence contrôles et entretiens) et du système de chauffage collectif et ecs mesure de combustion de la chaudière, prise de température des fluides EC, ECS
- Analyse des retours de l'enquête occupants
- Analyse des interventions réalisés (dates, fréquences, récurrence...)
- Analyse des devis et travaux effectués récemment



Visite de site:

- Présence du Conseil Syndical
- Visite d'un échantillon d'appartements représentatifs
Échantillonnage de 10 % avec un minimum de trois logements par bâtiment RdC, milieu et dernier étage) avec mesure de l'épaisseur de maçonnerie des murs extérieurs, dimension des ouvrant par typologie, épaisseur des isolants visible, hauteur sous plafond, mesure des débit de ventilation, mesure du taux d'humidité dans les murs si opportun.
Pour les copropriétés en chauffage collectif: relevés de températures intérieures, prise de températures des parois, hygrométrie
- Visite des parties communes (*en période de chauffe pour les copropriétés en chauffage collectif*)
- Analyse du bâti (Structure et Enveloppe)
- Identification des pathologies
- Analyse des équipements techniques
- Conformité à la réglementation incendie
- Analyse de l'accessibilité des parties communes
- Etat des réseaux d'eaux, électriques et des équipements
- Reportage photographique

Etudes Thermiques:

- Analyse des consommations d'énergie sur trois ans (si disponibles)
- Modélisation thermique avec logiciel spécialisé selon méthode de calcul 3CL
- Réalisation d'une thermographie (enveloppe, intérieur, réseau) avec prises de mesures instantanées en période hivernale (en option)
- Analyse et intégration des éléments dans notre Diagnostic de la résidence
- Elaboration du DPE collectif réglementaire

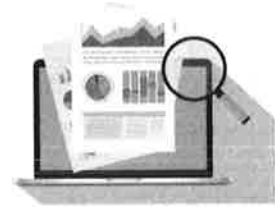


ASCAUDIT ENERGIE SAS au capital de 7622 € - RCS 433 935 285 BOBIGNY
N°TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 044 339 35285 00018 Bâtiment ENERGY 4 - 155 rue
du Docteur Bauer - 93400 SAINT OUEIN TEL : 01.58.61.31.31 - FAX : 01.58.61.33.61 -
email : contact@ascaudit.com

 **ASCAUDIT**³
énergie & fluides

Rédaction du rapport:

- Implication de l'ensemble des experts ASCAUDIT Energie & Fluides
- Définition des actions par métiers
- Classification selon le degré d'urgence
- Qualification des objectifs : Normes, Sécurité, Confort, Economies d'énergie, ...
- Valorisation des actions
- Définition des préconisations de travaux (architecturaux et énergétiques)



Définition du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux(PPPT):

- Réalisation de 3 scénarios de travaux (scénario zéro, scénario 35% - MaPrimeRénov', scénario « amélioration énergétique consistante ou sortie d'étiquette F ou G)
- Synthèse présentée via un projet de Plan Pluriannuel de travaux
- Actions définies et priorisées
- Recensement des actions par corps d'état
- Qualification des objectifs : Normes, Sécurité, Confort, Economies d'énergie, ...

Les Points Clés de Notre Mission

- Une étude fine prenant en compte les spécificités de la résidence présentées par le CS lors de la réunion de lancement
- Une double compétence : Thermique et Architecturale pour votre copropriété
- Une fiabilité dans l'estimation des coûts des travaux réalisés à partir de **notre expérience en maîtrise d'œuvre** et d'une base de devis interne de plus de 1 500 offres.

Réunions et Rapports remis

Réunions et échanges avec le Conseil syndical et le syndic:

Les échanges avec le conseil syndical et le syndic sont essentiels pour la réussite du DTG.
Ces différentes phases d'échanges sont les suivantes :

- Phase de lancement : Réunion avec le Syndic et le CS
- Visite de site : Réunion sur site avec les membres du CS
- Réunion intermédiaire avec le conseil syndical et un membre de l'Agence Locale de l'Energie avec présentation du rapport provisoire (validation état des lieux / travail sur la planification des travaux : PPPT) + compte-rendu
- Présentation en AG : Réunion de présentation aux copropriétaires pour les copropriétés de +10 logements

Nous tenons à l'équilibre Vie privée vie/ vie professionnelle de nos collaborateurs. Votre projet sera jalonné de réunions d'échange pour lesquelles nous vous remercions de privilégier des horaires en journée. Au-delà de 19h30, nous serons amenés à appliquer un montant complémentaire de 250€HT



Le volet financier réalisé par la société VertDurable

Proposition d'action en phase DTG

L'intervention permet d'identifier les aides mobilisables et leurs montants selon les scénarii de travaux.

L'objectif est de vous apporter un éclairage sur les implications financières afin de resserrer le choix des travaux possibles. La méthodologie est la suivante :

1. Suivi du diagnostic avec l'équipe technique

- Entretien de démarrage avec le CS pour présenter notre mission (en visio).
- Analyse du plan de travaux de l'équipe technique

1. Analyse financière sur estimation et optimisation du projet

- Analyse du règlement de copropriété
- Analyse du taux de débiteur de la copropriété
- Vérification de la solvabilité de la copropriété par rapport aux impayés de charges
- Identification des aides financières individuelles et collectives mobilisables ainsi que aides locales et étude de la situation financière de la copropriété.
- L'étude financière est réalisée sur la base des prix estimés par l'équipe technique.
- En coordination avec le thermicien, le spécialiste du volet financier étudie les scénarios pressentis pour définir et vous présenter les scénarios travaux les plus optimisés financièrement et respectant un budget mensuel compatible avec les capacités des copropriétaires.

Estimation des restes à charges par typologie de logement et / ou par profil de copropriétaire et des mensualités des prêts collectifs



- Calculs et simulations

- Reste à charge : Quote-part – [toutes les aides (Anah, ville, CEE, MaPrimeRénov)]

- Simulation d'emprunt : Coût du prêt et mensualités, prêt collectif, Eco Ptz

- Réunion de travail avec le conseil syndical en visio
- Arbitrages et modifications éventuelles

4. Réunion : Présentation aux copropriétaires

- Réunion d'information pour présenter l'aspect financier du projet et les options possibles.
 - Arbitrages éventuels sur les principaux choix du projet
 - Présentation pédagogique des différentes aides et sources de financement
 - Réponses aux questions

Remise d'un dossier papier à CHAQUE copropriétaire, reprenant les éléments étudiés.

VertDurable est co-traitant d'ASCAUDIT et facturera en direct à la copropriété la réalisation du volet financier

DTG La Synthèse :

La synthèse de notre rapport est un document très accessible à l'ensemble des copropriétaires et peut être intégrée à une convocation en AG. Elle comprend les points suivants :

- Caractéristiques de la copropriété
- Etat des lieux global / état des lieux de suivi de gestion
- Liste des actions à mener sur le bâti
- Liste des actions à mener afin de lever les non conformités
- Liste des actions d'amélioration énergétiques à envisager
- Liste des actions permettant d'améliorer l'exploitation
- Réalisation d'un projet de Plan Pluriannuel de Travaux
- Présentation de 3 scénarios de travaux (scénario zéro, scénario 35% - MaPrimeRénov', scénario « amélioration énergétique consistante ou sortie d'étiquette F ou G avec estimation des coûts et des aides mobilisables selon les différents scénarios + volet financier

DTG Le Rapport Global :

Le rapport comprend :

- Analyse de l'état du bâti et des équipements
- Des vues graphiques et des schémas permettant de localiser de façon précise les pathologies
- Description des travaux d'entretien et énergétique poste par poste
- Intégration des données venant de l'étude thermique
- Vérification du respect des obligations réglementaires
- Chiffrage des pistes d'amélioration de la maintenance et de l'entretien de l'immeuble
- Valorisation des travaux /actions à entreprendre
- 3 scénarios de travaux / aides mobilisables



Les Points Clés de Notre Mission

- Une description pédagogique des actions à entreprendre
- Un plan d'actions basé sur notre expertise et les besoins des copropriétaires
- Une analyse multi-technique exhaustive (Bâti, performance énergétique, chaufferie, VMC, ascenseur, réseaux, incendie et accessibilité)



Le DTG intègre l'obligation de Projet Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) :

La loi Climat et résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021 rend obligatoire pour toutes les copropriétés (à destination partielle ou totale d'habitation) de plus de 15 ans, la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux. Cette démarche a pour objectif d'anticiper et de planifier les dépenses liées aux travaux du bâtiment et dans les parties communes.

Date de mise en œuvre :

- > 200 lots : à partir du 1er janvier 2023
- entre 50 et 200 lots : à partir du 1er janvier 2024
- A partir du 1er janvier 2025 pour les autres



Le DTG intègre la réalisation d'un DPE collectif:

Depuis le 1er juillet 2021, le DPE évolue comme suit :

- Une méthode de calcul unifiée pour tous les logements : prise en compte des caractéristiques physiques du logement (bâti, qualité d'isolation, type de fenêtres, système de chauffage.)
- Le calcul intègre également de nouveaux paramètres : éclairage, ventilation, phénomènes météorologiques
- Le DPE collectif peut profiter à tous ses propriétaires (à partir des données de l'immeuble pour un DPE individuel)
- Les étiquettes énergétiques du DPE prennent désormais en compte les émissions de gaz à effet de serre

Date d'obligation de disposer d'un DPE :

- > 200 lots : à partir du 1er janvier 2024
- entre 50 et 200 lots : à partir du 1er janvier 2025
- partir du 1er janvier 2026 pour les autres

En option : ASCAUDIT, Bureau d'étude et Maître d'œuvre

Historiquement, ASCAUDIT possède une entité dédiée au transport vertical qui propose notamment des audits d'ascenseurs sur site (DIAG) :

- Réponse aux critères de la loi Robien
- Travaux de mise en conformité
- Travaux de modernisation hors réglementation
- Mise en perspective financière des différents investissements
- Respect du contrat d'entretien



Subvention du DTG:

- ASCAUDIT Energie & Fluides a contribué à la rédaction du référentiel DTG de l'Agence Parisienne du Climat (APC). Notre rapport est conforme à ce référentiel : [\[Référentiel\] Réalisation du Diagnostic Technique Global \(DTG\) - version 2023](#)
- Une subvention de 5000€ est disponible pour les copropriétés de la Métropole du Grand Paris. https://www.metropolegrandparis.fr/sites/default/files/media/document/SARE_RGLMT_AIDES_MG_P_v20220404_0.pdf. En étant conforme au référentiel DTG, nos offres sont donc éligibles à l'obtention de cette subvention.

Conditions d'éligibilité pour la copropriété :

- Copropriété à usage majoritaire d'habitation (min 75% des lots)
 - Immatriculation au registre national des copropriétés (RNC).
 - Construction achevée depuis au moins 15 ans
 - Engagement de se faire accompagner par un conseiller France Rénov' dans la définition des besoins et l'appropriation du rapport du diagnostic ; sans obligation de réalisation de travaux.
 - Engagement du syndicat des copropriétaires d'informer ses membres sur l'aide attribuée par la Métropole
- La subvention de 5000€ est versée sur le compte du SDC une fois le DTG finalisé.
 - Avant de signer un devis de DTG: le gestionnaire ou un membre du conseil syndical aura inscrit la copropriété sur le site [CoachCopro](#). Le devis de DTG pourra être signé une fois l'accord de subvention reçu.



1

Principales caractéristiques de la copropriété	
Nom du syndic	SOGESTIM / Anaïs MORIN-LISTOIR
Adresse	49/57 boulevard d'Inkermann 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
Nombre de bâtiments	1
Nombre de lots principaux	62
Année construction bâtiment	1975
Type de chauffage (individuel ou collectif)	Collectif gaz

Options non incluses dans les prix ci-dessus :

- oVI
N₂N

En l'absence de plans : un surcoût de 750,00€ HT sera appliqué au montant total du DTG.-

Montant à faire voter en AG	Montant en € HT	Ascaudit (volet thermique et archi): 8 470,00 VertDurable (volet financier): 1 900,00 TOTAL : 10 370,00
Montant TVA (20%)	Montant TVA (20%)	2 074,00
A faire voter en AG	Montant en € TTC	12 444,00
Reste à charge après déduction de la subvention (5000€) une fois le DTG finalisé	Montant en € TTC	7 444,00

Validité du devis 30/04/2024

70% à la remise du rapport

par chèque ou par virement bancaire

Comptant à réception de facture

 **ASCAUDIT**[®]
énergie & fluides

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTES

ARTICLE 1 – MODALITES DE REALISATION DE LA MISSION

Les prestations effectuées par le Prestataire porteront sur les organes visibles ou accessibles sans démontage. La méthode d'intervention sera déterminée exclusivement par l'intervenant d'ASCAUDIT Énergie.

L'intervention du Prestataire ne portera pas sur :

- La vérification de la solidité des ouvrages dans lesquels l'installation est implantée,
- La vérification des dispositifs de protection contre l'incendie dans l'immeuble
- L'appréciation de la résistance ou réaction au feu des éléments constitutifs du bâtiment
- La vérification des installations électriques autres que celles qui sont propres à l'installation, c'est-à-dire celles disposées en amont de l'interrupteur principal du circuit de puissance et de l'interrupteur du circuit d'éclairage.

Notre mission est une prestation de conseil et d'assistance technique. Elle se limite à la fourniture d'informations, aussi complètes et objectives que possible, sur les différentes options techniques envisageables afin de résoudre les problèmes signalés ou détectés, sans engagement réciproque pour la mise en œuvre.

ARTICLE 2 – OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS DU CLIENT

2.1. Le donneur d'ordre s'engage à laisser libre accès à toutes les parties du bâtiment. En cas d'impossibilité d'accéder à une partie de l'installation, ASCAUDIT Énergie établirait un pré rapport et non un rapport définitif mentionnant uniquement les parties visitées. Le (ou les) re-déplacement(s) pour accéder à la (ou les) pièce(s) non visibles lors de notre premier passage seront facturés 200 € HT (deux cents euros hors taxes).

2.2. Le donneur d'ordre s'engage à mettre en œuvre les moyens nécessaires, aussi bien humain que matériel (échelles, ...), afin que notre intervenant puisse effectuer sa mission dans les meilleures conditions de sécurité possible suivant les normes de sécurité conformes aux codes du travail. Le client s'engage à prévenir ASCAUDIT Énergie en cas de présence d'amiante avant toute intervention.

2.3 En cas de changement de propriétaire ou de mandataire le cédant s'engage à inclure dans son acte de cession l'obligation, pour l'acquéreur de poursuivre jusqu'à son terme le contrat en cours. Le client transmettra en outre à son successeur les rapports et recommandations et en général toutes correspondances qui ont pu lui être adressés par ASCAUDIT Énergie à l'occasion de l'exécution de ses missions. Il appartient au cessionnaire de réclamer ces pièces, si elles ne lui ont pas été transmises. Le prestataire ne peut être tenu pour responsable de la non transmission de ces documents.

ARTICLE 3 – OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS D'ASCAUDIT

3.1. Les obligations du Prestataire consistent en l'exécution des prestations de service, conformément aux règles de l'art et avec toute la diligence à laquelle on peut normalement s'attendre de la part d'un professionnel.

3.2 Dans la mesure où le Prestataire serait conduit dans le cadre de sa mission, à effectuer diverses demandes de renseignements d'ordre technique auprès du prestataire de maintenance, la présente dûment acceptée par le client ou par son représentant, constituerait un mandat express. Ce dernier donne autorisation au Prestataire d'effectuer auprès de tous tiers les actes et formalités qui seront la conséquence directe de ses interventions.

3.3. La responsabilité d'ASCAUDIT ne pourra en aucun cas être recherchée pour les conséquences d'interventions de tierces personnes, physiques ou morales même si elles font suite à des préconisations d'ASCAUDIT.

3.4. ASCAUDIT a contracté une police d'assurance en responsabilité civile qui couvre l'exécution de ses prestations et les conséquences éventuelles de fautes professionnelles.

ARTICLE 4 – TEXTES ET NORMES APPLICABLES

Dans le cadre de sa mission, ASCAUDIT prendra en compte l'ensemble des réglementations (qui concernent l'équipement) effectives à la date de signature de la commande.

ARTICLE 5 – INTÉRÊTS MORATOIRES

5.1. Les termes de paiement ne peuvent être retardés sous quelque prétexte que ce soit, même litigieux et aucune réclamation sur la qualité d'un rapport n'est suspensive du paiement de la facture. Selon décret n°2012-1115 du 2 octobre 2012, nous rappelons que depuis le 1er janvier 2013, en cas de retard de paiement, une indemnité forfaitaire de 40 € pour frais de recouvrement s'ajoute systématiquement aux pénalités de retard (1,5 x taux légal).

ARTICLE 6 – RGPD

En application du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) en vigueur dans l'Union Européenne, l'utilisateur dispose d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations personnelles. Toute demande pourra être adressée à contact@ascaudit.com. Les informations enregistrées ne sont utilisées que dans le cadre de la mission confiée à ASCAUDIT qui s'engage à ne les céder à aucun tiers.

ARTICLE 7 – TRIBUNAL COMPÉTENT

En cas de litige entre le Client et ASCAUDIT, un arbitrage sera demandé à un expert désigné en commun entre les deux parties. Si une des deux parties refuse la conclusion proposée par l'expert ainsi désigné, le litige sera réglé par voie de justice, le tribunal compétent étant le TRIBUNAL dont dépend le demandeur.