



SELARL inscrite au tableau de l'ordre des Géomètres - Experts sous le numéro 2003 C 200006



## ***EXPERTISE, TRANSPARENCE, SERVICE, RÉACTIVITÉ*** **Une équipe dédiée aux diagnostics immobiliers**

- 1. Présentation générale**
- 2. Des diagnostics immobiliers incontournables**

An aerial, grayscale view of a dense urban area with numerous skyscrapers and buildings. The perspective is from a high angle, looking down on the city. The buildings are arranged in a grid-like pattern, with some taller structures standing out. The overall tone is muted and professional.

**1**

# **Présentation générale**

# Nos atouts

- **Des diagnostics avec le crédit et la signature d'un cabinet de géomètres-experts** (membre du réseau VISAGE)
- **Un réseau de partenaires qualifiés** (laboratoire d'analyses, architectes, thermiciens, nacelliste, maçon)
- **Des outils de pointe** (Phazir, caméra thermique, ...)
- **Une veille technique et documentaire** des évolutions du métier
- **Une équipe avec de réelles connaissances du bâtiment**, permettant de mieux appréhender les besoins et problématiques de ses clients.

***Plus de 150 dossiers traités par an***

# Une équipe polyvalente et professionnelle

NOM Prénom	Fonction	Qualifications	Expérience
BARTOLINI Lucien N°CPDI 1940	Encadrant Technique Diagnosticteur immobilier Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Diagnostic Amiante AVEC et SANS MENTION</li><li>• Diagnostic de Performance Energétique AVEC et SANS MENTION</li><li>• Diagnostic Plomb</li><li>• Diagnostic Gaz</li><li>• Diagnostic Electricité</li><li>• Etat relatif à la présence de Termites</li><li>• Mesurage de surfaces</li><li>• Diagnostic Technique Global (DTG)</li><li>• Diagnostic Personne à Mobilité Réduite (PMR)</li></ul>	Depuis 2007
PAQUET Samuel N°CPDI 2019	Diagnosticteur immobilier	<ul style="list-style-type: none"><li>• Diagnostic Amiante AVEC et SANS MENTION</li><li>• Diagnostic de Performance Energétique AVEC et SANS MENTION</li><li>• Diagnostic Plomb</li><li>• Diagnostic Gaz</li><li>• Diagnostic Electricité</li><li>• Etat relatif à la présence de Termites</li><li>• Mesurage de surfaces</li><li>• Diagnostic Technique Global (DTG)</li><li>• Diagnostic Personne à Mobilité Réduite (PMR)</li></ul>	Depuis 2003

# Une équipe polyvalente et professionnelle (suite)

NOM Prénom	Fonction	Qualifications	Expérience
FAUCHERE Thomas N°CPDI 2236	Diagnostiqueur immobilier	<ul style="list-style-type: none"><li>• Diagnostic Amiante AVEC et SANS MENTION</li><li>• Diagnostic de Performance Energétique AVEC et SANS MENTION</li><li>• Diagnostic Plomb</li><li>• Diagnostic Gaz</li><li>• Diagnostic Electricité</li><li>• Etat relatif à la présence de Termites</li><li>• Mesurage de surfaces</li></ul>	Depuis 2010
MADEIRA Antoni N°CPDI 4753	Diagnostiqueur immobilier	<ul style="list-style-type: none"><li>• Diagnostic Amiante AVEC et SANS MENTION</li><li>• Diagnostic Plomb</li><li>• Etat relatif à la présence de Termites</li><li>• Etat Parasitaire</li><li>• Mesurage de surfaces</li></ul>	Depuis 2016

# Nos partenaires

Pour nous accompagner dans certaines de nos missions, nous nous appuyons sur les compétences de professionnels.

## Laboratoires d'analyses accrédités COFRAC :

- LEPBI
- ITGA
- EUROFINIS

## Architectes DPLG :

- KAP ARCHITECTURE
- ARCHITECTURE ET FONCTION

## Thermiciens :

- ABSYS EXPERTISES
- THERMI CONSEIL
- KYNAN

## Autres :

- AIR VIG NACELLE (Nacelliste)
- CD2R (Entreprise générale du bâtiment)

# Du matériel de pointe

En plus de l'équipement basique nécessaire à la réalisation des différents diagnostics immobiliers, notre cabinet a investi dans divers équipements pour améliorer la qualité de ses prestations.

- **Machine FEN'X** pour la détection des peintures au plomb. Il s'agit d'une des machines plomb les plus récentes et des plus performantes.
- **Machine MicroPHAZIR** pour un repérage de l'amiante plus précis
- **Caméra thermique FLIR E6** pour détection de ponts thermiques et de problèmes d'isolation entre autres
- **Aspirateur à Filtre Absolue THE** pour le nettoyage des zones d'intervention amiante
- **Carotteuse** avec recyclage des eaux usées pour limiter les pollutions et les déchets. Sondages possible au sol et au mur grâce à un kit de montage spécial.



# Machine MicroPhazir

## Ses avantages

- Mesures et identifications directes sur site
- Réponse immédiate
- Multiplication des points de contrôle
- Améliore la précision des repérages
- Réalisation de sondage selon la norme NF X 46-020
- Mesure non destructive



*Le détecteur d'amiante portable MicroPHAZIR identifie 3 types de fibre d'amiante réglementaires (Chrysotile, Amosite, Crocidolite) en utilisant un algorithme de comparaison des spectres enregistrés dans sa mémoire interne. Si l'une de ces formes minérales est identifiée, l'appareil l'affiche sur l'écran. Le MicroPHAZIR Amiante permet, sur la base de prélèvements précédemment réalisés, de cartographier les éléments amiantés sans prélèvements complémentaires.*

An aerial, grayscale photograph of a dense urban area with numerous skyscrapers and buildings. The image is slightly faded and serves as a background for the text overlay.

**2**

**Des Diagnostics immobiliers  
incontournables**

# Diagnostics avant vente

**Pour tous types de bien, sans limite de superficie.**

- Diagnostic Amiante (Listes A et B), pour les biens construits avant 1997
- Diagnostic Plomb dans les logements uniquement et dans des bâtiments construits avant 1949
- Diagnostic de Performance Energétique, dans l'ancien et le neuf
- Diagnostic Termites pour les bien situés dans une zone à risque définie par arrêté préfectoral, dans l'ancien et le neuf
- Diagnostic Electricité dans les logements uniquement et pour les installations de plus de 15 ans
- Diagnostic Gaz dans les logements uniquement et pour les installations de plus de 15 ans
- Etat des Risques et pollutions (ERP) et Plan d'exposition au Bruit (PEB) , dans l'ancien et le neuf
- Mesurage Carrez pour les lots situés en copropriété ou surface habitable

# Diagnostics avant location

**Pour tous types de biens, sans limite de superficie.**

- Diagnostic Amiante (Listes A et B), pour les biens construits avant 1997
- Diagnostic Plomb dans les logements uniquement et dans des bâtiments construits avant 1949
- Diagnostic de Performance Energétique, dans l'ancien et le neuf
- Diagnostic Electricité dans les logements uniquement et pour les installations de plus de 15 ans
- Diagnostic Gaz dans les logements uniquement et pour les installations de plus de 15 ans
- Etat des Risques et pollutions (ERP) et Plan d'exposition au Bruit (PEB) , dans l'ancien et le neuf
- Surface habitable (loi Boutin)

# Diagnostics avant démolition

**Que la démolition soit totale ou partielle, ce diagnostic est obligatoire.**

- Diagnostic Amiante (Liste C), pour les biens construits avant 1997

*Tous les sondages nécessaires, même destructifs, sont réalisés.*

*Notre matériel nous permet de limiter au maximum la pollution des locaux lors de nos sondages : carottage à eau, prélèvements à l'aide de gel « emprisonnant » les fibres d'amiante, aspiration à la source par aspirateur à filtre absolue (THE).*

- Diagnostic Plomb pour les biens construits avant 1994

*Tous les sondages nécessaires, même destructifs, sont réalisés.*

- Diagnostic Termites pour les biens situés en zone à risque

Selon arrêté préfectoral

# Diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) « Diagnostic Déchets »

**Le recyclage et la valorisation des déchets : un enjeu majeur de ces prochaines années.**

A travers ce nouveau diagnostic permettant de **déterminer la nature, la quantité et la localisation** des différents produits, équipements, matériaux et déchets issus de la démolition d'un bâtiment, le maître d'œuvre **pourra valoriser ou recycler ses déchets** et **déterminer les coûts de revente** de certains d'entre eux et ainsi pallier aux pénuries actuelles et à venir de matières premières.

L'obligation de réalisation d'un diagnostic PEMD s'applique aux opérations de **démolition\*** ou de **rénovation significative\*** des bâtiments suivants :

- Les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>
- Les bâtiments ayant accueilli une activité agricole, industrielle ou commerciale et ayant été le siège d'une utilisation, d'un stockage, d'une fabrication ou d'une distribution d'une ou plusieurs substances classées comme dangereuses.

**\* Démolition :** Opération consistant à détruire une partie majoritaire de la structure d'un bâtiment.

**\* Rénovation significative :** Opération consistant à détruire ou remplacer au moins deux des éléments de second œuvre suivants :

- a) Planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
- b) Cloisons extérieures ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
- c) Huisseries extérieures ;
- d) Cloisons intérieures ;
- e) Installations sanitaires et de plomberie ;
- f) Installations électriques ;
- g) Système de chauffage.

# Diagnostics avant travaux

Réhabilitation, Curage, Extension, ...

- Diagnostic Amiante (Liste C) pour les biens construits avant 1997

*Le périmètre de la mission est défini par le CCTP. Tous les sondages nécessaires, même destructifs, sont réalisés.*

*Notre matériel nous permet de limiter au maximum la pollution des locaux lors de nos sondages : carottage à eau, prélèvements à l'aide de gel « emprisonnant » les fibres d'amiante, aspiration à la source par aspirateur à filtre absolue (THE)*

- Diagnostic Plomb pour les biens construits avant 1994

*Le périmètre de la mission est défini par le CCTP. Tous les sondages nécessaires, même destructifs, sont réalisés.*

# Diagnostiques après travaux (Contrôles visuels)

**les contrôles « après travaux » ne sont pas à réaliser lorsqu'il s'agit d'une démolition.**

## ➤ Contrôles visuels amiante

Le contrôle visuel amiante est réalisé dans le cadre d'un désamiantage et se déroule en deux phases.

La première phase se déroule avant que l'entreprise de désamiantage n'effectue le retrait de son confinement. Si la zone est déclarée conforme, l'entreprise peut effectuer le retrait. Par la suite, la seconde phase du contrôle visuel est réalisée pour inspecter les abords de la zone déconfinée.

## ➤ Contrôles plomb après travaux

Deux types de contrôle après travaux peuvent être réalisés.

*Un premier type de contrôle s'effectue en zone confinée pour vérifier qu'il n'y a plus de plomb dans les surfaces traitées.*

*Le second type de contrôle permet de vérifier si les travaux de déplombage ont entraîné la pollution d'autres substrats comme le sol par exemple. Ce contrôle s'effectue par le prélèvement de poussières à l'aide d'une lingette spécifique et l'envoi en analyse dans un laboratoire COFRAC.*

# Campagne de sondages et prélèvements

*Une campagne pour un investissement sécurisé.*

- Avant l'acquisition d'un bien, il est **judicieux** pour un investisseur de réaliser une campagne de sondages et prélèvements amiante et plomb pour **évaluer les coûts et risques** liés à ces polluants du bâtiment.
- Avoir de telles informations en sa possession permet à un acquéreur d'ajouter **une estimation du coût du désamiantage et / ou déplombage** à ses études sur le budget des travaux de réhabilitation.
- De plus, il peut s'agir **d'un argument lors de la négociation du prix de vente du bien**.
- La dépense liée à cette mission est **entièrement maîtrisée par l'investisseur**, car n'étant pas réglementée, celui-ci est libre d'y attribuer le budget souhaité (et définissant ainsi l'ampleur de la campagne).

# Campagne de sondages et prélèvements (suite)

## Déroulement type d'une mission de campagne.

### 1. Préparation de la mission

N'étant régi par aucun cadre réglementaire, le nombre de prélèvement peut être défini à l'avance ce qui permet de définir un budget maximum à cette étude. Le diagnostiqueur se concentrera sur les éléments les plus à risques et/ou les plus présents, de par son expérience (par exemple, il sera plus judicieux de prélever un enduit présent sur 90 % du site, qu'un carrelage uniquement présent dans un sanitaire). Dans certains cas, pour rassurer le vendeur et encadrer notre démarche, une pré-visite peut être réalisée pour définir l'emplacement et les matériaux à sonder.

### 2. Repérage in-situ

Etant donné que l'intervention se déroule dans un bien qui n'est pas encore la propriété de notre client, toutes les précautions sont prises pour limiter l'impact visuel de nos sondages et pour ne pas polluer les lieux. Les sondages peuvent être rebouchés (non esthétiques) et réalisés à des endroits où ils sont le moins visibles (derrière une porte ou sous une armoire par exemple). Pour ne pas déranger les occupants, il est également possible d'intervenir en horaires décalés.

### 3. Restitution des résultats

A la suite de sa visite, le diagnostiqueur remet au client un rapport (basé sur les modèles de diagnostics avant travaux) récapitulant les résultats obtenus. **Il est important de noter, que les investigations ne sont pas exhaustives et que ce document ne se substitue pas à un diagnostic avant travaux ou vente.**

Selon les modalités définies lors de la préparation de la mission, une estimation des quantités de matériaux amiantés / plombés et une estimation du coût de désamiantage / déplombage peuvent être également réalisés.

# Mise à jour de Diagnostic Technique Amiante

**Une obligation méconnue qui incombe à chaque propriétaire.**

Ce document, à maintenir à jour par les propriétaires, doit être tenu à la disposition des occupants et est à annexer lors de la vente du bâtiment.

**Vous ne souhaitez pas vous en occuper ? Notre société est à même de gérer la bonne tenue de ce document.**

**Les différents cas nécessitant une mise à jour :**

- A la suite de travaux, et lorsque un désamiantage ou un encapsulage a été effectué, il est obligatoire de mettre à jour le Diagnostic Technique Amiante (DTA) du bien et sa Fiche récapitulative.
- Contrôle périodique des éléments amiantés par un diagnostiqueur certifié.
- Lorsque de nouveaux rapports amiante sont produits, les informations de ces derniers sont compilées dans la fiche récapitulative.

# Accessibilité

## Sur les immeubles ERP de cinquième catégorie.

- Le diagnostic a pour objet d'identifier par des contrôles visuels, des essais et des mesures, les défauts susceptibles d'entraver l'accessibilité du bâtiment, toutes formes de déficiences confondues.
- Pour autant, le diagnostic n'a pas pour objet d'établir une attestation de conformité
- Les critères de contrôle ont été élaborés sur une base réglementaire et de qualité d'usage des Bâtiments, déficience par déficience.
- Préconisations de travaux dans le cadre de la mise en conformité
- Agenda d'accessibilité obligatoire depuis le 1er janvier 2015



# Diagnostic Technique Global

(Obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017)

**Dans le cadre de la mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans.**

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

- Clos et couvert (Façade, menuiseries, toiture, fondations, structure)
- Equipements communs (Eau, électricité, ventilation, gaz, boîtes aux lettres, câble, ...)
- Locaux communs y compris en parties extérieures
- Sécurité (incendie)

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

**DPE de l'immeuble ou un audit énergétique (+ de 50 lots tous confondus) si chauffage collectif**

**Évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble** (notamment sur les 10 prochaines années)

**Le contenu du DTG doit être présenté à l'Assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation :**

- À partir de Janvier 2017, le syndicat des copropriétaires de tout immeuble doit par ailleurs organiser un vote pour se prononcer sur la question de faire réaliser un DTG
- La décision d'engager un DTG ainsi que les modalités de sa réalisation doit être prise à la majorité simple

**Accessibilité handicap**

**Pour certains points spécifiques, nous nous entourons de professionnels du domaine (architectes, thermicien, ...).**