

Lire et exploiter un DPGF

Un prix global ne se discute pas. Un prix décomposé, si.

Public : syndics professionnels, gestionnaires, conseils syndicaux.

Mise à jour : juillet 2026 · **Page web :** evoltech.biz/guides/lire-un-dpgf

Le problème

Un devis annonce « Ravalement façade : 96 000 € ». En face, un autre annonce 78 000 €. Lequel est le moins cher ? La question n'a pas de réponse : on ne sait pas ce qu'il y a dedans.

Le DPGF — la décomposition du prix global et forfaitaire — est le document qui rend un prix discutable. Sans lui, on ne négocie pas un chantier : on parie sur un chiffre. Et au premier imprévu, tout ce qui n'était pas écrit devient un travail supplémentaire.

À retenir en trois points

1. **Un DPGF est un outil de comparaison, pas une formalité.** Il transforme un chiffre unique en une suite de lignes vérifiables.
2. **Les quantités valent autant que les prix unitaires.** Un bon prix unitaire sur une quantité fausse donne un mauvais prix total.
3. **Ce qui n'est pas dans le DPGF sera facturé en plus.** Les exclusions sont la partie la plus rentable d'un devis mal lu.

Les étapes

1. Vérifier que la structure suit le déroulé du chantier

Installation, protections, dépose, préparation des supports, mise en œuvre, finitions, nettoyage, repli. Un DPGF qui saute une étape la facturera plus tard — ou la fera mal.

2. Contrôler les quantités sur les postes lourds

Inutile de tout vérifier. Deux ou trois postes concentrent l'essentiel du montant : surfaces, linéaires, nombre de points. Un écart de 15 % sur le poste principal pèse plus que tout le reste réuni.

3. Traquer les unités approximatives

« Forfait », « ensemble », « selon besoin » : ces mentions rendent le poste invérifiable et non comparable. Un poste au forfait doit être l'exception et son contenu doit être décrit.

4. Lire les exclusions avant les prix

Échafaudage, évacuation des déchets, protections, reprises de support, alimentation en eau et électricité, sujétions d'accès. C'est là que se logent les écarts entre deux offres qui semblent identiques.

5. Vérifier les hypothèses techniques

Un prix repose toujours sur des hypothèses : état du support, accessibilité, plages horaires, présence d'amiante. Si les hypothèses diffèrent d'une offre à l'autre, les prix ne sont pas comparables.

6. Ramener chaque offre au même périmètre avant de conclure

C'est le seul travail qui compte. Une fois les périmètres alignés, le classement change souvent — et l'offre la moins-disante n'est plus la même.

Les postes à regarder en priorité

- ☐ L'installation de chantier et l'échafaudage : souvent 10 à 20 % du montant.
- ☐ La préparation des supports : le poste le plus sous-estimé.
- ☐ Les quantités des deux ou trois postes principaux.
- ☐ Les protections des parties communes et des accès.
- ☐ L'évacuation et le traitement des déchets.
- ☐ Le nettoyage et le repli en fin de chantier.

La checklist de lecture d'un DPGF

- ☐ Chaque poste a-t-il une unité, une quantité et un prix unitaire ?
- ☐ Les quantités des postes lourds ont-elles été recoupées ?
- ☐ Combien de postes sont au forfait, et leur contenu est-il décrit ?
- ☐ L'échafaudage est-il inclus, et pour quelle durée ?
- ☐ La préparation des supports est-elle chiffrée ou renvoyée à plus tard ?
- ☐ Les exclusions sont-elles listées explicitement ?
- ☐ Les hypothèses d'état du support sont-elles écrites ?
- ☐ L'évacuation des déchets est-elle comprise ?
- ☐ Le nettoyage et le repli figurent-ils au DPGF ?
- ☐ Les offres portent-elles toutes sur le même périmètre ?

Les erreurs fréquentes

- ☐ Comparer des montants globaux sans regarder les décompositions.
- ☐ Accepter un DPGF sans quantités : le prix devient invérifiable.
- ☐ Ignorer le poste échafaudage, qui pèse lourd et varie beaucoup.
- ☐ Laisser la préparation des supports « à définir » : elle reviendra en supplément.
- ☐ Négocier un prix unitaire sans avoir vérifié la quantité en face.
- ☐ Choisir le moins-disant avant d'avoir aligné les périmètres.

Ce qu'il faut transmettre aux copropriétaires

Pas le DPGF lui-même — il n'est pas lisible pour une assemblée. Une synthèse par lots avec les montants, ce qui est inclus et ce qui ne l'est pas. Le DPGF complet reste en annexe pour ceux qui veulent vérifier.

Le rôle d'EVOLTECH

EVOLTECH remet un DPGF détaillé sur chaque opération de copropriété à Marseille et à Avignon : postes décomposés, quantités, unités, exclusions écrites. Le syndic peut comparer, présenter et défendre le dossier en assemblée.

07 83 19 82 05 · contact@evoltech.biz · evoltech.biz

Avertissement. Cette fiche fournit une information générale à la date indiquée. La situation de chaque copropriété doit être analysée selon son règlement, les décisions votées, les contrats, les diagnostics, les assurances et les règles applicables. Elle ne remplace pas un avis juridique, une expertise, une maîtrise d'œuvre ou une étude réglementaire.