



CAHIER DES CHARGES  
**Maitrise d'œuvre :**  
**rénovation architecturale**  
**et énergétique**



Retrouvez ce document en ligne et de nombreuses autres ressources  
sur [www.coachcopro.com](http://www.coachcopro.com)

## Table des matières

Suivi des révisions.....	3
Remerciements .....	4
Avant-propos.....	5
Glossaire.....	6
Acronymes.....	10
Objet du présent cahier des charges.....	11
La Mission n°1 : Phase « Conception ».....	11
La Mission n°2 : Phase « Travaux » .....	11
Mission n°1 : Phase « Conception » .....	12
Description de la mission .....	12
1.1 Diagnostic [DIA].....	12
2.1 Etudes d'Avant-Projet Sommaire [APS] .....	14
3.1 Etudes d'Avant-Projet Définitif [APD] .....	15
4.1 Dossier de permis de construire, de déclaration préalable ou autres autorisations d'urbanisme.....	15
5.1 Etudes de projet [PRO].....	16
6.1 Assistance pour la passation des contrats de travaux [ACT].....	16
7.1 Prestation complémentaire pour la mission d'AMO, relative à l'établissement d'un plan de financement (optionnelle).....	18
8.1 Délai et planning prévisionnel de la mission n°1.....	20
Mission n°2 : Phase « Travaux ».....	22
Description de la mission .....	22
9.1 VISA des études d'exécution [VISA] .....	22
10.1 Direction de l'exécution des contrats de travaux [DET].....	22
11.1 Assistance aux opérations de réception et de parfait achèvement pendant la période de garantie [AOR] .....	23
12.1 Dossier des ouvrages exécutés [DOE] .....	23
13.1 Ordonnancement - pilotage - coordination [OPC] .....	24
14.1 Gestion des travaux privatifs dans les appartements .....	24
15.1 Prestations complémentaires relatives à l'accompagnement dans la réalisation des travaux (optionnelles) .....	25
16.1 Suivi des consommations réelles (Optionnel).....	26

17.1	Prestation complémentaire relative à l'accompagnement dans le financement des travaux (optionnelle).....	26
18.1	Délais et planning prévisionnel de la mission n°2 .....	26
	Déroulement de la mission n°2 .....	27
	Rémunération de la mission n°2 .....	27
19.1	Exemple de devis – mission n°2 exemples .....	27
	Compétences du prestataire .....	29
20.1	Règlement de la consultation.....	29
	Présentation des candidatures et des offres .....	29
	Pièces de la candidature.....	29
	Pièces de l'offre .....	30
	Annexes .....	31
	Rapport du DTG.....	31
	Fiche « État de la copropriété » .....	31
	Fiche élaborée par l'Anah.....	35

## Suivi des révisions

Version	Date de publication	Commentaires
1.2	20/03/2023	Mise à jour du document
1.1	10/02/2017	Modifications minimales sur la page de garde et l'annexe 3
1.0	30/09/2015	Première version publique du document

# Remerciements

L'Agence Parisienne du Climat tient à remercier l'ensemble des personnes qui ont participé, de près ou de loin, à l'élaboration de ce document.

Nous remercions tout particulièrement les membres du groupe de travail qui ont accepté de participer aux réunions de travail. Cela nous a permis de définir le contenu du cahier des charges, de manière constructive et consensuelle.

Nous remercions également les contributeurs individuels que nous avons sollicités pour leur expertise sur certains sujets.

## Ont participé à l'élaboration de ce document :

- ◆ ADEME ILE-DE-FRANCE
- ◆ ALEC M<sup>e</sup> BORDEAUX GIRONDE
- ◆ ALEC EVRY CENTRE ESSONNE
- ◆ ALEC LYON
- ◆ ALEC MVE
- ◆ ALEC PLAINE COMMUNE
- ◆ ARC
- ◆ BATI RENOV
- ◆ CAUE VAL DE MARNE
- ◆ CERQUAL
- ◆ CINOV
- ◆ C<sup>E</sup> ARCHITECTES DE COPROPRIETE
- ◆ CONSEIL REGIONAL ILE DE FRANCE
- ◆ SUNSQUARE
- ◆ VERTDURABLE
- ◆ VILLE DE PARIS / DLH
- ◆ UNSFA75
- ◆ EFFICACITY
- ◆ FFB – GRAND PARIS
- ◆ GRDF
- ◆ GREENATION
- ◆ OPQIBI
- ◆ ORDRE DES ARCHITECTES (IDF)
- ◆ PAZIAUD INGENIERIE
- ◆ PLANETE COPROPRIETE
- ◆ POUGET CONSULTANTS
- ◆ ÎLE-DE-FRANCE ENERGIES
- ◆ SENOVA
- ◆ ANAH
- ◆ COLLECTIF RGC
- ◆ ENERGIE PULSE
- ◆ Z.A.CONSULTING
- ◆ ARCHITECTURE PELEGRIN

# Avant-propos

Le présent document a été conçu pour informer les copropriétaires qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique sur leur copropriété. Il est important de rappeler que si la copropriété souhaite engager des travaux sur plusieurs postes de travaux, l'embauche d'un maître d'œuvre est fortement recommandée.

Ce professionnel a pour rôle de faciliter la coordination des différents acteurs intervenant sur le chantier et de veiller à la qualité des opérations. Il a la responsabilité globale du projet et s'assure que toutes les étapes se déroulent selon les normes et les réglementations en vigueur. En somme, faire intervenir un maître d'œuvre pour des travaux de rénovation énergétique de grande envergure est obligatoire et contribue à garantir la qualité et le bon déroulement des travaux.

Ce document est un modèle de cahier des charges. Il a été produit et publié par l'Agence Parisienne du Climat en partenariat avec l'institut de recherche Efficacy dans le cadre d'un groupe de travail. Son contenu est entièrement modifiable. La responsabilité de l'Agence Parisienne du Climat ne saurait être engagée vis-à-vis du contenu du document. Ce document est également soutenu dans le cadre du programme « Rénovons Collectif », un programme qui vise à accélérer et massifier la rénovation énergétique des copropriétés en France.

Retrouvez ce cahier des charges sur le centre de ressources CoachCopro : [www.coachcopro.com](http://www.coachcopro.com)

Photo couverture © Freedomz/Adobe Stock

## Sources utilisées :

Ce document a été construit à partir de documents existants. Il reprend notamment des extraits des documents de référence suivants :

- ◆ Cahier des Clauses Générales, Contrat pour travaux sur existant – (CNOA) disponible sur le site de l'ordre des architectes à l'adresse ci-dessous :
- ◆ <http://www.architectes.org/outils-et-documents/les-contrats-types/les-contrats-types-a-telecharger-fr-angl/contrats-pour-travaux-sur-existants> ;
- ◆ Cahier des Charges maîtrise d'œuvre – (Espace Info Energie Helianthe – Ain) ;
- ◆ Cahier des Charges Audit architectural et énergétique de copropriété (APC/ADEME/Région IDF/Ville de Paris), disponible à l'adresse ci-dessous :
- ◆ <https://paris.coachcopro.com/centre-de-ressources/realiser-l-audit-energetique-de-copropriete>.
- ◆ Référentiel Diagnostic Technique Global : <https://www.apc-paris.com/publication/referentiel-realisation-diagnostic-technique-global-dtg>

**ATTENTION :** Ce document doit être modifié et adapté par la maîtrise d'ouvrage en fonction des besoins spécifiques de son projet. Voir en annexe les documents à compléter.

# Glossaire

Le tableau ci-dessous précise le sens que prennent les différents termes techniques employés dans l'ensemble du document.

## Les acteurs du projet

NOM/SIGLE	DEFINITION
<b>Le maître d'ouvrage (MO)</b>	Personne physique ou morale pour le compte de laquelle la mission est effectuée et qui en règle les honoraires. En copropriété, le maître d'ouvrage est le syndicat des copropriétaires (l'ensemble des copropriétaires).
<b>Maître d'œuvre (MOE)</b>	Personne physique ou morale dûment assurée, publique ou privée, qui, en raison de sa compétence technique, est missionnée par le maître d'ouvrage ou son mandataire, afin d'assurer la conformité architecturale, technique et économique de la réalisation du projet objet du marché. La maîtrise d'œuvre (MOE), à l'interface entre la maîtrise d'ouvrage (MO) et les entreprises pour la réalisation du projet de travaux Le MOE est un bureau d'étude (BET) ou une agence d'architecture et regroupe généralement à minima des ingénieur·es, des architectes, des technicien·nes, des dessinateur·rices et du personnel administratif. Le maître d'œuvre est représenté par une personne physique qui sera l'interlocuteur·rice principal du maître d'ouvrage et coordonnera l'équipe de maîtrise d'œuvre.
<b>Syndic</b>	Représentant·e légal·e du syndicat des copropriétaires. À ce titre, il·elle est notamment tenu·e de gérer l'administration et les finances de la copropriété. Le syndic peut être bénévole ou professionnel.
<b>Assistance à Maîtrise d'Ouvrage</b>	L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) est un service de conseil, d'aide à la décision et d'accompagnement qui peut être technique, juridique, administratif et/ou financier, fourni à un maître d'ouvrage, dans le cadre d'un projet de construction ou de rénovation. Ce service peut être fourni par le maître d'œuvre qui l'intègre directement dans son offre (« AMO intégré » - on parle alors « d'ensemblier ») ou par une personne physique ou morale distincte (« AMO séparé »). Un AMO, qu'il soit intégré ou séparé apporte les solutions de financement en partenariat avec les banques. Un AMO peut apporter les solutions de financement avec les banques
<b>Architecte</b>	Il·elle ne peut porter ce titre que s'il·elle est inscrit·e au tableau de l'Ordre des Architectes. Cela garantit le niveau d'études et les diplômes, une formation continue obligatoire, le respect d'un code de déontologie, un cadrage du contenu du contrat de maîtrise d'œuvre, la souscription à des assurances obligatoires. La participation d'un·e architecte est obligatoire pour concevoir et établir tout projet soumis à une demande de

	permis de construire (article 3 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture). L'architecte est généralement le·a mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre.
<b>Bureau d'étude techniques (BET)</b>	Généralement une entreprise privée constituée de plusieurs corps de métiers comme les technicien·nes, consultant·es, ingénieur·es, thermicien·nes etc. Il·elle est chargé·e de réaliser une étude de faisabilité de choix techniques d'un projet. Le BET peut travailler en direct avec le MOA en tant que MOE ou en binôme avec un·e architecte.
<b>Ingénieur·e</b>	Personne physique diplômée d'une école d'ingénieur. Il·elle peut être salarié·e d'une agence d'architecture ou d'un bureau d'étude et intervient généralement au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre, que ce soit en tant que contributeur·rice ou en tant que mandataire, pour y apporter ses compétences techniques (thermique, acoustique, structure, fluides, électricité, ascenseur, réseaux, métrés et chiffrages des travaux etc.)
<b>Conseiller·ère France Rénov'</b>	Le·a conseiller·ère a pour rôle d'accompagner le MOA du début à la fin du projet en aidant à la définition du besoin de la copropriété, il oriente vers les bon·nes interlocuteur·rices qui réaliseront les études ainsi que les travaux. Il s'agit d'un service gratuit mit à disposition par l'Etat.
<b>Entrepreneur</b>	Désigne l'entrepreneur ou le groupe d'entrepreneurs à qui le maître d'ouvrage confie l'exécution des travaux.
<b>Contrôleur technique</b>	Le contrôleur technique vise à prévenir les aléas techniques susceptibles de se produire dans les projets de construction notamment et pouvant entraîner des sinistres. Le contrôle technique se fait principalement dans les domaines de la solidité de l'ouvrage et de la sécurité des personnes, particulièrement par la vérification du respect des règles de l'art.
<b>Société de tiers financement (STF)</b>	Société proposant un service de tiers financement. Le service de tiers financement est défini réglementairement comme composé de deux éléments : Une offre technique : conception du programme de travaux, estimation des économies d'énergie, accompagnement dans la réalisation des travaux Une offre financière : réalisation du plan de financement, avance des aides mobilisables, et (optionnellement) offre de prêt : avance de tout ou partie des frais nécessaires à réalisation des travaux de rénovation énergétique. Une fois le chantier terminé, le syndicat des copropriétaires rembourse la société en lui versant régulièrement un montant compensé, au moins en partie par les économies d'énergies réalisées. L'adhésion au tiers financement est facultative (à l'image du prêt collectif à adhésion volontaire), chaque copropriétaire choisissant d'y souscrire ou non.
<b>Coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (CSPS)</b>	La coordination sécurité protection de la santé vise, pour tout chantier de bâtiment ou de génie civil où interviennent plusieurs entrepreneurs ou travailleurs indépendants, à

	prévenir les risques issus de leur coactivité et à prévoir l'utilisation de moyens communs. À cet effet, le maître d'ouvrage désigne un coordonnateur SPS, dont les rôles, missions et responsabilités sont définis par le Code du travail.
--	---

### Termes utilisés dans le cahier des charges

NOM/SIGLE	DEFINITION
<b>Prestataire</b>	Ici, le terme « Prestataire » désigne la personne (ou le mandataire du groupement) en charge de la mission décrite dans le présent document.
<b>ABF</b>	Architecte des Bâtiments de France. Il assure la conservation des immeubles protégés et des monuments historiques. Il veille également à la bonne insertion des constructions neuves et des transformations (exemple : Modification de la façade d'un immeuble) aux abords des monuments protégés.
<b>Appel d'Offres</b>	L'appel d'offres et la procédure qui consiste à consulter plusieurs candidats pour la réalisation d'une mission préalablement définie.
<b>Assurance Dommage Ouvrage</b>	L'assurance Dommage Ouvrage est contractée par la Maîtrise d'Ouvrage. Elle garantit le paiement des réparations des désordres dont sont présumés responsables pendant dix ans, architectes, entrepreneurs ou maître d'œuvre appelés à participer au projet. Elle couvre les vices et les malfaçons qui menacent la solidité de l'installation.
<b>Conseil Syndical (CS)</b>	Equipe de copropriétaires désignées en Assemblée Générale. Le Conseil Syndical assiste le syndic dans son travail et contrôle sa gestion.
<b>Déclaration préalable</b>	La déclaration préalable est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier que votre projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est exigée en cas de rénovation des façades donc en cas de rénovation énergétique globale.
<b>DPE</b>	Le Diagnostic de Performance Energétique renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Il est obligatoire en cas de location ou de vente d'un bien immobilier.
<b>Diagnostic Technique global (DTG)</b>	Analyse de l'état apparent de l'ensemble des parties communes et équipements communs de la copropriété. Il permet de déterminer les travaux à prévoir dans les 10 prochaines années.
<b>Extension</b>	Agrandissement de la surface existante soit à la verticale, soit à l'horizontale, en continuité avec le bâtiment existant
<b>Ingénierie Financière</b>	La mission d'ingénierie financière consiste en l'identification et la mobilisation des différentes sources de financement disponibles pour les copropriétaires (à titre individuel) et le syndicat des copropriétaires (à titre collectif) permettant de couvrir tout ou partie du coût du programme de travaux (aides, subventions et financement du reste à charge) cette prestation est généralement intégré dans l'AMO
<b>Garantie décennale</b>	L'assurance responsabilité professionnelle également appelée <i>garantie décennale</i> garantit la réparation des dommages (vices ou dommages de construction qui peuvent affecter la solidité de l'ouvrage et de ses équipements indissociables, ou qui le rendent inhabitable) qui se produisent sur une période de 10 ans après la réception des travaux (fin officielle du chantier).

<b>Garantie de Parfait achèvement</b>	La garantie de parfait achèvement impose au constructeur de réparer toutes les malfaçons survenues au cours de l'année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leur importance et leur nature.
<b>Garantie de bon fonctionnement</b>	La garantie biennale impose au constructeur de remplacer tout équipement dont le fonctionnement n'est pas opérationnel au cours des 2 années qui suivent la réception des travaux. Le remplacement de l'équipement doit se faire sans détériorer le logement. C'est le cas, par exemple, en cas de remplacement des équipements ménagers.
<b>Méthode TH-C-E ex</b>	La méthode de calcul TH-C-E ex 2008 a pour objet le calcul réglementaire de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment existant pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage ainsi que le calcul réglementaire de la température intérieure conventionnelle, $T_{ic}$ , atteinte en été dans un bâtiment existant. C'est cette méthode qui fait foi pour les calculs des gains énergétiques nécessaires pour l'octroi de certaines aides financières (ex. aides de l'ANAH).
<b>OPC</b>	Ordonnancement, Pilotage et Coordination. La personne en charge de la mission OPC, détermine l'enchaînement des tâches à réaliser en phase « Travaux » et s'assure durant les travaux, du respect de l'organisation établie.
<b>Permis de construire</b>	Le permis de construire est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Il est généralement exigé pour tous les travaux de plus grande importance qu'une rénovation globale. Ex : un permis de construire devra être déposé en cas de surélévation, de modifications d'ouvertures, de changement des destinations etc..
<b>Rénovation</b>	Réfection d'un ouvrage, dans un état analogue à l'état d'origine. Cette opération sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage
<b>Surélévation</b>	Extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante, à rehausser la structure (rehausse des murs périphériques ou construction de nouveaux murs), puis à réaliser une nouvelle toiture.

#### Sources :

- ◆ Fiche élaborée par l'Anah sur les différentes formes du métier en copropriété
- ◆ <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>
- ◆ <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers>
- ◆ <http://www.architectes.org/accueils/cnoa>

# Acronymes

## Interlocuteurs :

ABF	Architecte des Bâtiments de France
AMO	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
BC	Bureau de Contrôle
CS	Conseil Syndical
CSPS	Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé
MOA	Maîtrise d'Ouvrage
MOE	Maitre d'Œuvre

## Éléments de mission :

DIA	Diagnostic
APS	Etudes d'Avant-Projet Sommaire
APD	Etudes d'Avant-Projet Définitif
PRO	Etudes de Projet
ACT	Assistance pour la passation des Contrats de Travaux
EXE	Etudes d'Exécution
SYN	Etudes de Synthèse
DET	Direction de l'Exécution
OPC	Ordonnancement, Pilotage, Coordination
AOR	Assistance aux Opérations de Réception
DOE	Dossier d'Ouvrages Exécutés

## Autres (documents, rapports, ...) :

AE	Acte d'Engagement
BPU	Bordereau des Prix Unitaires
CCAG	Cahier des Clauses Administratives Générales
CCAP	Cahier des Clauses Administratives Particulières
CCTP	Cahier des Clauses Techniques Particulières
DAAT	Diagnostic Amiante Avant Travaux
DOC	Déclaration d'Ouverture de Chantier
DP	Déclaration Préalable
DPE	Diagnostic de Performance
DPGF	Décomposition du Prix Global et Forfaitaire
DTA	Dossier Technique Amiante
NRU	Note de Renseignement d'Urbanisme
PC	Permis de Construire

# Objet du présent cahier des charges

Ce document a pour objet de traduire d'une manière précise les attentes de la copropriété pour la réalisation de la mission 1 et/ou 2 décrite ci-dessous.

## La Mission n°1 : Phase « Conception »

### Missions obligatoires :

- Le diagnostic du bâtiment concerné par le projet [DIA] ;
- Les études d'Avant-projet Sommaire [APS] ;
- Les études d'Avant-Projet Définitif [APD] (Les missions DIA, APS et APD pourront être regroupées en une seule phase Avant-Projet [AVP])
- Les dossiers de permis de construire, de déclaration préalable et autres autorisations d'urbanisme ;
- Les études de Projet [PRO] ;
- L'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux [ACT].

### Missions en options :

- Missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage [AMO]
- La mission de CSPPS en phase « Conception »
- La réalisation de la maquette numérique des bâtiments
- Faisabilité surélévation
- Faisabilité verdissement, végétalisation

et / ou

## La Mission n°2 : Phase « Travaux »

### Missions obligatoires :

- Le visa des études d'exécution [VISA] ;
- La Direction de l'Exécution des contrats de Travaux [DET] ;
- L'Assistance à la maîtrise d'ouvrage pour les Opérations de Réception [AOR] ;
- La réalisation du Dossier des Ouvrages Exécutés [DOE]
- L'accompagnement dans le financement des travaux ;
- L'ordonnancement, le Pilotage et la Coordination du chantier [OPC] ;
- Gestion des travaux privatifs dans les appartements

### Missions en options :

- Les études d'exécution [EXE] ;
- Les études de synthèse [SYN] ;<sup>1</sup>
- Le suivi des consommations réelles ;

---

<sup>1</sup> Selon les besoins de la copropriété, le MOE indiquera s'il est nécessaire d'effectuer un EXE et une SYN.

# Mission n°1 : Phase « Conception »

## Description de la mission

### 1.1 Diagnostic [DIA]

Sur la base des documents et informations fournis par le maître d'ouvrage le prestataire réalise tout ou partie des tâches suivantes.

**Dans le cas où le prestataire propose de fusionner et/ou simplifier les éléments de mission DIA, APS et APD il détaillera les raisons de son choix et listera les éléments de missions conservés.**

**Il liste les tâches conservées dans sa réponse à l'appel d'offres.**

#### Visite de site

Les relevés ont pour objet de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état des ouvrages existants, les désordres éventuels et les missions d'expertise technique (si nécessaires). Attention, il ne s'agit pas de relevés d'un géomètre<sup>2</sup>. Si la copropriété ne dispose pas de plans de la copropriété lisibles, il peut être nécessaire de faire appel à un géomètre pour effectuer cette mission. Ce professionnel pourra effectuer des mesures précises pour créer des plans détaillés et précis de la copropriété, qui seront utiles pour toute modification ou rénovation. Il est important de s'assurer que les plans de copropriété sont à jour et précis pour garantir un bon fonctionnement de la copropriété et éviter les problèmes à l'avenir.

Si la copropriété ne possède aucun plan de la copropriété lisible le prestataire peut demander à la copropriété l'intervention d'un géomètre afin d'effectuer cette mission.

Le prestataire effectue les démarches auprès des occupants et des éventuels voisins pour accéder à leurs locaux respectifs.

#### Relevé et état des lieux

Le prestataire se rend sur place et vérifie, par sondages, l'exactitude des documents graphiques qui lui sont fournis. Il précise si les sondages sont destructifs ou non.

Il repère les éléments d'architecture susceptibles de retenir l'attention, soit par leur valeur d'ensemble, soit par l'intérêt d'un élément particulier. Il analyse également la typologie des bâtiments et leur mode constructif.

Le prestataire analyse les caractéristiques structurelles et techniques du ou des bâtiments et s'assure de la conformité des équipements techniques aux normes et règlements en vigueur.

Le prestataire étudie également l'accessibilité au chantier pour les futurs travaux.

#### Pollution des ouvrages

Le prestataire analyse les rapports des diagnostics obligatoires (Dossier Technique Amiante ; Plomb ; ...) fournis par le maître d'ouvrage.

Si l'analyse fait apparaître la présence de pollutions ou de parasites, le prestataire identifie en complément du programme de travaux les opérations de dépollution/déparasitage induites.

---

<sup>2</sup> Un géomètre est un professionnel qui peut aider à la création de plans de bâtiments en effectuant des mesures précises et en vérifiant que les projets respectent les règles de construction en vigueur. Il peut également effectuer des calculs de volume et de surface, et s'assurer que les bâtiments sont conformes aux normes de sécurité. Il est donc important de faire appel à un géomètre qualifié si vous avez besoin de plans de bâtiment pour une construction ou une rénovation.

### Analyse du fonctionnement urbanistique

La copropriété et le prestataire établissent la liste des différents organismes détenteurs d'informations ou qui seront appelés à délivrer un avis. Le prestataire collecte auprès de ces organismes les informations réglementaires applicables à l'opération envisagée.

Le prestataire analyse les dispositions d'urbanisme applicables, et précise les limites éventuelles d'accès aux voies publiques.

Le prestataire étudie la faisabilité (technique et urbanistique) de raccordement aux réseaux publics (gaz, électricité, chauffage urbain, ...).

Il prend contact avec les instances règlementaires de l'urbanisme (Direction de l'Urbanisme, Architectes des Bâtiments de France...) pour vérifier la faisabilité du projet d'un point de vue urbanistique.

### Prise en compte des habitants et usagers

Le prestataire prend en compte les attentes des occupants principalement en ce qui concerne les qualités et défauts des existants.

Pour cela, le prestataire s'appuie sur les résultats du questionnaire « Usages et Attentes » complété par les occupants et fourni par le maître d'œuvre.

### Analyse énergétique

Le prestataire s'appuie sur le rapport d'audit fourni en annexe pour adapter le programme de travaux aux améliorations énergétiques envisagées.

*En tout état de cause, si aucun audit n'a été réalisé ou si les données fournies par l'audit ne sont pas suffisantes, le prestataire réalise tout ou partie des missions suivantes :*

Examen énergétique du bâtiment, à minima :

- ◆ L'examen du bâti
- ◆ L'examen des dispositifs de renouvellement de l'air
- ◆ L'examen des dispositifs électriques des parties communes
- ◆ L'examen des installations thermiques (chauffage, eau chaude sanitaire, contrat)

Examen complémentaire du bâtiment :

- ◆ L'examen des points influençant sur le confort d'été ;
- ◆ L'examen de la qualité acoustique du bâtiment.
- ◆ Analyse des consommations réelles du bâtiment,
- ◆ Réalisation d'une modélisation énergétique du bâtiment :
  - Les éléments recueillis doivent permettre au prestataire de réaliser un calcul des besoins théoriques et des consommations d'énergie théoriques par usage.
  - Les méthodes, outils de calcul et logiciels utilisés sont explicités : le prestataire détaille les références de la méthode pour chaque usage et les hypothèses de calcul non spécifiées.
  - Une représentation des résultats sera créée selon les déperditions du bâti, l'état et les performances des systèmes, avec le modèle de l'étiquette énergie du DPE,
  - Réalisation d'un calcul réglementaire des consommations conventionnelles d'énergie primaire par la méthode TH-C-E ex ou 3CL pour les bâtiments bâtis après 1948 dans l'optique de la mobilisation des aides financières éventuelles.
  - Le prestataire justifie dans son offre le choix des missions qu'il propose de réaliser.

**Le prestataire peut pour cette étape se référer au DTG (Agence Parisienne du Climat/ARC, janvier 2023**

### Rapport de synthèse – Faisabilité technique et urbanistique

Le prestataire établit un rapport permettant de renseigner le maître d'ouvrage sur :

- ◆ L'état général du bâtiment (caractéristiques structurelles, techniques, architecturales et énergétiques) ;

- ◆ L'état particulier de ses éléments constitutifs et d'équipement ;
- ◆ L'éventuelle nécessité de confier des études complémentaires d'investigation au prestataire ou à des spécialistes ;
- ◆ Les opérations qu'il serait nécessaire d'engager pour lever les obstacles à la réalisation du projet.

Le prestataire organise une réunion de présentation du rapport de synthèse au conseil syndical pour approbation. (Réunion de présentation – DIA).

## 2.1 Etudes d'Avant-Projet Sommaire [APS]

Les études d'avant-projet, fondées sur les études de diagnostic et le programme approuvés par la copropriété études d'avant-projet définitif. Chacun de ces deux éléments de mission fera l'objet d'une validation de la copropriété. **Dans le cas où le prestataire propose de fusionner et/ou simplifier les éléments de mission APS et APD il détaillera les raisons de son choix et listera les éléments de missions conservés.**

Toute expertise technique ou diagnostic complémentaire pourra, soit être intégré(e) à cette mission, soit faire l'objet d'un contrat spécifique. Si le maître d'ouvrage décide de confier des missions spécifiques à des spécialistes, le prestataire assiste ce dernier pour l'élaboration du cahier des charges correspondant.

Dans tous les cas, il effectue le suivi des prestations et prend en compte les conclusions dans les études d'APS.

**En phase APS, le prestataire précise :**

- ◆ La conception générale du projet.
- ◆ Il propose les dispositions techniques les plus adaptées aux objectifs fixés et identifie les améliorations énergétiques correspondantes.
- ◆ Le prestataire produit une note de présentation de l'avant-projet sommaire, justifiant les études réalisées, les solutions retenues et expliquant les dispositions et performances techniques et énergétiques proposées.
- ◆ Les plans de coupe transversale et longitudinale et, en tant que de besoin, des croquis et schémas explicatifs seront produits en nombre suffisant afin de permettre la compréhension complète du projet. L'échelle de restitution des documents graphiques niveau APS est le 1/200 (1m = 5mm)

Il est de la responsabilité de la copropriété de fournir des plans lisibles et précis de l'ensemble des parties communes et privatives.

Le prestataire établit également une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux et estime le délai global de réalisation de l'opération. Elle lui permet de transmettre au maître d'ouvrage son avis sur la faisabilité de l'opération.

Assistance au maître d'ouvrage pour la sélection d'un Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé (CSPS) en phase « CONCEPTION ».

Le prestataire évalue la nécessité de recourir à un Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé (CSPS) en fonction du projet.

Le prestataire estime notamment :

- ◆ Le volume horaire (en hommes/jours) nécessaire à la réalisation des travaux,
- ◆ Le nombre potentiel d'entreprises qui interviendront et le risque de coactivité de ces entreprises.

Le prestataire informe le maître d'ouvrage sur la catégorie de chantier (1, 2 ou 3) à prendre en compte pour mandater un CSPS et en déduit le niveau de compétence que ce dernier devra avoir (Conformément à la loi n°93-1418 du 31 décembre 1993).

En revanche, le prestataire ne participe pas à la sélection du CSPS.

Si le prestataire détient les habilitations nécessaires, il peut proposer (en option) de réaliser la mission de CSPS. Dans ce cas, il décrit dans son offre l'ensemble des tâches qu'il réalise au titre de la mission de CSPS.

### 3.1 Etudes d'Avant-Projet Définitif [APD]

Sur la base de la solution d'ensemble retenue par la copropriété à l'issue de la phase APS, le prestataire réalise les études d'avant-projet définitif. Le prestataire arrête sur documents graphiques les dimensions des ouvrages et précise son aspect. Le prestataire définit les principes constructifs, les équipements techniques et précise la nature des matériaux mis en œuvre.

Le prestataire précise et quantifie les améliorations (énergétiques, acoustiques, environnementales, confort...) qu'apporte chaque disposition retenue. Il met à jour la modélisation des consommations d'énergie du bâtiment, telle que présentée initialement à l'étape DIA.

#### Pollution des ouvrages

Sur la base des travaux envisagés et afin de valider leur faisabilité et le coût prévisionnel de l'opération, le prestataire analyse l'état de pollution des zones de l'ouvrage affectées par ces travaux.

Si l'analyse fait apparaître la présence de pollutions ou de parasites dont l'éradication est nécessaire ou si la législation rend obligatoire l'élaboration d'un diagnostic particulier (amiante, plomb, termites, champignons, etc.), il établit ce diagnostic ou propose au maître d'ouvrage de le confier à un professionnel compétent.

Toute expertise technique ou diagnostic complémentaire pourra, soit être intégré(e) à cette mission, soit faire l'objet d'un contrat spécifique. Si le maître d'ouvrage décide de confier des missions spécifiques à des spécialistes, le prestataire assiste ce dernier pour l'élaboration du cahier des charges correspondant.

Dans tous les cas, il effectue le suivi de ces investigations complémentaires et prend en compte les conclusions dans les études d'APD.

Le prestataire permet au maître d'ouvrage d'arrêter définitivement le programme et certains choix d'équipements en fonction des coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance.

Le prestataire produit un dossier compilant les études d'avant-projet définitif et comprenant à minima :

- ◆ Intégration paysagère, des plans, coupes et élévations et détails des ouvrages et des équipements ;
- ◆ Un descriptif détaillé des solutions techniques retenues (isolation thermique, isolation acoustique, systèmes de chauffage, énergies renouvelables, ...) ;
- ◆ Une notice descriptive précisant les matériaux utilisés ;
- ◆ Le prestataire établit l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux en lots séparés sur la base d'un avant-métré simplifié. L'avant-métré simplifié sera fait, pour chaque corps d'état, au moyen d'ensembles ou d'unités d'œuvres basés sur la lecture des plans.

L'échelle de restitution des documents graphiques niveau APD est le 1/100 (1m = 1cm)

### 4.1 Dossier de permis de construire, de déclaration préalable ou autres autorisations d'urbanisme

Un permis de construire devra être déposé en cas de surélévation, de modifications d'ouvertures, de changement des destinations etc..

Le prestataire fournit au maître d'ouvrage l'ensemble des documents graphiques et pièces écrites nécessaire à la constitution du(des) dossier(s) de demande d'urbanisme suivant la réglementation en vigueur.

Le prestataire assiste le maître d'ouvrage pour la constitution du(des) dossier(s) administratif(s) puis pour leur instruction auprès des services concernés.

En cas de refus ou de retrait du(des) dossiers déposés pour motif tiré de la méconnaissance des dispositions architecturales, techniques etc. ou d'une manière générale de toute réglementation sanctionnée par les autorisations d'urbanisme, le prestataire sera tenu d'établir une nouvelle demande d'autorisation et de reprendre le cas échéant ses études dans la mesure nécessaire sans pouvoir prétendre à une rémunération supplémentaire.

**Dans le cas où c'est la copropriété qui change d'avis après réalisation de la DP, la MOE se verra en droit de demander des honoraires complémentaires.**

## 5.1 Etudes de projet [PRO]

Fondée sur les études d'Avant-Projet Définitif (APD), approuvées par le maître d'ouvrage ou son représentant et sur les prescriptions découlant notamment des autorisations administratives le prestataire définit la conception détaillée des ouvrages et équipements.

Le prestataire précise par des plans, coupes, et élévations, les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre (exigences qualitatives et fonctionnelles, contraintes règlementaires, contraintes de mise en œuvre, conditions d'essai et de réception). Il réalise ces documents aux échelles appropriées pour qu'ils soient parfaitement lisibles.

Le prestataire produit un dossier technique dans lequel il :

- ◆ Reprend et met à jour le dossier établi en APD
- ◆ Précise si nécessaire pour le projet, l'implantation et l'encombrement de tous les éléments de structure et de tous les équipements techniques ;
- ◆ Précise, si nécessaire pour le projet, les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides,
- ◆ Décrit les ouvrages et établit les plans de repérage nécessaires à la compréhension du projet.

L'échelle de restitution des documents graphiques niveau PRO est le 1/50 (1m = 2cm)

Les prestations d'études de projet, tant écrites que graphiques, sont d'un niveau de précision suffisant pour permettre :

- ◆ L'attribution sans équivoque, de la responsabilité des prestations situées à l'interface de plusieurs corps d'état ;
- ◆ L'engagement des entrepreneurs sur un prix ;
- ◆ L'établissement, sans précision complémentaire, par les entreprises, des plans d'exécution et des spécifications à usage de chantier.
- ◆ Le prestataire détermine le calendrier prévisionnel du déroulement de l'opération (décomposé par lot ou par corps d'état).

## 6.1 Assistance pour la passation des contrats de travaux [ACT]

### Elaboration du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE)

Le prestataire assiste le maître d'ouvrage pour le choix du mode de consultation des entreprises (lots séparés, groupement d'entreprises ou entreprise générale) en fonction des modalités de réalisation du programme de travaux.

Le prestataire établit l'ensemble des spécifications détaillées des ouvrages sous la forme d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P.) comprenant, pour chaque corps d'état :

Un document écrit descriptif des ouvrages, précisant leurs spécifications techniques ; s'il est commun à plusieurs marchés, ce document fixe les limites de chaque marché.

S'il y a lieu, des pièces annexées fournissant aux entrepreneurs des données complémentaires pour l'exécution des travaux.

Le prestataire établit le coût prévisionnel des travaux sur la base d'avant-métrés, tenant compte des spécificités des ouvrages et de leurs divers composants, et réparti suivant les différents corps d'état. Il présentera ses estimations par lot et avec un niveau de détail reprenant les grands postes du CCTP.

Pour chaque corps d'état ou lot, une cohérence totale est exigée entre le cadre de décomposition du prix global et forfaitaire et le CCTP. À cet effet, les repérages des articles de ces deux documents seront identiques.

Les entreprises consultées répondront à l'appel d'offre sur la base des articles et quantités définies dans l'estimatif élaboré par le prestataire en phase PRO et tel que décrit ci-avant. Les quantités ne seront données qu'à titre indicatif, les entreprises ayant l'obligation de les vérifier et de les modifier le cas échéant, avant de remettre leurs offres de prix.

Le prestataire constitue en original le **Dossier de Consultation des Entreprises (DCE)** comprenant :

- ◆ Les pièces techniques établies lors de l'élément de mission [PRO] ;
- ◆ Le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) tel que défini ci-dessus ;
- ◆ La liste des chartes et référentiels auxquels est soumise l'opération ;
- ◆ Le Bordereau des Prix Unitaires (ou Décomposition du Prix Global et Forfaitaire) ;
- ◆ Les pièces administratives nécessaires à la consultation des entreprises et notamment :
- ◆ Le Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP), comprenant les conditions d'exécution des prestations, de règlement, de vérification des prestations, de présentation des sous-traitants, les délais, les pénalités, etc. LE CCAP comprendra l'ensemble des clauses dérogeant à la norme NFP 03-001 ;
- ◆ L'Acte d'Engagement (AE) ;
- ◆ La liste des documents contractuels.

Le prestataire précise dans le DCE que les entreprises répondant à l'appel d'offre devront se baser sur la norme NFP 03-001 (Celle-ci faisant office de Cahier des Clauses Administratives Générales pour les marchés de travaux privés). S'il l'estime nécessaire, le maître d'œuvre met en avant les points importants de la norme dans le DCE.

### Consultation des entreprises et analyse des offres

Après approbation du DCE par le maître d'ouvrage, le prestataire en fournit une version informatique (et/ou papier) pour mise à disposition des entreprises consultées et assiste le maître d'ouvrage pour lancer les consultations.

Lors de la consultation des entreprises, le prestataire :

- ◆ Assiste le maître d'ouvrage pour le dépouillement des offres ;
- ◆ Analyse, s'il y a lieu, les variantes proposées par les entreprises ;
- ◆ Demande les clarifications qu'il juge nécessaires et répond aux questions des entreprises ;
- ◆ Vérifie la présence des qualifications et attestations diverses des entreprises
- ◆ Établit un rapport avec tableau comparatif des différentes offres.

### Assistance au maître d'ouvrage dans le choix des entreprises

Le prestataire assiste le maître d'ouvrage dans la sélection des entreprises. Le prestataire déconseille le choix d'une entreprise si celle-ci lui paraît ne pas présenter les compétences techniques suffisantes. Il s'assure de la bonne situation financière et juridique de l'entrepreneur susceptible d'être retenu pour réaliser tout ou partie des travaux.

## **Assistance au maître d'ouvrage pour la sélection d'un CSPS en phase « TRAVAUX »**

Sur la base des travaux prévus, le prestataire évalue la nécessité de recourir à un Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé (CSPS) pour la phase « Travaux » en fonction du projet.

Le prestataire estime notamment :

Le volume horaire (en hommes/jours) prévus pour la réalisation des travaux,

Le nombre potentiel d'entreprises qui interviendront et le risque de coactivité de ces entreprises.

Le prestataire informe le maître d'ouvrage sur la catégorie de chantier (entre 1 et 3) à prendre en compte pour mandater un CSPS et en déduit le niveau de compétence que ce dernier devra avoir (Conformément à la loi n°93-1418 du 31 décembre 1993).

En revanche, le prestataire ne participe pas à la sélection du CSPS.

Si le prestataire détient les habilitations nécessaires, il peut proposer (en option) de réaliser la mission de CSPS. Dans ce cas, il décrit dans son offre l'ensemble des tâches qu'il réalise au titre de la mission de CSPS.

## **7.1 Prestation complémentaire pour la mission d'AMO, relative à l'établissement d'un plan de financement (optionnelle)**

Le recours obligatoire à une mission d'AMO en copropriété est obligatoire pour l'octroi de subventions Anah en faveur des travaux de rénovation. En effet l'attribution de l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés est ainsi conditionnée à l'accompagnement de la copropriété par un prestataire assurant une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Le plan de financement peut être établi par un AMO, le MOE (AMO intégré à l'équipe de maîtrise d'œuvre) ou encore un opérateur retenu par la collectivité.

Voir annexe fiche retour d'expérience de l'Anah : AMO

A chaque étape de la phase « Conception » nécessitant un arbitrage de la part de la Maîtrise d'Ouvrage (notamment avant un vote en Assemblée Générale ou par exemple également lors du passage de l'APS à l'APD), le prestataire réalise et met à jour le plan de financement du projet.

La réalisation du plan de financement est menée en concertation avec le prestataire réalisant le reste de la mission : en effet, l'optimisation du plan de financement sera prise en compte pour le choix des solutions techniques.

À minima, le prestataire réalise :

- ◆ Un plan de financement sommaire ;
- ◆ Un plan de financement définitif.

### **Plan de financement sommaire**

Lors des études de conception (en phase DIA, APS ou APD), le prestataire se base sur l'estimation des coûts prévisionnels proposée dans le cadre du projet, en intégrant l'ensemble des lots de travaux ainsi que les honoraires de prestations intellectuelles (Maîtrise d'œuvre, CSPS, OPC, Bureaux de contrôle, syndic, ...) et les coûts induits (Assurance Dommage Ouvrage, ...), pour établir un plan de financement sommaire.

Le prestataire fait un état des lieux des aides mobilisables.

Le prestataire envisage à minima les outils financiers suivants :

- ◆ « Prime » CEE (Certificats d'Economie d'Energie) ;
- ◆ Aides de l'ANAH notamment MaPrimeRénov' Copropriétés et autres aides de l'Etat et des Collectivités Territoriales (subventions, appels à projets, etc.) ;
- ◆ Prêts collectifs et prêts individuels (prêt classique, prêt via caisse de retraite, éco-prêts, prêt pour le préfinancement des aides, microcrédit) ;
- ◆ Mise en œuvre d'un fonds de travaux ;

- ◆ Mise en place d'une troisième ligne de quittance.

Le plan de financement met également en évidence un montant estimatif des économies de charges découlant de la réalisation des travaux de rénovation énergétique.

Le plan de financement, d'abord réalisé en envisageant les sources de financement au niveau collectif, est ensuite décliné pour un nombre de ménages-types représentatifs de la copropriété. Ces ménages-types seront définis en concertation avec la maîtrise d'ouvrage en fonction la typologie des logements, de la répartition des tantièmes et des profils socio-économiques des ménages. À minima, les différents ménages-types feront la distinction entre les ménages éligibles selon leurs plafonds de ressources modestes et très modestes établis par l'Anah.

Le plan de financement décliné par ménage-type fait apparaître à minima :

- ◆ Le montant total des travaux (quote-part travaux) ;
- ◆ Le montant des aides collectives mobilisables ;
- ◆ Le montant des aides individuelles mobilisables ;
- ◆ Le montant du « reste à charge » ;
- ◆ Les solutions de financement du reste à charge.

### Plan de financement définitif

En phase ACT, le prestataire met à jour et complète le plan de financement sommaire. Il se base sur les devis des entreprises retenues, en intégrant l'ensemble des lots de travaux ainsi que les honoraires de prestations pour établir un plan de financement définitif.

Le plan de financement met également en évidence un montant estimatif des économies de charges découlant de la réalisation des travaux de rénovation énergétique.

Le plan de financement est décliné au niveau individuel pour un nombre de ménages-types représentatifs de la copropriété. Ces ménages-types seront définis en concertation avec la maîtrise d'ouvrage en fonction la typologie des logements, de la répartition des tantièmes et des profils socio-économiques des ménages. À minima, les différents ménages-types feront la distinction entre les ménages éligibles aux aides de l'ANAH et les ménages non-éligibles.

Le plan de financement décliné par ménage-type fait apparaître à minima :

- ◆ Le montant total des travaux (quote-part travaux) ;
- ◆ Le montant des aides collectives mobilisables ;
- ◆ Le montant des aides individuelles mobilisables ;
- ◆ Le montant du « reste à charge » ;
- ◆ Les solutions de financement du reste à charge.

Le prestataire peut, optionnellement, réaliser un échéancier présentant les modalités de financement du reste à charge dans le temps. Dans ce cas, l'échéancier fera apparaître les économies de charges découlant de la réalisation des travaux de rénovation énergétique (charges après travaux, en comparaison avec les charges avant travaux).

Le prestataire peut, optionnellement, accompagner la copropriété et le syndic dans la réalisation des démarches collectives de financement :

- ◆ Accompagnement pour l'obtention des CEE dans le cas où l'Anah ne récupère les CEE ;
- ◆ Accompagnement pour l'obtention des aides collectives de l'Anah et autres aides de l'Etat et des Collectivités Territoriales (subventions, appels à projets, etc.) ;
- ◆ Accompagnement pour la négociation des conditions de prêts collectifs, le cas échéant.

Le prestataire peut, optionnellement, proposer pour les copropriétaires qui le souhaitent les prestations suivantes :

- ◆ Réalisation d'un plan de financement définitif adapté au ménage en question ;
- ◆ Accompagnement au montage des dossiers individuels de demandes d'aides (ANAH notamment) : prise en charge des démarches (lorsque cela est légalement possible), rappel des échéances importantes ;
- ◆ Accompagnement dans le choix d'une offre de prêt individuel et la réalisation de la demande de crédit.

### Plan de Financement

Le prestataire présente le plan de financement au maître d'ouvrage en parallèle du projet de travaux. À minima, il est présent lors de l'une des réunions de rendu des études de conception, et produit un document de synthèse du plan de financement pour la mise au vote en Assemblée Générale du budget de travaux (en phase ACT).

### 8.1 Délai et planning prévisionnel de la mission n°1

Le prestataire propose un planning prévisionnel détaillé de la mission.

Il peut, pour cela, utiliser le modèle défini ci-dessous :

MISSION N°1 : PHASE CONCEPTION	Date de livraison
<b>PARTIE FERME</b>	
Rendu du rapport de diagnostic [DIA]	MM/AA
Rendu des études d'Avant-Projet Sommaire [APS]	MM/AA
Rendu des études d'Avant-Projet Définitif [APD]	MM/AA
Rendu des études de Projet [PRO]	MM/AA
Finalisation du Dossier de Consultation des Entreprises [ACT]	MM/AA
Consultation des entreprises [ACT]	de MM/AA à MM/AA
<b>PARTIE OPTIONNELLE</b>	
AMO	
La mission de CSPS en phase « Conception »	
Maquette numérique	
Faisabilité surélévation	
Faisabilité verdissement, végétalisation	

### Déroulement de la mission n°1

Le prestataire assure à minima les réunions suivantes (en présentiel ou à distance) avec la maîtrise d'ouvrage :

- ◆ Une réunion de démarrage/cadrage de la mission, présentation du DIA : présentation du rapport de synthèse au conseil syndical pour approbation
- ◆ Une réunion de rendu du diagnostic,
- ◆ Une réunion de rendu d'APS,
- ◆ Une réunion de rendu d'APD,
- ◆ Une réunion de rendu PRO et validation des documents de consultation,
- ◆ Une réunion d'analyse des offres
- ◆ Présentation du projet en amont de l'AG de vote des travaux
- ◆ Une participation à l'Assemblée Générale de vote du budget de travaux.
- ◆ *Plan de Financement : si un organisme est désigné pour établir le plan de financement du projet, le travail mené dans la présente étape doit être réalisé en concertation avec celui-ci.*

La présentation du Dossier de Consultation des Entreprises au conseil syndical pourra être envoyé par mail pour approbation.

Réunions à prévoir avec les services compétents dans le cadre du projet :

- ◆ Le prestataire présente le projet aux administrations compétentes (Services de l'urbanisme de la ville, ABF), au stade APD, pour approbation du programme.
- ◆ Si des modifications significatives ont été opérées (après concertation entre le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage) sur le programme de travaux entre la phase APD et la phase PRO, le prestataire présente le projet aux services de l'urbanisme (DU, ABF), pour approbation.
- ◆ Le prestataire présente le projet aux administrations compétentes (Services de l'urbanisme de la ville, Architectes des Bâtiments de France) au stade APS pour vérification de la validité du programme.
- ◆ Si le prestataire ou les administrations compétentes (Services de l'urbanisme de la ville, ABF) le trouvent nécessaire, le prestataire organise une réunion sur site pour valider les dispositions architecturales retenues.
- ◆ Le prestataire assure la rédaction des comptes rendus de réunion et les envoie.

### Rémunération de la mission n°1

La rémunération de la mission n°1 est forfaitaire.

Le prestataire peut remplir le modèle du devis ci-dessous. Un montant est fixé pour chaque élément de mission. La fin d'un élément de mission est validée durant la réunion de rendu correspondante. Cela entraîne le paiement de l'élément de mission. Le paiement sera effectué dans les 30 jours suivant la réunion de rendu. Un acompte de 40% maximum peut être demandé au début de chaque phase.

### Exemple de devis pour la phase 1

N° Prix	Désignation des prix	Nb Jours	Prix HT (€)	TVA (%)	Prix TTC (€)
<b>PARTIE FERME</b>					
1.1	Diagnostic		€	%	€
1.2	Etudes d'Avant-Projet Sommaire		€	%	€
1.3	Etudes d'Avant-Projet Définitif		€	%	€
1.4	Dossier d'autorisation d'urbanisme		€	%	€
1.5	Etudes de Projet		€	%	€
1.6	Assistance passation contrats de travaux		€	%	€
<i>Sous-Total PARTIE FERME</i>					€
<b>PARTIE OPTIONNELLE</b>					
1.7	Etablissement d'un plan de financement		€	%	€
1.8	Maquette numérique		€	%	€
1.9	Faisabilité surélévation		€	%	€
<i>Sous-Total PARTIE OPTIONNELLE</i>					€
<b>TOTAL MISSION N°1 : Phase « Conception »</b>					€

# Mission n°2 : Phase « Travaux »

## Description de la mission

### 9.1 VISA des études d'exécution [VISA]

Lorsque les études et plans d'exécution sont partiellement ou intégralement réalisées par les entreprises, le maître d'œuvre vérifie, apporte ses remarques, demande les modifications nécessaires pour que celles-ci soient en conformité avec le projet de conception établi en phase « CONCEPTION ».

Le maître d'œuvre appose son VISA sur les documents (plans et spécifications) si les dispositions du projet sont respectées.

La délivrance du visa ne dégage pas l'entreprise de sa propre responsabilité mais engage le maître d'œuvre. Le bureau de contrôle valide également un certain nombre de documents d'exécution. L'ensemble des documents visés feront partie du DOE.

### 10.1 Direction de l'exécution des contrats de travaux [DET]

Le maître d'ouvrage convient avec le prestataire de la date d'ouverture du chantier, signe et transmet à l'autorité compétente la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC). Il en adresse une copie au prestataire.

Le prestataire rédige et signe les ordres de service (OS), pour l'exécution des travaux des différents corps d'état. Il les transmet au maître d'ouvrage pour que ce dernier les contresigne. Le prestataire notifie à l'entrepreneur réalisant les travaux les ordres de service signés.

Le prestataire établira et prendra en charge la tenue d'un tableau de suivi des ordres de service. Ce tableau fera notamment apparaître les ordres de service générés par des modifications du programme de travaux en cours de chantier. Y seront mentionnés, le cas échéant, les éléments suivants : fait générateur de la modification et date, référence de la demande de modification le cas échéant, date de transmission du projet d'OS au maître de l'ouvrage, date de l'accord ou du refus du maître de l'ouvrage, date d'envoi à l'entreprise et date de réception, n° du devis éventuel de l'entreprise, retours faits par l'entreprise sur l'OS notifié.

Avant tout démarrage de travaux, le prestataire s'assure que les documents que l'entrepreneur doit fournir dans le cadre du contrat de travaux, sont fournis et conformes au dit contrat.

Le prestataire organise et dirige les réunions de chantier. Il en rédige les comptes rendus qu'il diffuse à l'ensemble des participants et intéressés.

Le prestataire, crée et met à jour un planning général des travaux, suit l'état d'avancement du chantier et la conformité des travaux avec les pièces du contrat. Il ne peut y apporter de modification sans l'accord du maître d'ouvrage ou de son représentant.

Le prestataire établit les Procès-Verbaux et rapports à destination du maître d'ouvrage.

Au titre de l'information systématique qu'il est tenu de donner au maître de l'ouvrage ou son représentant sur l'état d'avancement et de prévision des travaux, le maître d'œuvre devra notamment lui signaler, ainsi qu'au coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé, toute intervention d'une entreprise qui ne serait ni titulaire d'un marché de travaux, ni sous-traitante régulièrement déclarée.

Le prestataire vérifie les situations que lui transmet l'entrepreneur dans un délai de 5 jours à compter de leur réception et transmet les propositions de paiements et d'avenants éventuels au maître d'ouvrage pour approbation.

Le prestataire établit le Décompte Général et Définitif (DGD) en fin de chantier et propose au maître d'ouvrage le règlement du solde.

Le prestataire assiste le maître d'ouvrage dans la gestion d'éventuels contentieux en fournissant les documents nécessaires et un avis motivé.

Optionnellement, le prestataire peut proposer l'exécution de tests de contrôle qualité (infiltrométrie notamment) durant le chantier. Si tel est le cas, le prestataire détaille, dans sa réponse à l'appel d'offre, les dispositions qui seront mises en œuvre et le coût spécifique de cette prestation optionnelle.

### **11.1 Assistance aux opérations de réception et de parfait achèvement pendant la période de garantie [AOR]**

Le prestataire notifie à l'entrepreneur en charge des travaux les opérations préalables à réception.

Le prestataire organise les visites contradictoires des travaux en vue de leur réception. Il y convie le maître d'ouvrage et l'entrepreneur en charge desdits travaux.

Le prestataire rédige les procès-verbaux et la liste des réserves éventuellement formulées par le maître d'ouvrage. Le cas échéant, le prestataire assure le suivi des réserves formulées lors de la réception des travaux jusqu'à leur levée définitive. Lorsque toutes les réserves sont levées, il établit le procès-verbal de levée des réserves.

Lorsque le représentant légal du maître d'ouvrage décide de faire exécuter les travaux de levée de réserves aux frais et risques d'un entrepreneur défaillant, ces travaux sont considérés comme faisant partie intégrante de l'ensemble des travaux de réalisation de l'opération. Les prestations de maîtrise d'œuvre nécessaires à la conception et à l'exécution de ces travaux sont à la charge du maître d'œuvre.

Le prestataire assiste le maître d'ouvrage pour la mise en service des équipements.

Le prestataire conseille le maître d'ouvrage jusqu'à la fin de la période de garantie de parfait achèvement.

Le prestataire établit et signe la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.

### **12.1 Dossier des ouvrages exécutés [DOE]**

Le prestataire produit le Dossier des Ouvrages Exécutés en vue de l'exploitation et de l'entretien des ouvrages.

Pour cela, il collecte :

- ◆ Les plans d'ensemble et de détails conformes à l'exécution ;
- ◆ Les notices de fonctionnement et d'entretien des ouvrages, établies ou collectées par l'entrepreneur et adressées au prestataire ; Le prestataire fournit également une notice d'utilisation de l'ouvrage (notamment concernant l'utilisation des équipements).
- ◆ Les pièces contractuelles écrites et graphiques et, dans la mesure où leur connaissance est utile à l'exploitation des ouvrages, les pièces établies par l'entrepreneur.

Si des modifications du programme de travaux ont lieu durant la réalisation, le prestataire met à jour la modélisation des consommations d'énergies (établie en phase « Conception » ou durant l'audit) à la fin du chantier.

Le prestataire use de tous les moyens dont il dispose, jusqu'à la mise en demeure, pour obtenir les pièces nécessaires à la constitution du DOE.

Les pièces du DOE des éléments collectés sont transmises, par le prestataire, en un exemplaire papier au maître d'ouvrage au fur et à mesure de leur réception. Le prestataire peut également fournir une version numérique et exploitable des pièces du DOE.

### 13.1 Ordonnancement - pilotage - coordination [OPC]

Le prestataire réalise sa mission d'OPC suivant les 3 périodes décrites ci-après.

#### Période de préparation du chantier

Le prestataire regroupe la liste des plans d'exécution établis.

Le prestataire met en place l'organisation générale de l'opération (organigramme fonctionnel, répertoire de tous les intervenants, etc.).

Il participe notamment, en liaison avec le Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé (CSPS) :

- ◆ Au recensement des besoins des entreprises en matière d'installation de chantier ;
- ◆ À l'élaboration du plan coordonné relatif à l'organisation du chantier (accès, installation, alimentation, circulation, gardiennage...) et assure sa diffusion après validation.

Le prestataire élabore et propose au maître d'ouvrage les outils de planification nécessaires au chantier.

Le prestataire propose, en concertation avec les intervenants, l'ordonnancement le plus favorable des tâches élémentaires pour optimiser le déroulement de l'opération. Il établit le planning détaillé d'exécution des travaux tous corps d'état. Ce planning fait apparaître les marges et chemins critiques.

#### Période d'exécution des travaux

Le prestataire veille au respect du cadre d'organisation défini en période de préparation du chantier et au suivi des interactions entre entreprises.

Le prestataire coordonne l'ensemble des intervenants, anime si nécessaire des réunions spécifiques de coordination et en établit des comptes rendus.

Le prestataire participe aux réunions hebdomadaires de chantier.

Le prestataire veille au respect des délais impartis pour chaque tâche, met à jour la planification générale et la complète si nécessaire par une planification détaillée.

#### Période des opérations de réception des travaux

Le prestataire organise, en liaison avec le maître d'œuvre le cas échéant, les opérations préalables à la réception.

Le prestataire coordonne et pointe le suivi de l'avancement des opérations préalables à la réception.

Le prestataire programme et suit la remise par les entreprises du dossier des ouvrages exécutés.

### 14.1 Gestion des travaux privatifs dans les appartements

#### Prestation complémentaire relative à la gestion des travaux privatifs dans les appartements

Cette prestation consiste à s'assurer du bon déroulement des travaux privatifs dans les appartements, notamment en termes de prise de commandes, de supervision, de réception des travaux et de concordance de la facturation finale. En effet, les travaux de rénovation globale nécessitent la plupart du temps des interventions sur les fenêtres, les volets, la régulation du chauffage et la ventilation. Ces travaux sont répartis en charges privatives et nécessitent donc un traitement spécifique en copropriété du fait de leur statut et du fait qu'ils ont lieu dans les appartements. Cette prestation est complémentaire de la mission de Direction de l'Exécution des contrats de travaux (DET) et peut être effectuée par le même prestataire. Elle s'étale sur toute la durée de réalisation des travaux.

### Préparation de chantier

Avant le démarrage de travaux, le prestataire réalisera un recensement exhaustif, par appartement, des travaux privatifs par les moyens qu'il juge nécessaire. Il devra obtenir un engagement écrit de chaque copropriétaire par bon de commande. Le prestataire transmet la synthèse des commandes privatives au syndic pour pouvoir passer les commandes aux entreprises concernées et mettre à jour les quote-part de travaux privatifs.

Si le prestataire dispose d'outils ou méthodologies spécifiques pour réaliser cette mission, il le détaillera dans son offre.

### Lors de la réalisation des travaux

Lors de la réalisation des travaux, le prestataire vérifie les quitus de pose des entreprises pour pouvoir valider les situations d'avancement des travaux et donner un « bon pour paiement » au syndic. En parallèle, le prestataire assiste le syndic dans la gestion des cas de refus total ou partiel de travaux privatifs et prévoit, en accord avec le syndic et le conseil syndical, des décharges de responsabilité pour les travaux ne pouvant être réalisés.

Tout au long de la mission, le prestataire prévoit des moyens de communication et d'échange avec les copropriétaires (adresse mail dédié, standard téléphonique) pour répondre aux différentes questions.

### A la réception des travaux

Une fois les travaux terminés, il organise une visite de réception dans l'appartement en présence du copropriétaire pour vérifier que tous les équipements commandés ont bien été installés et sont fonctionnels. En cas de défaut ou d'écart, il établit une liste de réserves, cosignées par le copropriétaire. Le prestataire s'assure de la levée effective des réserves en contrôlant les quitus de levées de réserves fournis par les entreprises.

Le prestataire s'assure que les situations des entreprises correspondent bien à la somme des équipements posés dans les appartements pour que les factures globales correspondent bien à la somme des commandes individuelles. Il remet à l'issue du chantier au syndic un tableau récapitulatif des travaux privatifs réalisés dans chaque lot.

A l'issue de la mission, il remet à chaque copropriétaire une notice d'entretien précisant le fonctionnement des équipements installés, leur besoin d'entretien et les conditions de garantie.

## 15.1 Prestations complémentaires relatives à l'accompagnement dans la réalisation des travaux (optionnelles)

### Etudes d'Exécution [EXE]

Le prestataire réalise les études d'exécution en se basant sur le projet établi par le maître d'œuvre en phase « Conception ».

Le prestataire établit les plans d'exécution et spécifications du chantier (plans, coupes, détails définissant l'ensemble des travaux) aux échelles appropriées permettant à l'entrepreneur d'exécuter les travaux.

Le prestataire actualise l'estimation du coût et le calendrier prévisionnel des travaux initialement produits par le maître d'œuvre en phase « Conception ».

### Etudes de synthèse [SYN]

Le prestataire réalise les études de synthèse ayant pour objet d'assurer la cohérence spatiale des éléments d'ouvrage de tous les corps d'état et respectant les dispositions architecturales, techniques, d'exploitation et de maintenance du projet.

Le prestataire établit des plans de synthèse, au niveau du détail d'exécution, représentant sur un même support l'implantation des éléments d'ouvrage, des équipements et des installations. Le prestataire établit les métrés détaillés des différents travaux.

### 16.1 Suivi des consommations réelles (Optionnel)

Le prestataire peut proposer en option une méthodologie de suivi des consommations (par exemple pour éviter l'effet « rebond ») après réalisation des travaux de rénovation.

Notamment, il peut proposer de réaliser un contrôle annuel des consommations réelles durant les 3 années qui suivent la livraison de l'ouvrage.

Le prestataire détaille à minima dans son offre les modalités, la durée et la fréquence du suivi qu'il propose de mettre en œuvre après réception de l'ouvrage.

### 17.1 Prestation complémentaire relative à l'accompagnement dans le financement des travaux (optionnelle)

Le prestataire accompagne la copropriété et le syndic dans la réalisation des démarches collectives de financement :

- ◆ Accompagnement pour la mobilisation, le suivi et le bouclage des financements identifiés en phase « Conception » (aides, subventions, prêts collectifs...) le cas échéant
- ◆ Obtention des CEE.

Le prestataire peut proposer optionnellement pour les copropriétaires qui le souhaitent :

- ◆ Un accompagnement au montage ou au suivi des dossiers de demandes d'aides et subventions spécifiques : prise en charge des démarches (lorsque la réglementation le permet), suivi jusqu'au bouclage des dossiers, rappel des échéances importantes ;
- ◆ Un accompagnement dans la mobilisation de prêts individuels, le cas échéant.

### 18.1 Délais et planning prévisionnel de la mission n°2

Le prestataire propose un planning prévisionnel détaillé de la mission.

Il peut, pour cela, utiliser le modèle défini ci-dessous :

MISSION N°2 : PHASE TRAVAUX	Délai
<b>PARTIE FERME</b>	
Visa des études d'exécution [VISA]	de MM/AA à MM/AA
Direction de l'exécution des contrats de travaux [DET]	de MM/AA à MM/AA
Assistance aux opérations de réception [AOR]	de MM/AA à MM/AA
Rendu du dossier des ouvrages exécutés [DOE]	MM/AA
Ordonnancement, pilotage, coordination [OPC]	de MM/AA à MM/AA
Gestion des travaux privatifs dans les appartements	
<b>PARTIE OPTIONNELLE – ACCOMPAGNEMENT TRAVAUX</b>	
Rendu des études d'Exécution [EXE]	MM/AA
Rendu des études de synthèse [SYN]	MM/AA

Le candidat précisera dans son offre les délais dans lesquels il s'engage à remettre les différents documents qu'il sera chargé de produire et le planning proposé.

## Déroulement de la mission n°2

Le prestataire assure à minima les réunions suivantes avec la maîtrise d'ouvrage :

- Une réunion de démarrage/cadrage de la mission,
- Des réunions de préparation de chantier,
- Une réunion de rendu de démarrage du chantier,
- Des réunions de chantier sur une base hebdomadaire,
- Des réunions de coordinations si le prestataire assure la mission d'OPC
- Une réunion de rendu DOE
- Une(des) réunion(s) de réception des ouvrages,

Le prestataire assure la rédaction des comptes rendus de réunion et les envoie sous 7 jours à compter de la date de la réunion.

## Rémunération de la mission n°2

Le prestataire est rémunéré à hauteur d'un pourcentage fixé à la signature du marché, qui s'applique, à programme constant, sur l'estimation définitive du coût prévisionnel HT des travaux établie par le maître d'œuvre en fin de phase « Conception ».

Le prestataire indique dans sa réponse à l'appel d'offre le pourcentage qu'il applique sur le coût prévisionnel des travaux pour définir sa rémunération.

Le prestataire décompose le montant et la part de chaque élément de mission (pourcentage du montant du coût prévisionnel des travaux) dans le devis ci-dessous.

Le prestataire établit des situations mensuelles concernant sa mission.

Le paiement de chaque situation sera effectué dans les 30 jours suivant la réception de celle-ci.

### 19.1 Exemple de devis – mission n°2 exemples

Montant estimatif du coût prévisionnel des travaux (déterminé en phase « Conception »)

N° Prix	Désignation des prix	Nb jours	Prix HT (€)	TVA (%)	Prix TTC (€)
<b>PARTIE FERME</b>					
2.1	VISA des études d'exécution		€	%	€
2.2	Direction de l'Exécution des Travaux		€	%	€
2.3	Assistance aux opérations de réception		€	%	€
2.4	Dossier des Ouvrages Exécutés		€	%	€
2.5	Ordonnancement – Pilotage – Coordination		€	%	€
Sous-Total PARTIE FERME					€
<b>PARTIE OPTIONNELLE – ACCOMPAGNEMENT TRAVAUX</b>					
2.6	Etudes d'exécution		€	%	€
2.7	Etudes de synthèse		€	%	€

2.8	Suivi des consommations		€	%	€
2.9	CSPS phase « TRAVAUX »		€	%	€
Sous-Total PARTIE OPTIONNELLE – ACCOMPAGNEMENT TRAVAUX					€

**PARTIE OPTIONNELLE – ACCOMPAGNEMENT FINANCEMENT**

2.10	Accompagnement pour financement des travaux		€	%	€
------	---	--	---	---	---

TOTAL MISSION N°2 : Phase « Travaux »					€
---------------------------------------	--	--	--	--	---

## Compétences du prestataire

Le prestataire répond seul ou constitue une équipe apte à répondre à toutes les spécialités nécessaires à l'exécution de la mission. Si le prestataire répond en groupement d'entreprises, il désigne un mandataire du groupement qui sera l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage.

Le prestataire réunit à minima, au sein de son équipe, l'ensemble des compétences spécifiées ci-dessous :

- ◆ Architecture
- ◆ Thermique
- ◆ Fluide
- ◆ Modélisation énergétique de bâtiment
- ◆ Economie de la construction
- ◆ Maîtrise d'œuvre d'exécution et OPC
- ◆ ...

L'équipe aura également des connaissances tangibles dans les domaines suivants :

- ◆ Rapport avec les services d'urbanisme
- ◆ Sécurité et Protection de la Santé sur chantier
- ◆ Règles d'urbanisme
- ◆ ...

## 20.1 Règlement de la consultation

### Présentation des candidatures et des offres

Les candidats auront à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes datées et signées par eux :

#### Pièces de la candidature

Les pièces de la candidature comprendront :

- ◆ Un dossier de références comprenant pour chaque opération :
- ◆ Le montant et la date de l'opération ;
- ◆ Les caractéristiques principales de l'opération ;
- ◆ Le niveau de performance énergétique atteint ;
- ◆ Le type de mission ;
- ◆ Des photographies significatives ou éléments graphiques ;
- ◆ Le destinataire public ou privé de l'opération.
- ◆ Une note détaillée présentant le prestataire et indiquant notamment :
- ◆ Les domaines de compétences (détail des compétences dans la rénovation énergétique, la simulation thermique dynamique et la maîtrise d'œuvre notamment) ;
- ◆ Les effectifs et l'organisation interne ;
- ◆ Les moyens humains avec indication des titres d'études et/ou expériences professionnelles ;
- ◆ La liste des moyens matériels ;
- ◆ L'attestation d'assurance responsabilité civile et professionnelle en cours de validité.
- ◆ Pour justifier des capacités professionnelles, techniques et financières d'autres opérateurs économiques sur lesquels il s'appuie pour présenter sa candidature (exemple : groupement d'entreprises), le candidat produit les mêmes documents concernant ces opérateurs économiques que ceux qui lui sont exigés.

## Pièces de l'offre

L'offre comprendra les pièces suivantes à dater et signer :

- ◆ Le cahier des charges de consultation approuvé, daté et signé ;
- ◆ Le détail de la rémunération dûment complété, daté et signé ;
- ◆ Une note méthodologique indiquant :
- ◆ Le détail du mode de réalisation, les différentes phases et étapes, les modalités d'exécution, le nombre de jours alloués à chaque élément de la mission, le temps de présence sur chantier, et la véritable prise en compte des attentes du maître d'ouvrage ;
- ◆ L'organisation de l'équipe (rôle et mission de chacun), les CV des techniciens mis à disposition pour l'exécution de la prestation et du responsable, les moyens matériels mis à disposition pour la réalisation de la prestation ;
- ◆ Le planning prévisionnel détaillé.

# Annexes

Dans l'annexe vous trouverez :

- ◆ les éléments à compléter et transmettre à votre prestataire
- ◆ des précisions sur la prestation de MOE

## Rapport du DTG

Un diagnostic technique global de la copropriété a été réalisé :

DTG - Résumé	
Année du DTG	.....
Auditeur (mandataire du groupement, le cas échéant)	Nom : .....
	Adresse : N°., Rue/Av/Bd ..... 75000 .....
	tél : 06 XX XX XX XX
	email : .....@.....
Scénario retenu/envisagé	ITE Changement des fenêtres Remplacement chaudière...

Le DTG a permis de définir le niveau de performance énergétique à atteindre au travers de ce projet de rénovation ainsi que de constater plusieurs désordres et d'identifier les traitements à y apporter

Le prestataire s'appuie sur ces résultats et les complète si nécessaire durant la mission de Diagnostic pour définir précisément, et en concertation avec le maître d'ouvrage, l'étendue du projet.

Si le prestataire estime qu'il est nécessaire de compléter les résultats de l'audit, il justifie ce choix dans sa réponse à l'appel d'offre.

## Fiche « État de la copropriété »

La présente fiche est composée des différents indicateurs de la copropriété permettant d'apprécier son éligibilité à MaPrimeRénov' Copropriété. Les informations en gras doivent être obligatoirement renseignées.

**FICHE ETAT DE LA COPROPRIETE**

Photo de la copropriété	Plan cadastral ( <a href="http://www.cadastre.gouv.fr">www.cadastre.gouv.fr</a> )
<b>IDENTITE</b>	
Nom de la copropriété	
N°	
Voie	
Code postal	
Commune	
Intercommunalité (CU, CA, Métropole...)	
Région	
La copropriété dispose-t-elle d'une assurance multirisque ?	Oui / Non
Numéro d'immatriculation au registre	
Copropriété située dans un quartier NPRNU	Oui / Non
<b>CONTACTS</b>	
<b>Président du conseil syndical</b>	
Nom et prénom	
Adresse	
Téléphone	
Courriel	
<b>Syndic</b>	
Nom du syndic	
Nom et prénom du gestionnaire	
Adresse	
Téléphone	
Courriel	

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
Nombre de bâtiments	
Nombre total de lots (tous lots confondus)	
Nombre total de tantièmes charges communes générales	
Nombre de lots d'habitation principale	
% de lots d'habitation principale par rapport au nombre total de lots	
Nombre de tantièmes d'habitation principale	
% de tantièmes d'habitation principale par rapport au total des tantièmes charges communes générales	
OCCUPATION	
Nombre total de propriétaires de logements	
Nombre de propriétaires occupants	
Tantièmes des propriétaires occupants	
Nombre de propriétaires bailleurs	
Tantièmes des propriétaires bailleurs	
Nombre de copropriétaires aux ressources modestes selon les critères de l'Anah éligibles à la prime individuelle	
Nombre de copropriétaires aux ressources très modestes selon les critères de l'Anah éligibles à la prime individuelle	
FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION DE LA COPROPRIETE	
Règlement de copropriété publié	Oui / Non
Type de syndic	Professionnel / Non professionnel / Administrateur provisoire
Nombre de membres du conseil syndical	
Date de la dernière assemblée générale	
% de présents et représentés en tantièmes charges communes générales à cette assemblée générale	
Présence d'une structure (ASL, AFUL, Union de syndicats...) en charge du chauffage collectif ?	Oui / Non
ETAT DU BATI	
Période de construction	Avant 1949 / de 1950 à 1975 / de 1976 à 1995 / de 1996 à juin 2001 / Après juin 2001
Chaufferie collective	Oui / Non

Si oui type de combustible	Charbon / Fioul / Gaz naturel / Chauffage urbain / Géothermie / Biomasse / Autres à préciser
Production d'eau chaude sanitaire collective ?	Oui / Non
Si oui type de combustible	Charbon / Fioul / Gaz naturel / Chauffage urbain / Géothermie / Biomasse / Autres à préciser
Présence d'un arrêté d'insalubrité touchant les parties communes ?	Oui / Non
Présence d'un arrêté de péril touchant les parties communes ?	Oui / Non
Présence d'un arrêté sur les équipements communs ?	Oui / Non
Présence d'une injonction d'enlèvement des particules au plomb touchant les parties communes	Oui / Non

Étiquette énergétique déterminée à l'issue de l'évaluation énergétique – Avant travaux							
Étiquette	A	B	C	D	E	F	G
Nombre de bâtiments							
Nombre de logements							

Nombre de bâtiments concernés par un gain énergétique supérieur à 35 % après travaux	
Nombre de logements du ou des bâtiments concernés	

SITUATION FINANCIERE	
% des charges du chauffage collectif par rapport au budget prévisionnel année N-1	% / Sans objet
Montant du budget prévisionnel année N-1	
Montant des impayés des copropriétaires à la clôture de l'exercice année N-1	
Montant du budget prévisionnel année N-2	
Montant des impayés des copropriétaires à la clôture de l'exercice année N-2	
Taux d'impayés de charge de copropriété supérieur ou égal à 8% du budget voté sur la base du compte de gestion général de l'exercice clos de l'année N-2 par rapport à la demande de subvention	Oui / Non
Montant du budget prévisionnel année N-3	

Montant des impayés des copropriétaires à la clôture de l'exercice année N-3	
Montant dette fournisseur N-1	

Je certifie exact les renseignements de cette fiche

Signature du Président du Conseil Syndical

Signature et cachet du syndic

**Fiche élaborée par l'Anah**

(voir page suivante)

# MAÎTRISE D'OUVRAGE, MAÎTRISE D'ŒUVRE, ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE : UN POINT SUR LES DIFFÉRENTES FORMES DU MÉTIER EN COPROPRIÉTÉ

Fiche élaborée par l'Anah

L'assistance à maîtrise d'ouvrage en copropriété se développe ces dernières années, incitée par l'État et favorisée par les aides de droit commun (en diffus) en faveur des copropriétés. Les retours d'expérience, d'abord issus des opérations programmées, puis ces dernières années avec les aides collectives dédiées aux projets de rénovation énergétique, montrent que cette prestation est un maillon indispensable afin d'assurer :

► **l'efficacité de l'investissement, aussi bien humain que financier**, des copropriétés dans la mise en œuvre de ces projets. Celle-ci passe par l'adaptation du projet aux capacités du syndicat des copropriétaires dans son ensemble et de chaque copropriétaire individuellement, mais aussi par l'adhésion individuelle et collective au projet ;

► **la cohérence des projets de travaux menés avec les besoins de réhabilitation et de mise aux normes** des copropriétés, dans l'objectif conjoint d'améliorer les conditions d'habitat et de réduire les dépenses énergétiques du parc de copropriétés privées ;

► **la réduction des coûts globaux de la réhabilitation des copropriétés** par l'adoption d'une approche globale de projet, nécessitant la sensibilisation des syndicats de copropriétés à cette démarche qui leur est souvent étrangère : il est important que le choix des travaux soit fait en connaissance des coûts d'usage sur 30 ans ;

► **le maintien dans les logements** des propriétaires les plus modestes, tout en évitant la dévalorisation du parc de copropriétés privées.

Les acteurs techniques « classiques » de la réhabilitation des copropriétés, à savoir la maîtrise d'œuvre et les entreprises chargées de l'exécution des travaux, ne peuvent que se trouver confortés dans leur rôle si le syndicat des copropriétaires, maître d'ouvrage du projet, arrive à assumer pleinement le sien, en s'appuyant sur une assistance à maîtrise d'ouvrage disposant de compétences techniques, financières et sociales.

## 1

### Le contexte

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) est un établissement public dont la mission depuis près de 50 ans est d'améliorer l'état du parc de logements privés existants pour lutter contre les fractures sociales et territoriales. L'Anah encourage ainsi les travaux de rénovation et de réhabilitation des logements en accordant des aides financières et

un accompagnement aux propriétaires (occupants ou bailleurs) ainsi qu'**aux syndicats de copropriétaires**.

Le dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés, dans la continuité d'Habiter Mieux Copropriétés, permet **l'élargissement des aides de l'Anah aux syndicats de copropriétaires en diffus, dans un souci de « massification » de la rénovation énergétique** du parc de logements en copropriété dont près de 15 % sont classés en étiquette F ou G. Cette ouverture des aides nécessite de préciser les modalités de mise en œuvre permettant de garantir l'atteinte d'exigences techniques dans le respect des objectifs d'intervention de l'Anah, à savoir le maintien dans leur logement des propriétaires les plus modestes.

Pour ce faire, il apparaît primordial de bien préciser le **rôle des différents acteurs (maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre notamment) dans la mise en œuvre des travaux de réhabilitation en copropriétés**. En outre, l'Anah conditionne, dans certains cas, l'octroi des subventions, au recours à un maître d'œuvre et/ou à un **assistant à maîtrise d'ouvrage**, précisant également le socle minimal des missions attendues.

Une fois les différents rôles rappelés, il est essentiel de présenter la **mission d'AMO**, capable d'aider une copropriété à lever les freins inhérents à la complexité d'un projet global porté par une MO « éclatée », face à des copropriétaires aux trajectoires et aux sensibilités patrimoniales différentes (jeunes acquéreurs limités dans leurs capacités de financement, futurs vendeurs voulant éviter de financer de gros travaux avant de quitter l'immeuble, ménages souhaitant rénover leur patrimoine, etc.).

Les copropriétés se fragilisent car elles n'arrivent pas à mettre en œuvre des projets essentiels de travaux ce qui provoque leur dégradation au fil du temps. Elles repoussent les plus gros postes de travaux jusqu'au moment où ce défaut d'entretien fait l'objet, dans le meilleur des cas, d'une prise de conscience in extremis de l'assemblée générale ou jusqu'à ce qu'il soit traité dans le cadre d'un dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat privé, voire, dans le pire des cas, par la mise en œuvre de procédures coercitives (arrêtés administratifs).

Ainsi, l'AMO en copropriété peut participer à favoriser **la mise en œuvre d'un programme de travaux global** (technique et énergétique) **cohérent**, répondant **aux besoins de l'immeuble**, associé à un **plan de financement adapté** à l'ensemble des copropriétaires.

## Définitions préalables

Le monde de la construction a depuis longtemps identifié et défini les principaux acteurs qui le composent et qui concourent à la réalisation ou la réhabilitation d'un ouvrage bâti. Parmi eux, trois figures principales se détachent : le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les entreprises.

Seuls les deux premiers jouent un rôle actif dans l'élaboration du projet :

► **Le maître d'ouvrage (MO)**, en tant que commanditaire du projet, il est celui qui est propriétaire ou qui le sera à la fin des travaux, et qui assume le coût de ceux-ci, avec le concours éventuel d'autres financeurs. Il est donc responsable de la fixation des objectifs, dont font partie le programme des travaux, le budget et le délai. Il n'a pas nécessairement de compétences particulières dans l'acte de construire. En copropriété, c'est le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic.

Selon la définition légale apportée par le Code de la commande publique et reprise comme référence dans les contrats liant un syndicat de copropriétaires à son maître d'œuvre ou à son AMO : « *Les maîtres d'ouvrage sont les responsables principaux de l'ouvrage. Les attributions du maître d'ouvrage qui, pour chaque opération envisagée, s'assure préalablement de sa faisabilité et de son opportunité, sont les suivantes :*  
1° La détermination de sa localisation  
2° L'élaboration du programme (...)  
3° La fixation de l'enveloppe financière prévisionnelle  
4° Le financement de l'opération  
5° Le choix du processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé ; (...). » (articles L. 2411-1 et L. 2421-1 du Code de la commande publique)

► **Le maître d'œuvre (MOE)**, en tant que « sachant », assure donc la conduite de la conception et de la réalisation du projet, selon les objectifs fixés par le maître d'ouvrage. Il s'agit la plupart du temps d'une équipe pluridisciplinaire dont la figure centrale est un architecte, profession réglementée incontournable dans la conception de la plupart des projets nécessitant un permis de construire. Les bureaux d'études techniques (BET) dans différentes spécialités (notamment thermiques) participent eux aussi à l'équipe de maîtrise d'œuvre.

De nombreux autres acteurs peuvent concourir à l'acte de bâtir ou de réhabiliter et leur nombre augmente généralement proportionnellement à la complexité du projet à mener. Les principaux sont les coordonnateurs en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS) dont la présence est obligatoire dans les conditions définies par le Code du travail (articles R.4532-11 à R.4532-37) et les bureaux de contrôle (BC) qui assurent des missions de contrôle technique, dont certaines peuvent être rendues obligatoires par le Code de la construction et de l'habitation (CCH - articles R.111-38 à R.111-42) ou exigées par l'assureur « dommage-ouvrage ».

## La Maîtrise d'œuvre (MOE)

### Définition

En copropriété, la relation entre un maître d'œuvre et le syndicat des copropriétaires relève du droit des contrats. L'appartenance d'un maître d'œuvre à une profession réglementée, comme l'est l'architecte, implique par ailleurs de respecter le code de déontologie dévolu à sa profession.

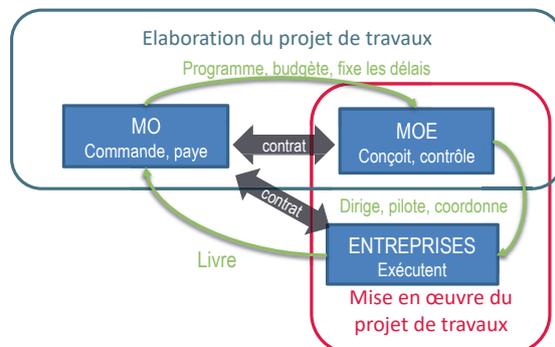
Selon la définition établie par le Code de la commande publique dont s'inspire la plupart des contrats, on peut retenir la définition suivante :

**« La mission de maîtrise d'œuvre est une mission globale qui doit permettre d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au programme défini par le maître d'ouvrage pour la réalisation d'une opération. »**

Il est par ailleurs convenu (article L.2431-1 du Code de la commande publique) que la maîtrise d'œuvre est une entité distincte des entreprises, sauf dans certains cas spécifiques. Dans le cas des copropriétés, il existe en effet des offres de contrats « globaux », comme les contrats de performance énergétique, qui réunissent maîtrise d'œuvre et entreprises.

Par ailleurs, la définition générale de la mission de maîtrise d'œuvre, ainsi que la **liberté laissée aux parties d'en définir le contenu par contrat, permet une grande souplesse** et peut déborder sur des missions autrement dévolues à l'Assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO). Le maître d'œuvre étant par définition un « sachant » assistant le maître d'ouvrage dans la réalisation d'un projet, il semble naturel qu'il puisse réaliser d'autres missions, en particulier de conseil, de communication ou de recherche de financements, au-delà de celles couramment réalisées pour assurer la conception et suivre la réalisation d'un projet.

### La maîtrise d'œuvre (MOE), à l'interface entre la maîtrise d'ouvrage (MO) et les entreprises pour la réalisation du projet de travaux



### Les intervenants : quels professionnels peuvent être « maîtres d'œuvre » ?

La mission de maîtrise d'œuvre est par définition très souple dans son contenu et peut nécessiter des compétences spécifiques en fonction des objectifs du maître d'ouvrage. Sans viser

l'exhaustivité, les professionnels composant le plus fréquemment les équipes de maîtrise d'œuvre en copropriété sont :

- ▶ **L'architecte** : il ne peut porter ce titre que s'il est inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes. Cela garantit le niveau d'études et les diplômes, une formation continue obligatoire, le respect d'un code de déontologie, un cadrage du contenu du contrat de maîtrise d'œuvre, la souscription à des assurances obligatoires. La participation d'un architecte est obligatoire pour concevoir et établir tout projet soumis à une demande de permis de construire (article 3 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture). L'architecte est généralement le mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre.
- ▶ **L'ingénieur thermicien, acousticien, structure, fluides** ou techniciens dans différentes spécialités : souvent travaillant au sein de bureaux d'études, ils sont qualifiés de maîtres d'œuvre à partir du moment où ils assument une mission comprenant tout ou partie des éléments de conception, d'assistance, de direction et de contrôle des travaux, sans les exécuter.

D'autres professionnels de la conception, comme les **paysagistes**, les **urbanistes**, les **matérialistes-coloristes**, peuvent faire partie des équipes de maîtrise d'œuvre en fonction des besoins.

### Rôle et contenu de la mission

Selon la définition admise, la mission de maîtrise d'œuvre comprend tout ou partie des éléments de conception, d'assistance, de direction et de contrôle

définis par voie réglementaire (article L. 2431-2 du Code de la commande publique).

Dans le cadre de travaux de réhabilitation, les missions couramment réalisées par la maîtrise d'œuvre sont détaillées ci-après.

### Obligations et responsabilités

Les maîtres d'œuvre ne sont tenus qu'à une obligation de moyens, sauf si leur contrat stipule qu'ils ont une obligation de résultat sur certains contenus de leur mission. Cela reste néanmoins marginal. Un maître d'œuvre ne saurait être tenu responsable, par exemple, de la non-atteinte d'un niveau de performance énergétique après travaux. En revanche il peut être mis en cause pour un défaut de conseil, de conception ou de suivi de l'exécution des travaux ayant conduit à cette non-atteinte, s'il est avéré qu'il n'a pas mis en œuvre tout ce qui était en son pouvoir dans le cadre de sa mission pour y parvenir.

Les maîtres d'œuvre sont qualifiés de « constructeurs » par le Code civil, au même titre que les entreprises chargées des travaux (article 1792-1 du Code civil).

À ce titre, ils engagent leur responsabilité à plusieurs niveaux et en particulier au niveau de la « garantie décennale ». Ils sont donc soumis à une obligation d'assurance en responsabilité civile décennale, quelle que soit leur profession, à partir du moment où ils sont liés par contrat au maître d'ouvrage et qu'ils exécutent des missions de maîtrise d'œuvre telles que définies ci-après.

## Les différentes missions du Maître d'œuvre

### Études de diagnostic

Elles permettent de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération. Elles comprennent l'établissement d'un état des lieux ; la fourniture d'une analyse fonctionnelle, urbanistique, architecturale et technique du bâti existant ; l'établissement d'un programme de travaux ainsi qu'une estimation financière et une analyse de faisabilité de l'opération. Le maître d'œuvre préconise, éventuellement, des études complémentaires d'investigation en cas de besoin (étude de structure, etc.).

### Études d'avant-projet

Elles comprennent :

- ▶ les **études d'avant-projet sommaire (APS)**, afin de proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble traduisant les éléments majeurs du programme et en présenter les dispositions générales techniques envisagées ; indiquer des durées prévisionnelles de réalisation ; établir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux des différentes solutions étudiées ;
- ▶ les **études d'avant-projet définitif (APD)**, pour arrêter en plans, coupes et façades, les dimensions de l'ouvrage ainsi que son aspect ; définir les matériaux ; permettre au maître d'ouvrage d'arrêter définitivement le programme et certains choix d'équipements en fonction des coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance ; établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposée par corps d'état.

Les études d'avant-projet comprennent également l'établissement des dossiers et les consultations relevant de la compétence de la maîtrise d'œuvre et, le cas échéant, nécessaires à l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, ainsi que l'assistance au maître d'ouvrage au cours de leur instruction.

## Études de projet

Elles permettent de préciser par des plans, coupes et élévations, les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre ; déterminer l'implantation, et l'encombrement de tous les éléments de structure et de tous les équipements techniques ; préciser les tracés des alimentations et évacuations des fluides ; établir un coût prévisionnel des travaux décomposé par corps d'état, sur la base d'un avant-métré ; au maître d'ouvrage d'arrêter, au regard de cette évaluation, le coût prévisionnel de l'ouvrage et d'estimer les coûts de son exploitation ; de déterminer le délai global de réalisation de l'ouvrage.

## Assistance apportée au maître d'ouvrage pour la passation des marchés de travaux

Elle permet de préparer la consultation des entreprises chargées des travaux, en fonction du mode de passation des marchés ; préparer la sélection des candidatures et de les examiner ; analyser les offres et, le cas échéant, les variantes ; préparer les mises au point permettant la conclusion des marchés publics par le maître d'ouvrage.

## Études d'exécution ou examen de conformité des études d'exécution

Elles permettent d'établir tous les plans d'exécution et spécifications à l'usage du chantier ainsi que les plans de synthèse correspondants ; mettre en cohérence technique des documents fournis par les entreprises chargées des travaux ; établir le calendrier prévisionnel d'exécution des travaux.

## Direction de l'exécution des marchés de travaux

Cette mission permet de s'assurer que les documents d'exécution ainsi que les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions des études effectuées ; et que les documents qui doivent être produits par les entreprises chargées des travaux ainsi que l'exécution des travaux sont conformes aux clauses de leur marché ; de délivrer tous les ordres de service, d'établir tous les procès-verbaux nécessaires à l'exécution du marché de travaux, de procéder aux constats contradictoires et d'organiser et de diriger les réunions de chantier ; de vérifier les projets de décomptes mensuels ou les demandes d'avances présentés par les entreprises chargées des travaux, d'établir les états d'acomptes, de vérifier le projet de décompte final et d'établir le décompte général définitif ; d'assister le maître d'ouvrage en cas de différend sur le règlement ou l'exécution des travaux.

## Ordonnancement, pilotage et coordination

Cette mission comprend l'**ordonnancement** (analyser les tâches élémentaires portant sur les études d'exécution et les travaux, déterminer leurs enchaînements ainsi que leur chemin critique par des documents graphiques), la **coordination** (harmoniser dans le temps et dans l'espace les actions des différents intervenants au stade des travaux) et le **pilotage du chantier** (au stade des travaux et jusqu'à la levée des réserves dans les délais impartis dans les marchés de travaux, mettre en application les diverses mesures d'organisation arrêtées au titre de l'ordonnancement et de la coordination).

## Assistance apportée au maître d'ouvrage lors des opérations de réception

- ▶ Elle permet d'organiser les opérations préalables à la réception des travaux ; assurer le suivi des réserves formulées lors de la réception des travaux jusqu'à leur levée ; procéder à l'examen des désordres signalés par le maître d'ouvrage ; constituer le dossier des ouvrages exécutés nécessaires à leur exploitation.
- ▶ Si le marché fait référence à la norme NFP03-001, le dossier des ouvrages exécutés devra être constitué de l'ensemble des plans d'exécution conformes aux ouvrages exécutés (plans généraux de la maîtrise d'œuvre mis à jour, plans des réseaux enterrés et plans d'exécution de chaque entreprise) ; le dossier des ouvrages exécutés relève de la responsabilité du maître d'œuvre.

## Dans quel cas le recours à une MOE est rendu obligatoire par l'Anah ?

Selon l'article 4 du Règlement général de l'agence (RGA), une mission de maîtrise d'œuvre réalisée par un maître d'œuvre professionnel peut être exigée pour certains types de travaux. L'intervention d'une maîtrise d'œuvre professionnelle « complète » est rendue obligatoire pour tous les **travaux subventionnables supérieurs à 100 000 € HT**, et/ou en cas d'arrêt d'injonction de travaux. La nature exacte de la mission « complète » n'est pas spécifiquement précisée mais il est néanmoins admis qu'il s'agit essentiellement de l'étude et du suivi des travaux, afin d'en garantir leur bonne exécution dans les « règles de l'art ».

## Quel financement de la mission de MOE est possible ?

Selon l'article 13 du RGA, le financement des missions de MOE est adossé au financement des travaux, dans le respect des différentes catégories de subventions attribuées par l'Anah. Les honoraires du MOE sont subventionnés au prorata et au même taux que les travaux subventionnés (délibération 2020-54 du Conseil d'administration de l'Anah).

## 4

### L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE (AMO)

#### Définition et rôle

Comme son nom l'indique, l'AMO se définit par rapport à la maîtrise d'ouvrage. Le prestataire en charge de l'AMO intervient dans le cadre d'une mission d'assistance, principalement de conseil, pouvant être plus ou moins étendue en fonction du contenu du contrat.

Contrairement à la maîtrise d'œuvre, qui se définit par complément à la maîtrise d'ouvrage (MO), l'AMO doit s'entendre comme une extension de la MO.

#### Le syndicat de copropriétaires : une maîtrise d'ouvrage « éclatée »

Comme expliqué préalablement, le maître d'ouvrage en copropriété est le syndicat des copropriétaires, constitué de l'ensemble des copropriétaires, en tant que commanditaire des travaux et en assumant le coût, prenant ses décisions en assemblées générales et représenté par son syndic, en tant que mandataire. Cette entité a un fonctionnement normalisé et peu flexible par rapport à un maître d'ouvrage personne physique par exemple, toute décision devant passer par un vote en assemblée générale.

Dans le cadre d'un projet de travaux :

- ▶ l'assemblée générale (AG) décide de la réalisation des travaux et vote un budget (ainsi que des honoraires pour les intervenants, y compris pour le syndic) ;
- ▶ le syndic représente le syndicat en tant que mandataire de la maîtrise d'ouvrage : il signe les devis conformément aux décisions de l'AG, paye les factures après validation, fait le lien avec le maître d'œuvre (MOE), suit l'avancement, participe aux réunions de chantier, etc. ;
- ▶ le conseil syndical (CS) assure le rôle qui lui est dévolu par la loi relative au fonctionnement de la copropriété, à savoir « contrôler et assister » le syndic (art. 21 de la loi du 10 juillet 1965).

Il peut ainsi intervenir dans les relations entre le syndic et les copropriétaires et assurer une mission consultative.

Cette organisation d'une maîtrise d'ouvrage en trois instances distinctes a amené les acteurs spécialisés sur cette thématique à la définir comme une **Maîtrise d'Ouvrage éclatée**.

Dans le cadre d'un projet de travaux de réhabilitation, la décision de recourir à une AMO relève ainsi du syndicat des copropriétaires (décision d'AG), même si, par la suite, les interlocuteurs privilégiés du prestataire ayant en charge la mission d'AMO seront les instances de gestion, à savoir le syndic et le conseil syndical.

D'après le Code de la commande publique servant de référence pour la définition des rôles des différents intervenants, l'AMO est décrite de la façon suivante :

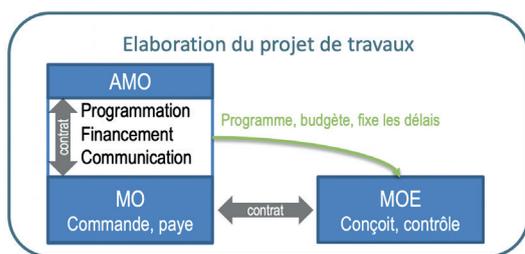
*« Le maître d'ouvrage peut passer des marchés (...) d'assistance à maîtrise d'ouvrage portant sur un ou plusieurs objets spécialisés, notamment en ce qui concerne tout ou partie de l'élaboration du programme, la fixation de l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération ou le conseil spécialisé dans un domaine technique, financier, juridique ou administratif. »* (article L.2422-2 du Code de la commande publique)

Devant apporter un conseil éclairé à la MO, et en tant qu'extension de celle-ci, l'AMO ne peut pas, par définition, assumer des missions de maîtrise d'œuvre, ni être « constructeur » de l'ouvrage. Si le MO décide de ne pas recourir à une AMO, il peut en revanche confier des missions de conseil complémentaires à la MOE, comme vu précédemment.

Quels professionnels peuvent donc assumer le rôle d'AMO ? C'est au MO de décider librement quel professionnel, personne physique ou morale, technicien ou non, peut l'aider à assumer son rôle de MO. Il n'y a donc aucune profession spécifique, ni formation spécifique pour assurer les missions d'une AMO.

Il y a autant de formes d'AMO que de maîtres d'ouvrage ou de type de projets.

## L'AMO, à l'interface entre le MO et le MOE pour l'élaboration d'un projet de travaux



### Obligations et responsabilités

L'assistant à maîtrise d'ouvrage, comme le maître d'œuvre, n'a qu'une obligation de moyens découlant des éléments de mission présents dans son contrat.

S'il n'est pas « constructeur », il n'engage aucune responsabilité autre que celle contractuelle envers le maître d'ouvrage. Aucune mission pouvant être assimilée à celle d'une maîtrise d'œuvre ne devrait lui être confiée pour qu'il puisse assister, en toute neutralité, le maître d'ouvrage. Une AMO ne doit donc pas intervenir dans la conception et la direction des travaux et doit limiter son contrôle de ceux-ci à l'assistance au maître d'ouvrage. L'AMO n'est pas couverte en matière de responsabilité par une assurance au même titre que la maîtrise d'œuvre.

## 5

### L'AMO EN COPROPRIÉTÉ

#### L'intérêt de recourir à une AMO en copropriété

Les copropriétés font rarement appel spontanément à une assistance à maîtrise d'ouvrage. Pourtant, le syndicat des copropriétaires est par définition un maître d'ouvrage au fonctionnement complexe (cf. définition de la MOA « éclatée ») et peut donc par nature avoir du mal à assumer **ses missions de maître d'ouvrage** de manière efficace. En effet, les syndicats et les copropriétaires n'ont pas toujours une compétence technique et il est important de disposer d'un tiers de confiance qui puisse expliquer et faire de la pédagogie. Pour mémoire, les missions de l'AMO lors d'un projet de travaux important sont les suivantes :

- ▶ déterminer l'opportunité de réaliser des travaux (par le vote d'un diagnostic technique global notamment);
- ▶ élaborer un programme de travaux par le vote d'une étude de maîtrise d'œuvre;
- ▶ fixer une enveloppe financière lors du vote des travaux et des modalités de financement : recouvrement des quotes-parts travaux, mise en œuvre des outils de financement (décision relative à la mise en place d'un prêt collectif, mobilisation des subventions existantes, etc.).

Chacune de ces étapes est impactée par différents freins qui rendent la prise de décision difficile au sein d'une copropriété pour réunir au même moment l'adhésion d'une majorité de copropriétaires, aux profils et aux trajectoires patrimoniales divers.

L'AMO en copropriété doit permettre au syndicat des copropriétaires d'assumer ses missions de maître d'ouvrage et de lever les freins organisationnels, juridiques, administratifs, financiers, techniques lui permettant d'aboutir à un projet de travaux cohérent et maîtrisé.

L'AMO en copropriété doit donc veiller à s'intéresser aussi bien à la dynamique collective qu'aux situations individuelles, dans l'intérêt du projet.

La plus-value d'une AMO en copropriété est donc significative à deux égards :

- ▶ le syndicat des copropriétaires est typiquement un maître d'ouvrage n'ayant pas de compétences particulières dans la réalisation d'un projet de travaux et ayant par ailleurs des difficultés à assumer ses missions dans ce rôle, le lien conseil syndical – syndicat – AG n'étant pas toujours fluide (délais, ajustements, doubles validations, etc.) ;
- ▶ la maîtrise d'œuvre n'a pas nécessairement l'habitude de ce type de maîtrise d'ouvrage éclatée entre différentes instances, de sa complexité de fonctionnement et de prise de décision : certaines choses qui peuvent être très rapides et fluides avec un maître d'ouvrage unique (propriétaire privé, bailleur social) le sont beaucoup moins en copropriété.

À cela s'ajoute, ces dernières années, la complexité des projets à mettre en œuvre, en particulier dans l'intégration de travaux d'économie d'énergie : adopter l'approche globale de travaux en copropriété nécessite encore plus que le maître d'ouvrage puisse assumer clairement ses missions et que la maîtrise d'œuvre puisse efficacement réaliser les siennes.

## Les missions classiques de l'AMO en copropriété

Il n'existe aucun cahier des charges type et universel de l'AMO en copropriété, celle-ci devant s'adapter aux besoins de chaque copropriété. On peut néanmoins synthétiser les différentes missions assumées couramment par les AMO en copropriétés, de la façon suivante :

### Créer une adhésion et sensibiliser les copropriétaires au projet de travaux

Développer des outils de communication en appui aux instances de gestion, informer les copropriétaires du déroulé d'un projet de travaux, animer des réunions de copropriété, animer des ateliers, analyser la situation de gestion et d'occupation de la copropriété afin de permettre d'identifier les freins potentiels au projet de travaux (diagnostic, enquête occupants ou copropriétaire), etc.

### Aider à l'élaboration d'un programme de travaux

Inciter à la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG), participer à la présentation du DTG aux copropriétaires, appuyer la rédaction du cahier des charges du MOE, accompagner l'analyse des offres pour aider au choix du MOE, aider à l'élaboration de la convocation à l'assemblée générale votant la mission de MOE, analyser les rendus intermédiaires et définitifs de la MOE, rechercher et estimer les financements mobilisables à titre individuel et collectif pour la réalisation des différents scénarios d'intervention, etc.

### Suivre le déroulé de l'étude de MOE devant aboutir au vote des travaux

Analyser et permettre la compréhension des documents transmis par la MOE, alerter le MO sur ses devoirs (amiante, plomb : sécurité et protection de la santé sur le chantier, contrôle technique, souscription assurance dommage-ouvrage), affiner l'estimation des financements mobilisables à titre individuel et collectif et veiller à l'éligibilité des travaux à ceux-ci (ingénierie financière en phase études), réaliser une médiation avec les services techniques des villes, apporter des réponses sur des questions juridiques ou administratives précises (par exemple : empiètement d'une isolation thermique sur parcelles voisines), tenir des permanences d'information sur le projet, participer à l'AG travaux pour informer les copropriétaires avant le vote, etc.

### Accompagner la copropriété dans le financement de l'opération

Monter les dossiers de demande de subventions, accompagner le syndic dans la constitution des dossiers de prêts, la mobilisation des préfinancements quand cela est possible, suivre la trésorerie de chantier en lien avec le syndic, demander le paiement d'avances ou d'acomptes de subventions, demander le paiement du solde des subventions en fin de travaux, aider le syndic à l'apurement des comptes travaux et à la répartition des subventions, etc.

### Aider au suivi pendant et après les travaux

Suivre le déroulement des travaux, participer à certaines réunions de chantier, assister la maîtrise d'ouvrage lors de la réception des travaux et dans l'éventuelle levée des procédures coercitives, réaliser un suivi des consommations et des usages après travaux, assister le syndicat dans la mise en œuvre des garanties en cas de besoin, etc.

## Le recours obligatoire à une mission d'AMO en copropriété pour l'octroi de subventions Anah en faveur des travaux de rénovation énergétique

La mission d'AMO à destination des copropriétés en diffus a connu un réel essor avec Habiter Mieux Copropriété, une aide ouverte à toutes les copropriétés « fragiles » au sens de l'Anah, même en dehors des opérations programmées. Avant, les missions d'AMO étaient marginales, tout comme l'ampleur des projets de réhabilitation en copropriété, en dehors des secteurs programmés.

Les missions d'AMO en diffus se sont donc

construites et développées progressivement au regard de l'ouverture des subventions de l'Anah aux syndicats des copropriétaires et par rapport aux besoins et aux cahiers des charges liés à celles-ci.

L'attribution de l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés est ainsi conditionnée à l'accompagnement de la copropriété par un prestataire assurant une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

### Les missions de l'AMO en copropriété exigées par l'Anah

L'Anah donne une définition précise de ce qu'elle attend d'une mission d'AMO en copropriété et précise les éléments qui doivent en conséquence

figurer dans les contrats liant l'AMO à la collectivité, en cas de dispositifs opérationnels ou directement au syndicat des copropriétaires dans le cadre d'une demande de subvention en diffus.

La mission générale d'AMO en diffus doit comprendre les éléments suivants pour bénéficier des aides de l'Anah (délibération n° 2020-54 du 4 décembre 2020 relative au régime d'aide en faveur des syndicats de copropriété pour les travaux de rénovation énergétique) :

#### **Accompagnement technique :**

- ▶ Accompagnement et conseil du syndicat de copropriétaires dans l'élaboration de l'évaluation énergétique et du projet de travaux en cohérence avec la maîtrise d'œuvre le cas échéant.
- ▶ Accompagnement du syndicat de copropriétaires au suivi des travaux.

#### **Accompagnement social :**

- ▶ Établissement d'une enquête sociale permettant de mesurer l'occupation de la copropriété.
- ▶ Recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles et, le cas échéant, accompagnement au montage de leurs dossiers ou du dossier de demandes individuelles groupées.

#### **Accompagnement financier :**

- ▶ Accompagnement de la copropriété au montage du dossier de demande d'aide, du plan de financement (écoprêt à taux zéro collectif, préfinancement, tiers financement, etc.) et à l'obtention des financements complémentaires, dont les certificats d'économie d'énergie (CEE).
- ▶ Accompagnement du syndicat de copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des aides.

En comparaison aux missions classiques attendues de façon générale d'une AMO en copropriété, l'Anah met donc l'accent sur l'approfondissement des **aspects sociaux et techniques avant le vote des travaux et sur les aspects financiers et techniques après le vote.**

En effet, l'un des risques identifié à travers la mobilisation d'une aide au syndicat des copropriétaires élargie à l'ensemble des copropriétés est de négliger les situations individuelles, obtenant une adhésion d'une majorité des copropriétaires, au risque que les copropriétaires les plus modestes se retrouvent en difficulté.

L'Anah souhaite éviter ces situations et exige donc l'établissement d'une enquête sociale permettant de mesurer l'occupation de la copropriété et de recenser les copropriétaires pouvant être éligibles aux aides individuelles et, le cas échéant, les accompagner au montage des dossiers de demandes de subventions individuelles de l'Anah (en cas de primes individuelles) et/ou complémentaires (aides des organismes locaux et/ou sociaux).

Par ailleurs, l'ingénierie financière est fondamentale, dès le démarrage d'un projet de travaux, en phase de diagnostic.

## **MENER UNE ENQUÊTE SOCIALE D'OCCUPATION ET D'ÉLIGIBILITÉ EN COPROPRIÉTÉ**

Le contenu d'une enquête sociale et d'éligibilité peut différer énormément d'un prestataire d'AMO à un autre. Enquête web, téléphonique, courrier, porte-à-porte, réalisée par un travailleur social, un enquêteur, un chargé d'opérations ou même mise à disposition d'une équipe lors de permanences sur site, ces différentes méthodologies ne constituent pas le même volume de travail et ne permettent pas forcément d'atteindre les mêmes résultats.

Le taux de réponse à ces enquêtes n'est pas toujours très satisfaisant et peut être insuffisant pour identifier, puis solvabiliser, les plus fragiles, voire pour obtenir une adhésion au projet par une majorité de copropriétaires.

Par ailleurs, une enquête spécifique peut être diligentée auprès des bailleurs pour les interroger sur leurs stratégies patrimoniales et identifier leur sensibilité face à un important programme de travaux ou aux solutions pouvant les aider (conventionnement, intermédiation locative, etc.).

De plus, une enquête d'occupation approfondie peut permettre à l'AMO d'identifier des désordres spécifiques ou freins aux projets de travaux nécessitant des interventions ou solutions spécifiques : difficultés sociales nécessitant une prise en charge adaptée, désordres localitifs ou d'occupation, etc.

Le contenu de la mission d'AMO sur le volet « enquête préalable » est donc à adapter à la configuration et aux besoins de la copropriété.

Instruction MPR copropriétés du 15/02/2021

Le contenu des prestations d'AMO reste donc, malgré tout, très variable. Chaque prestataire, qu'il soit bureau d'études privé ou opérateur agréé, a construit des offres adaptées à destination des copropriétés en diffus, intégrant le socle de base requis et des prestations optionnelles parmi celles citées précédemment.

### **Le financement de l'AMO en copropriété**

Dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat de copropriétaires, la prestation d'AMO peut être financée par l'Anah, sur la base du contrat joint à la demande d'aide. L'aide attribuée aux **copropriétés saines ou fragiles**, d'un **taux maximum de 30%**, est calculée sur la base du montant hors taxes de la dépense correspondante prise en compte dans la limite d'un **plafond de dépenses subventionnable de 600 euros, soit 180€ par logement**. L'aide ne peut être inférieure à 900€ par copropriété.

Lorsque la **copropriété est en difficulté** (hors dispositif, en cas notamment de copropriétés sous administration provisoire ou visées par une procédure de lutte contre l'habitat indigne), toujours dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat de copropriétaires, l'aide est majorée, avec un **taux maximal de 50%**, calculée sur la base du montant hors taxe de la dépense subventionnable.

*Cas spécifiques des copropriétés en difficulté et/ou intégrées dans un dispositif opérationnel*

Pour le cas spécifique des **copropriétés en difficulté** (copropriétés visées par une procédure de lutte contre l'habitat indigne) **et/ou en intégrées dans un dispositif opérationnel** (plan de sauvegarde, ORCOD, OPAH-CD, volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée), l'AMO apportée à la copropriété est cadrée par un marché public et financée par l'Anah et la collectivité mettant en place le dispositif.

### Les professionnels pouvant être désignés AMO en copropriété

Dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés, les copropriétés fragiles et les autres copropriétés peuvent recourir à une mission d'AMO réalisée par un **professionnel référencé**, où le contenu de sa mission correspond au cahier

des charges établi par l'Anah. Cette « ouverture » est une nouveauté car historiquement, seuls les **opérateurs agréés pour l'exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique, au titre de l'article L. 365-3 du Code de la construction et de l'habitation** pouvaient effectuer ces missions dans le cadre des demandes de subventions à l'Anah. Ce professionnel doit disposer d'une assurance responsabilité civile et ne doit pas être une entreprise participant directement à la réalisation des travaux subventionnés ou une entreprise liée (contractuellement ou juridiquement) à une entreprise participant à la réalisation des travaux ou à un fournisseur d'énergie de la copropriété.

Pour l'Anah, la mission peut être assurée par le maître d'œuvre éventuel de l'opération, mais en aucun cas elle ne peut être assurée par une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés. Néanmoins, une AMO assurée par le MOE devrait être envisagée de façon éclairée et selon les bénéfices attendus pour la copropriété. En effet, une AMO « intégrée » ne peut assurer le même niveau de conseil et d'accompagnement au MO, ayant des intérêts dans la réalisation du programme travaux. Si elle doit se réaliser sous cette forme, il semble préférable qu'elle apparaisse dans un contrat distinct ou un paragraphe spécifique du contrat de maîtrise d'œuvre.



Agence  
Parisienne  
du Climat

CoachCopro est un dispositif gratuit et indépendant dont l'objectif est d'accompagner la massification de la rénovation énergétique sur le territoire français. Il participe à la structuration de la filière professionnelle, favorise les échanges entre acteurs professionnels, facilite leur accès à la formation et met en relation les copropriétaires et les professionnels. Ce dispositif est piloté par l'Agence Parisienne du Climat et déployé sur le territoire français par les Agences Locales de l'Énergie et du Climat et Espaces France Rénov'.

[www.coachcopro.com](http://www.coachcopro.com)

01 58 51 90 20

[www.apc-paris.com/nouscontacter](http://www.apc-paris.com/nouscontacter)

