



MAÎTRISE D'ŒUVRE – RENOVATION GLOBALE COPROPRIETE LE RACHAIS

17, 19, 21 chemin des Acacias - 51 chemin de la Revirée, 38240 MEYLAN

Agence des Alpes
Marie DUSSART

 marie.dussart@socotecsmartsolutions.fr
 +33 6 64 69 87 57
 30 Allée Lac d'Aiguebelette |
73 370 LE BOURGET DU LAC
 socotecsmartsolutions.fr

SQUARE HABITAT

41 Rue du Bourgamon
38 400 Saint Martin D'Hères



I. LE CONTEXTE DE LA MISSION

Le Syndicat des copropriétaires de la résidence « LE RACHAIS » à MEYLAN recherche un accompagnement professionnel pour la rénovation énergétique de ses trois bâtiments. **SMART SOLUTIONS**, bureau d'études expert en maîtrise d'œuvre, vous propose son expertise technique et son savoir-faire reconnu pour mener à bien votre projet, en assurant une gestion optimale des délais, des coûts et des performances énergétiques visées.

Nous vous proposons un chiffrage basé sur le scénario travaux établi par l'ALEC. Il comporte les préconisations suivantes :

- › Le ravalement avec la mise en place d'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades et de volets roulants,
- › L'avis sur l'isolation de la toiture terrasse,
- › L'isolation des planchers bas donnant sur les caves,
- › Le remplacement des menuiseries collectives,
- › La mise en place d'une ventilation hygroréglable de type B.

Le but de cette phase de conception de maîtrise d'œuvre est de vous fournir un rapport d'avant-projet détaillé et de consulter les entreprises sur un cahier des charges établi ensemble.

De plus, pour répondre aux réglementations en vigueur, nous vous proposerons, inclut dans nos honoraires la **réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux dès la phase d'avant-projet**.

Force de propositions, nos équipes porteront un regard critique sur chaque aspect comme l'aspect financier qui nous semble être un des leviers majeurs au bon développement du projet. Notre objectif sera alors de chercher la meilleure solution technique couplant économie d'énergie et investissement financier moindre.

Enfin, il est à noter, qu'à chaque étape de la maîtrise d'œuvre, vous **resterez décisionnaires** sur la trajectoire à prendre et sur la validation des choix techniques. Ceci sera accentué par des échanges réguliers entre chaque partie, maître d'ouvrage et maître d'œuvre, qui seront mis en place dès le début du projet.

II. NOTRE APPROCHE

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que le détail de notre accompagnement présenté ci-après se veut être force de proposition et est basé sur nos retours d'expériences dans le cadre de missions similaires.

Nous vous confirmons notamment réaliser :

- › La modélisation de la copropriété avec réalisation des calculs thermiques par DPE – 3CL 2021,
- › La réalisation des plans nécessaires/schémas de détails,
- › **Les réunions de travail nécessaires et aux différents moments clés du projet,**
- › **La production de documents courts et pédagogiques.**

Nous souhaitons vous préciser l'esprit dans lequel évolue notre société :

- › Une logique de **conseil et d'accompagnement**,
- › **Associer les acteurs** concernés tout au long de notre intervention,
- › Être **réactifs et souples** dans notre mode de fonctionnement.

La maîtrise d'œuvre de rénovation énergétique n'étant pas qu'affaire de technique, nous attachons systématiquement une grande importance aux relations avec nos clients copropriétaires.

Ces relations se concrétisent :

- › Par une **écoute attentive** des remarques et suggestions tout au long de notre intervention,
- › Par une **information régulière** sur le bon déroulement de l'opération,
- › Par une évaluation de la satisfaction de nos clients en fin de mission.

III. PRÉSENTATION DU BUREAU D'ÉTUDES SOCOTEC SMART SOLUTIONS - ASCAUDIT GROUPE

Suite à l'intégration de ASCAUDIT Groupe au sein de SOCOTEC SMART SOLUTIONS, notre réponse est portée sous l'entité SOCOTEC Smart Solutions-ASCAUDIT GROUPE.

SOCOTEC SMART SOLUTIONS est la filiale d'Ingénierie de Spécialités du Groupe SOCOTEC, qui bénéficie à la fois de toute l'expertise du groupe, de l'appui des différentes directions techniques et du maillage géographique de ses agences. **Notre Mission** : vous conseiller, vous accompagner et vous orienter techniquement sur vos projets au travers de solutions innovantes, et un service global pour répondre à vos besoins et aux enjeux de transitions énergétiques et technologiques.

Nos expertises en tant que bureau d'études bâtiment :

- › La performance énergétique des bâtiments,
- › La mise en accessibilité des bâtiments,
- › Les équipements de circulations verticales – Ascenseurs,

Les engagements SOCOTEC SMART SOLUTIONS - ASCAUDIT GROUPE :

- › L'indépendance par rapport aux entreprises locales,
- › Des intervenants experts, avec plus de 10 ans d'expérience,
- › Des intervenants formés aux risques induits par la présence éventuelle d'Amiante,
- › Un savoir-faire pluridisciplinaire couvrant l'ensemble des étapes d'un projet de l'audit jusqu'au suivi d'exploitation en passant par la maîtrise d'œuvre

Notre connaissance de l'univers de la copropriété :

- › Nous avons développé des outils pédagogiques de présentation et de communication adaptés aux copropriétés,
- › Nous sommes des spécialistes de l'habitat collectif. Le monde de la copropriété occupe une part essentielle de notre activité,
- › Depuis 20 ans, nous sommes aguerris aux échanges avec les conseils syndicaux et en assemblées générales
- › Nous réalisons des missions de maîtrise d'œuvre de rénovation énergétique pour un nombre important de copropriétés d'habitation

Notre bureau d'études SOCOTEC SMART SOLUTIONS - ASCAUDIT GROUPE est engagé sur la qualité :

- › Qualification OPQIBI 1312 (Étude d'installations courantes de chauffage et de VMC)
- › Qualification OPQIBI 1905 (Audit énergétique des bâtiments – tertiaires et/ou habitations collectives)
- › Qualification OPQIBI 1332 (Etude thermique réglementaire des bâtiments – tertiaires et/ou habitations collectives)
- › Qualification OPQIBI 1311 (Etude désenfumage mécanique)
- › Qualification OPQIBI 1314 (Étude d'installations frigorifiques et de climatisation courantes)
- › Qualification OPQIBI 2008 (Ingénierie des installations de production utilisant la biomasse en combustion)
- › Qualification OPQIBI 2013 (Ingénierie des installations de production utilisant l'énergie géothermique)
- › Qualification OPQIBI 0104 (AMO en Exploitation et Maintenance),
- › Qualification RGE

Nos qualifications OPQIBI nous confèrent un véritable savoir-faire reconnu sur les problématiques de la rénovation énergétique globale d'une copropriété.

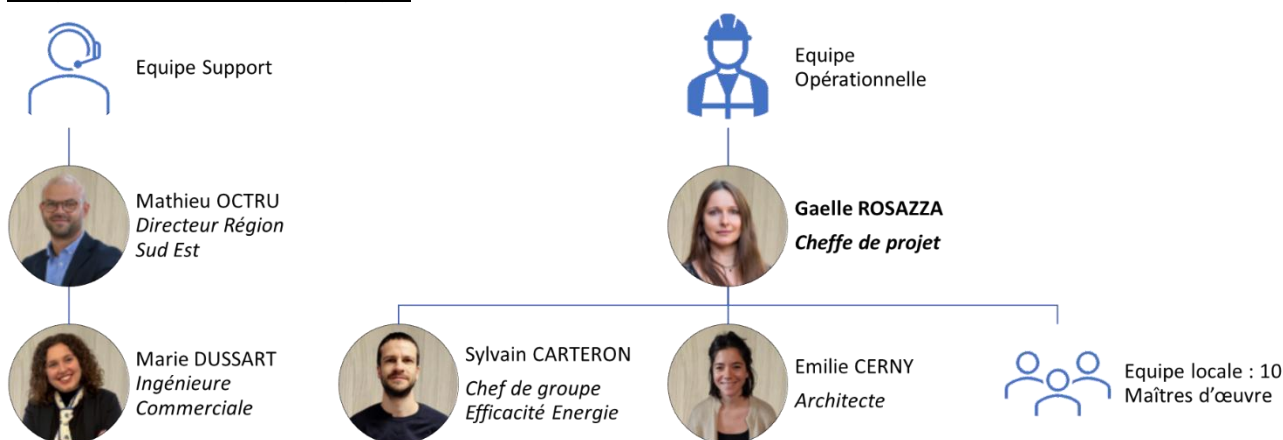
a. Notre localisation

SOCOTEC SMART SOLUTIONS couvre tout le territoire. Pour répondre à votre projet, ce sont les équipes de l'agence du Bourget du Lac qui seront sollicitées.



b. Une équipe dédiée à votre projet

Pour répondre à l'ensemble des problématiques et des thèmes abordés dans le cadre de cette mission ainsi qu'aux attentes des copropriétaires, nous vous proposons une organisation structurée, connue dès la phase de conception pour vous assurer une totale transparence. Notre force réside également dans notre compétence interne sur la partie économie de la construction et sur notre pôle architecture. Notre bureau d'études vous propose **une équipe compétente et dédiée à votre projet** :



Gaelle ROSAZZA : Economiste de la construction – Cheffe de projet

D'une part, son expérience en cabinet d'architecture lui permettra de veiller au bon dimensionnement de chaque lot travaux en phase de conception et au bon déroulement chantier. Son expertise permet de vous assurer que le projet soit non seulement techniquement réalisable, mais aussi viable financièrement et optimisé économiquement. D'autre part, son expérience en tant que maître d'œuvre, depuis 2017, lui permet d'anticiper les potentiels désordres pouvant ralentir le chantier. Ces qualifications lui permettent de :

- › Maîtriser la faisabilité d'un projet technique en analysant l'existant,
- › Mener et animer des réunions de chantier jusqu'à la réception des travaux,
- › Résoudre des litiges,
- › Créer un climat de confiance avec ses interlocuteurs,
- › Respecter un planning,
- › Maîtriser la réglementation,
- › Rédiger les pièces écrites (AVP sommaire, AVP définitif, CCTP, CCAP...),

Gaelle sera votre **interlocutrice dédiée**. La qualité, la pédagogie et la communication font partie de ses maîtres mots. Des échanges réguliers seront mis en place afin de vous informer sur la parfaite avancée du projet.

Sylvain CARTERON : Chef de groupe Efficacité Energie

Sylvain CARTERON sera un soutien technique et opérationnel notamment sur la partie économie de la construction. SOCOTEC SMART SOLUTIONS - ASCAUDIT GROUPE favorise le travail en binôme pour ses missions afin d'assurer une excellente qualité de suivi et d'assurer la continuité de la mission en toutes circonstances.

Emilie CERNY : Architecte Diplômée d'Etat

Emilie CERNY cherche en premier lieu à comprendre au mieux la demande, afin de vous apporter une réponse la plus juste possible dans le projet. Le dessin, l'écriture de ce dernier naît alors de l'articulation des différents éléments fonctionnels (volumétrie, matériaux, brises soleils, végétation...). Elle aura pour mission :

- › Diagnostic architectural avec relevé et analyse des plans, recensement des éléments significatifs,
- › Relevé du bâtiment avec réalisation des plans des façades existant/projet,
- › Réalisation de plans de détails des points singuliers du projet,
- › Propositions architecturales sur le rendu des façades avec la réalisation d'insertions existant/projet,
- › Participation aux réunions avec la copropriété et réunions nécessaires avec les services d'urbanisme,
- › Elaboration des dossiers administratifs nécessaire avec suivi de leur instruction auprès des services concernés.

Mathieu OCTRU : Directeur de pôle – Sud-Est

Mathieu OCTRU sera en charge de contrôler l'ensemble des documents du projet à destination de la copropriété et du syndic. Il assure ainsi un résultat optimal et conforme aux demandes.

IV. RÉUNION DE LANCEMENT ET VISITE SUR SITE

La première étape de la mission sera la réunion de lancement qui fera l'objet :

- › **D'une réunion de lancement** avec la copropriété :
 - Présentation des interlocuteurs de l'équipe SOCOTEC SMART SOLUTIONS - ASCAUDIT GROUPE en charge du dossier,
 - Identification des intervenants extérieurs potentiels (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage – AMO, Contrôleur technique, CSPS, Diagnostiqueur amiante),
 - Présentation du déroulé de la mission et de son planning,
 - Recueil des documents nécessaire aux études,
 - Remise des pièces complémentaires en possession de la copropriété.
- › **D'une visite du site** approfondie :
 - Visite de la copropriété,
 - Visite d'un échantillon de logements permettant d'avoir une représentation fiable,
 - Visite des parties communes,
 - Relevés techniques,
 - Prises de photographies et de mesures,
 - Vérification des conformités par rapport à la réglementation.

V. PHASE 1 : REALISATION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

a. Le 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.

A partir d'une analyse du bâti, des équipements de l'immeuble et du Diagnostic de Performance Énergétique, le PPPT devra faire ressortir :

- Un listing de l'ensemble des travaux nécessaires à :
 - La sauvegarde de l'immeuble et la préservation de la santé et de la sécurité des occupants
 - La réalisation d'économies d'énergie et réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Une estimation du niveau de performance énergétique des travaux envisagés avec une estimation des coûts engendrés et leur hiérarchisation par ordre de priorité
- Un échéancier pour les travaux nécessaires sur 10 ans

Le Plan Pluriannuel de travaux a une validité de 10 ans et doit être renouvelé à son échéance.

Cette mission permet ainsi d'établir un état des lieux complet de la copropriété mais aussi de confirmer le choix du scénario travaux à prendre en compte pour la suite du projet.

b. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Le décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 et à l'Arrêté du 31 mars 2021 font évoluer le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Ainsi, depuis le 1er juillet 2021, le DPE est modifié comme :

- Méthode de calcul unifiée pour tous les logements : utilisation des caractéristiques physiques du logement comme le bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres ou le système de chauffage (suppression du DPE "sur factures")
- Le DPE devient opposable. Le propriétaire engage sa responsabilité en le présentant au locataire, ou à l'acheteur
- Les étiquettes énergétiques du DPE intégreront désormais l'énergie primaire mais également les émissions de gaz à effet de serre

c. Réalisation de la mission

Etude documentaire (sécurisation et conformité)

- Analyse des plans et carnet d'entretien de l'immeuble
- Examen des diagnostics techniques obligatoires (amiante, ascenseur...)
- Analyse des interventions réalisés (dates, fréquences, récurrence...)
- Analyse des devis et travaux effectués récemment



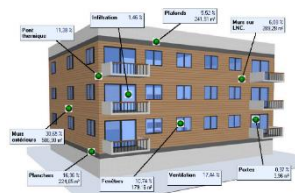
Etude thermique

- Réalisation d'un DPE collectif (3CL) avec étiquette énergétique
- Réalisation d'une thermographie (enveloppe, intérieur, réseau) en période hivernale

Etablissement des plans de travaux

Nous établissons le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux comme suit :

- Définition des actions par lot technique
- Classification par degré d'urgence
- Qualification des objectifs Sécurité, Confort, Économies d'énergie, ...
- Estimatif financier de chaque action
- Définition des préconisations de travaux
- 1 scénario "préservation" lié à la préservation du bâti
- 2 scénarios énergétiques :
 - Avec 1 scénario MaPrimeRénov' Copro (gain énergétique de 35%)
 - Avec 1 scénario "performant"



Restitution et présentation du plan pluriannuel

- Synthèse des approches thermiques et du Projet PPT
- Réunion de présentation au conseil syndical (sur place ou en visio)
- Mise en place de la suite de la mission de maîtrise d'œuvre

Copropriété	Existant	Scénario 0 « Préservation »	Scénario 1 « Minimum »	Scénario 2 « Performant »
Étiquette DPE (3CL)	F	F	D	D
Économie d'énergie (%)	-	-	22%	35%
Calcul veef (STD)	-	-	21%	38%
Calcul Réglementaire THCE-ex	-	-	21%	38%
Économie d'énergie annuelle	-	-	3 700 €/TTC/an	5 900 €/TTC/an
Coût total brut	-	148 300 €/TTC	237 400 €/TTC	323 300 €/TTC
Montant des aides collectives nationales	-	0 €/TTC	24 000 €/TTC	104 800 €/TTC
Coût total net	-	148 300 €/TTC	213 400 €/TTC	218 500 €/TTC

VI. PHASE 1 : AVANT-PROJET

Cette phase a pour **objectif de construire un avant-projet qui sera soumis à l'approbation des copropriétaires**. Ces études devront permettre de **définir la mise en place de chaque préconisation travaux pour atteindre les niveaux de performances énergétique souhaités** et d'apporter aux copropriétaires pour chaque travaux les avantages, inconvénients, enveloppes financières ainsi que les temps de retour.

Dans le cadre de l'avant-projet, le maître d'œuvre réalisera :

- Réalisation de l'audit énergétique avec la méthode DPE 3CL – 2021 (document nécessaire pour la demande des prêts collectifs),
- Description technique des solutions envisagées pour améliorer le confort et réduire les consommations énergétiques,
- Description des travaux annexes induits aux travaux principaux,
- Etude de l'utilisation de matériaux biosourcés pour les travaux d'isolation,
- Accompagnement dans la réalisation du repérage amiante avant travaux, récupération et analyse des Rapport Amiante Avant Travaux afin d'analyser l'impact sur les travaux envisagé (rapport obligatoire et à la charge du maître d'ouvrage),
- Supervision des missions annexes : Bureau de contrôle, CSPS, ...
- Elaboration d'un budget estimatif détaillé des travaux,
- Définition des délais et contraintes du site pour les travaux,
- Elaboration des plans architecturaux avec proposition de rendu avant/après, ainsi que des carnets de détails,
- Réalisation d'insertions paysagères existant/projet de la copropriété,
- Prise en compte des remarques de la copropriété et apporter l'ensemble des éléments et conseils utiles

pour affiner les choix techniques du projet,

- Une réunion intermédiaire avec le Conseil Syndical et le syndic pour échanger sur les propositions d'améliorations
- Remise du rendu Avant-Projet avec réunion de restitution

VII. PHASE 2 : CONSULTATION ET CHOIX DES ENTREPRISES

a. Phase Dossier de Consultation des Entreprises (DCE)

Cette phase a pour but de **lancer la réalisation concrète du projet** suivant les choix techniques retenus par la copropriété : rédaction des documents servant à la consultation des entreprises.

Dans le cadre du dossier de consultation des entreprises, le maître d'œuvre devra :

- › Mise en forme définitive des études techniques prenant en compte tous les impératifs d'ordre réglementaires, technique, fonctionnels, économiques, de sécurité, de coûts et de délais,
- › Définition complète, précise, détaillée et coordonnée de tous les ouvrages à exécuter,
- › Définition des interfaces et limites de prestation pour le projet,
- › Elaboration de la méthode consultation des entreprises la mieux adaptée aux travaux : en lots groupées ou en lots séparés,
- › Elaboration des cahiers des charges techniques de consultation des entreprises (CCTP),
- › Elaboration de la Décomposition du Prix Global et Forfaitaire (DPGF),
- › Elaboration de L'Acte d'Engagement (précisant les critères d'attribution, les délais, les pénalités...)
- › Elaboration d'un planning prévisionnel d'intervention comprenant les délais de chaque phase et la prise en compte des interactions entre les différents lots (milieu occupé et d'habitation),
- › Prise en compte et incorporation dans le dossier de consultation des rapports du Contrôleur Technique (RICT) et du CSPS (PGC),
- › Constitution et dépôt du dossier d'autorisation d'urbanisme,
- › Accompagnement dans l'ensemble de la gestion administrative avec les services d'urbanisme (DP : Déclaration préalable en mairie, Demandes copropriétés voisines, ...) comprenant également les contacts préalables nécessaires (Mairie, Architecte des Bâtiment de France, ...),

- Remise du DCE avec réunion de restitution

b. Phase Assistance à la consultation et mise au Point des marchés de Travaux (ACT)

Cette phase de consultation des entreprises a pour but :

- › De lancer la consultation des entreprises,
- › De répondre aux questions des entreprises,
- › D'analyser les offres initiales et vérifier la cohérence technique et financière,
- › D'analyser les variantes et/ou options éventuelles,
- › D'analyser les délais des candidats (études, approvisionnements, intervention...),
- › D'analyser la méthodologie d'intervention,
- › De préparer les mises au point permettant la passation du contrat de travaux.

Concernant les entreprises, nous pouvons proposer à la copropriété un panel de société sur les différents lots à traiter. La copropriété pourra également nous transmettre les sociétés qu'elle souhaite que nous consultations. Bien que nous soyons forces de propositions, la copropriété reste décisionnaire des sociétés à consulter. Afin de s'assurer d'obtenir un maximum de devis, nous consultons en moyenne 5 à 6 sociétés et effectuons :

- › Un échange téléphonique ou mail à J+7 de la consultation pour s'assurer que la société a pris connaissance du dossier,
- › Une relance à J-7 avant la remise des offres pour s'assurer de recevoir une réponse de la société.

Dans le cadre de la consultation, notre équipe :

- › Propose des créneaux de visite de la copropriété (2 maximum),
- › Fournit, à la demande des entreprises pendant que celles-ci procèdent à leurs études, toutes informations et précisions nécessaires sur le contenu du dossier de consultation,
- › Procède à un examen d'ensemble des offres afin de s'assurer de la conformité des propositions aux conditions fixées,
- › Analyse en détail chacune des offres y compris, le cas échéant, des variantes proposées par les entreprises afin de s'assurer de la conformité des propositions aux caractéristiques imposées dans le dossier de consultation,

- › Procède au contrôle de la cohérence de tous les bordereaux du point de vue des prix unitaires, ainsi que des variantes susceptibles d'être retenues (si ces dernières sont autorisées).
- **Réalisation d'une réunion de présentation de l'analyse des devis pour arbitrage et négociation avec le Conseil Syndical**
- **Réalisation d'une réunion d'information avec les copropriétaires et le syndic au minimum 1 mois avant le vote des travaux**
- **Rédaction d'un tableau d'analyse des offres avec synthèse du projet pour envoi avec la convocation d'Assemblée Générale**
- **Remise du rapport définitif d'analyse des offres**
- **Présence et présentation du projet finalisé en Assemblée Générale**

VIII. PHASE 3 : RÉALISATION DES TRAVAUX

a. Phase VISA

Au cours du chantier, y compris pendant la phase de préparation, lorsque les entreprises transmettront des plans d'exécution ou des fiches matériels, notre équipe examinera de façon détaillée afin de valider l'exécution et le matériel :

- › Visa et contrôle des documents d'exécution des prestataires,
- › Suivi des demandes de modifications,
- › Assistance à l'approbation des matériels et matériaux présentés.

b. Phase Direction de l'Exécution des contrats de Travaux (DET)

Lors de la phase de suivi du chantier il est très important de suivre les entreprises dans la réalisation des travaux. Dans ce contexte, **notre équipe (présente sur le projet depuis les phases d'études) assurera des réunions de chantier pendant toute la durée du chantier** (fréquence d'une réunion de chantier par semaine, nombre ajusté en cours de chantier si nécessaire).

Notre équipe sera bien évidemment à tout moment disponible pour répondre aux différentes interrogations ou problèmes survenus sur le chantier et cela même en dehors des réunions de chantier.

Afin d'assurer cette mission dans les meilleures conditions et de garantir à la fois les délais et la qualité de réalisation, notre équipe réalisera les missions suivantes :

- › Assistance dans les démarches nécessaires à l'ouverture du chantier,
- › Animation des réunions de préparation de chantier et réunions d'étude,
- › Rédaction des CR et diffusion,
- › Suivi et contrôle du planning d'intervention,
- › Réalisation de l'ordonnancement, de la coordination et du pilotage du chantier,
- › Conduite des interventions de l'entreprises et contrôle de la qualité d'exécution,
- › Contrôle de la conformité de l'exécution par rapport aux pièces contractuelles,
- › Vérification des situations du prestataire,
- › Tenue à jour des montants du marché et des avenants éventuels.

c. Phase de réception des installations (AOR)

La réception du chantier sera prononcée après la levée des réserves émises lors de la réception provisoire.

Dans le cadre de la réception du chantier, notre bureau d'études devra :

- › Assistance dans la visite des lieux en présence de l'entreprise
- › Réalisation d'une thermographie des façades après travaux (selon type de travaux) pour vérification de la bonne exécution des prestations,
- › Elaboration du PV de réception des travaux
- › Transmission du PV de réception au prestataire avec ordre et délais de levée des réserves
- › Assistance pendant toute l'année de GPA pour la levée des désordres constatés, suivi des reprises et levée des réserves

Un programme de levée de réserves sera exigé des entreprises. Nous suivrons ces travaux de levée de réserves avec attention afin de rappeler si besoin aux entreprises les enjeux et les échéances à observer.

En fin de processus, un PV sera établi avec toutes les observations nécessaires afin d'assurer aux copropriétaires une totale garantie des prestations réalisées.

Sur la base de ce PV, il sera proposé à la copropriété et au syndic de procéder à la réception définitive.

IX. EXEMPLES DE RÉFÉRENCES LOCALES EN MAÎTRISE D'ŒUVRE

Copropriété	Le Pont Rivet B 45 allée de Prapoutel 38 330 SAINT-ISMIER	LE FIANCEY A 1 Place Salvador ALLENDE 38 120 SAINT EGREVE	43 ABBE GREGOIRE 43 Rue Abbé Grégoire 38 000 GRENOBLE	GRANGE COULOU 24-28 Chemin des cloches 19-33 rue Carillons 74 940 ANNECY
Type de travaux	Isolation de l'enveloppe : façades, plancher bas, toiture, mise en place de la ventilation, remplacement menuiseries des communs et privatives Accompagnée par 	Isolation de l'enveloppe : façades, plancher bas, toiture, mise en place de la ventilation, remplacement menuiseries des communs et privatives Accompagnée par 	Isolation des façades, de la toiture, des planchers bas, mise en place d'une VMC, Curage et déviation des eaux usées et mise en conformité électrique et incendie Accompagnée par 	Isolation de l'enveloppe, réfection balcons : reprise d'étanchéité et remplacement garde-corps, mise en place d'une VMC, remplacement menuiseries des communs et privatives Accompagnée par 
				
Montant travaux	620 000 €	778 000 €	202 500 €	7 000 000 €
Statut	Phase études en cours	Phase études en cours	Etudes finies	Phase études terminées Attente vote AG

X. PLANNING PREVISIONNEL – DURÉE DE LA MISSION

La planification sera à affiner avec la copropriété et le syndic suite à la réunion de lancement et aux dates d'AG ou de réunions du CS. Nous adaptons notre planning d'intervention en fonction des dates d'Assemblée Générale.

Nous pouvons vous proposer le planning prévisionnel suivant :

Jalons	Libellé	Type	Date estimée
1	Assemblée Générale de vote de la maîtrise d'œuvre	Réunion AG	Octobre 2025
2	Réunion de lancement de la mission	Réunion copropriétaires, MOE	Janvier 2026
3	Visite approfondie du site		Fin janvier 2026
4	Réunion de présentation du rapport d'AVP et remise du PPPT	Réunion copropriétaires, AMO, MOE	Fin avril 2026
5	Réalisation de la phase PRO/DCE avec échanges continus entre les différents intervenants		Mai-Juillet 2026
6	Consultation des entreprises		Juillet-Septembre 2026
7	Présentation des résultats de l'analyse des offres	Réunion copropriétaires, AMO, MOE	Début Octobre 2026
8	Vote des travaux de rénovation énergétique	Réunion AG	Avril 2027

XI. NOS HONORAIRES – PHASE DE CONCEPTION

Ci-dessous, nos honoraires pour la réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux et du DPE collectif. Nous vous indiquons deux prix différents : le premier dans le cas d'une commande seule et le second dans le cas d'une commande PPPT/ DPE collectif + phase d'Avant-projet :

Phase 1 : PPPT + DPE COLLECTIF

	TARIF POUR LA REALISATION DU PPPT+DPE SEUL	TARIF POUR LA REALISATION DU PPPT+DPE AVEC LA VALIDATION DE L'AVANT-PROJET
TOTAL € TTC	9 840,00 €	5 000,00 €

Ci-dessous, nos honoraires en fonction du scénario travaux recommandé par l'ALEC via le programme MUR MUR. Il comporte les préconisations suivantes :

- › Le ravalement avec la mise en place d'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades et de volets roulants,
- › L'avis sur l'isolation de la toiture terrasse,
- › L'isolation des planchers bas donnant sur les caves,
- › Le remplacement des menuiseries collectives,
- › La mise en place d'une ventilation hygroréglable de type B.

	Phase 1 : Avant-Projet		Phase 2 : PRO (Dossier de consultation)		Phase 2 : ACT (Analyse des offres)		TOTAL PHASE CONCEPTION	
	Jours	€	Jours	€	Jours	€	Jours	€
Scénario MUR MUR	20,00	16 000,00 €	12,00	9 600,00 €	5,50	4 400,00 €	37,50	30 000,00 €
TVA 20% (*)		3 200,00 €		1 920,00 €		880,00 €		6 000,00 €
TOTAL € TTC		19 200,00 €		11 520,00 €		5 280,00 €		36 000,00 €

Soit un prix moyen par lot principaux :

NB LOTS	AVP (€ TTC)	PRO (€ TTC)	ACT (€ TTC)	TOTAL (€ TTC)
52	369,23€	221,54€	101,54€	692,31€

Ces montants d'honoraires pourront être amenés à évoluer en cas de modifications du programme travaux différents à celui annoncés précédemment, mais également en cas de présence de matériaux amiantés au niveau des travaux.

En phase conception, les études amiantes, CSPS et contrôle technique devront être missionnés en parallèle de nos études (nous pouvons vous proposer des partenaires dans ces différentes missions)

Dès la phase AVP : Un diagnostiqueur amiante et plomb, Diag réalisé après notre visite sur site suite à la réunion de lancement

Dès le début de la phase PRO : Un bureau de contrôle pour les missions L + LE + SH avec rédaction du RICT

Dès la phase PRO : Un coordinateur SPS pour la rédaction du PGC

XII. NOS HONORAIRES – SUIVI DE TRAVAUX

PHASE REALISATION – SUIVI DE TRAVAUX (DET/AOR)

Phase : Réalisation des travaux	Total (€ HT)
Tranche de travaux (montant global des travaux)	
Entre 2 000 000 € HT et 2 999 999 € HT	4,0% du montant des travaux
Entre 3 000 000 € HT et 4 999 999 € HT	3,7% du montant des travaux
> 5 000 000 € HT	3,4% du montant des travaux

Cette offre est valable 6 mois à compter de sa date d'émission.



(*) Bénéficier d'un taux de TVA réduit

Si vous optez pour la réalisation d'une mission globale (phase études + phase travaux), le taux réduit de 10% est applicable. Pour certaines typologies de travaux, un taux de 5,5% est également applicable (calorifuge, mise en place de robinets thermostatiques, ...)

Le taux de TVA est une estimation sur la base des travaux envisagés et de leurs taux de TVA respectifs (entre 5,5% et 10%). Le taux de TVA global sera actualisé en fonction des travaux réellement effectués.

Dans le cas contraire, **si vous optez uniquement pour la réalisation de la phase étude, le taux de 20% sera appliqué.**

Le Maître d'Ouvrage devra apporter les justificatifs nécessaires à l'application du taux réduit.

XIII. FACTURATION ET MODALITÉS DE PAIEMENT

La planification sera à affiner avec la copropriété et le syndic suite à la réunion de lancement et aux dates d'AG ou de réunions du CS. Nous adaptons notre planning d'intervention en fonction des dates d'Assemblée Générale. Nous pouvons vous proposer le planning prévisionnel suivant :

Phases	Facturation
Phase AVP	20 % à la réunion de lancement 60 % à la remise du rapport AVP 20 % à la réunion de présentation de l'AVP
Phase DCE	80 % à la remise du DCE 20 % à la réunion de présentation du DCE
Phase ACT	80 % à la remise du rapport d'analyse des offres 20 % à la réunion de présentation de l'ACT
Phase DET	A l'avancement du chantier (situations mensuelles)
Phase AOR	100% à la remise des PV de réception

XIV. LIMITES DE PRESTATION

La réalisation de notre mission peut impliquer des prestations périphériques non prévues dans notre offre :

- › Géomètre : Plans topographique
- › Constat d'huissier
- › Diagnostics (plomb, amiante, etc)
- › Etude de désamiantage en sous-section 3
- › Contrôleur technique
- › Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé
- › Assurance Dommage Ouvrage
- › Etudes de sol
- › Etudes structure
- › Etude SSI
- › Sondages destructifs
- › Dimensionnement de réseaux

Si nécessaires à la mission, le maître d'ouvrage devra les faire estimer et assumer leur financement.

XV. PROPOSITION TARIFAIRE (A joindre à la commande et/ou à l'ordre de service)

Pour rappel :

- ☐ PPPT + DPE COLLECTIF

Phase 1 : PPPT + DPE COLLECTIF

	TARIF POUR LA REALISATION DU PPPT+DPE SEUL	TARIF POUR LA REALISATION DU PPPT+DPE AVEC LA VALIDATION DE L'AVANT-PROJET
TOTAL € TTC	9 840,00 €	5 000,00 €

- ☐ Scénario proposé par l'ALEC dans le programme MUR MUR

	Phase 1 : Avant-Projet	Phase 2 : PRO (Dossier de consultation) ACT (Analyse des offres)	Phase 3 : Suivi des travaux	TOTAL PHASE CONCEPTION
TOTAL € TTC	19 200,00 €	16 800,00 €	Défini en phase ACT	36 000,00 €

Veuillez sélectionner les phases retenues :

- ☐ Phase 1 - Avant-Projet (AVP) avec PPPT+DPE COLLECTIF
- ☐ Phase 2 – Cahier des charges, consultation, analyse des offres (PRO/ACT)
- ☐ Phase 3 – Suivi des travaux

PRESTATION SUPPLEMENTAIRE :

- ☐ Une réunion en présentiel en sus de celles prévues à notre accompagnement **450€HT**

SDC LE RACHAIS
C/O SQUARE HABITAT

Adresse de facturation :
SQUARE HABITAT

41 Rue du Bourgamon
38 400 Saint Martin D'Hères

*Je déclare avoir lu et approuvé les conditions de ventes
ci-dessous*

A le/...../.....

Cachet et signature

DEVIS N° : HACE1-25-06179-01

Date du devis : 09/09/2025

Validité du devis : 31/12/2025

Condition de facturation : A l'avancement des phases

Règlement : Par chèque ou par virement bancaire

Délai paiement : Comptant à réception de la facture

SASU SOCOTEC SMART SOLUTIONS
Ascaudit Groupe
Bâtiment Passerelle 6
30 allée Lac d'Aiguebellette
Tél : 04 26 22 45 69 contact@socotecsmartsolutions.fr
SASU au capital de 396 270€
Siret : 479 750 960 00029 - APE : 7022Z

Retrouvez nos Conditions Générales de Ventes, sur notre site internet : <https://www.socotecsmartsolutions.fr/> ou en suivant ce lien : <https://www.socotecsmartsolutions.fr/mentions-legales-cgv>.

DÉCOUVREZ L'ENSEMBLE DE NOS COMPÉTENCES EN INGÉNIERIE DE SPÉCIALITÉS

TRANSPORT

EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

TCE | STRUCTURE | CONSEIL IMMOBILIER

SÉCURITÉ INCENDIE | ACCESSIBILITÉ

ACOUSTIQUE ET VIBRATOIRE

ÉLECTRICITÉ

SOCOTEC SMART SOLUTIONS – ASCAUDIT GROUPE

SAS AU CAPITAL DE 396 270 EUROS

479 750 960 R.C.S. Bobigny

SIÈGE SOCIAL :

Bâtiment ENERGY 3

155 RUE DU DOCTEUR BAUER

93400 SAINT-OUEN

contact@socotecsmartsolutions.fr

WWW.SOCOTECSMARTSOLUTIONS.FR

