



Cahier des charges

Mission de Maîtrise d'Œuvre

Rédigé le [REDACTED]



LA COPROPRIÉTÉ

Adresse : [REDACTED]

Code postal : [REDACTED]

Commune : [REDACTED]

Conseil syndical : [REDACTED]

Syndic : [REDACTED]

L'ESPACE CONSEIL FRANCE RENOV'

Nom de la structure : ALEC Métropole Marseillaise

Adresse : 1 Place Général de Gaulle, 13001 MARSEILLE

NOM du/de la conseiller(ère) :

Prénom du/de la conseiller(ère) :

Téléphone : 04 84 89 45 10

Mail : coproprietes@alecmm.fr

Un Espace Conseil France Rénov' développe une mission de service public visant à informer gratuitement et de manière objective sur l'efficacité énergétique et la rénovation énergétique des logements. Les informations et/ou conseils fournis par un Conseiller France Rénov' au public sont indicatifs, non exhaustifs et à partir des seuls éléments présentés/demandés par le public.

Le choix et la mise en œuvre des solutions découlant des informations et/ou des conseils présentés par un Conseiller France Rénov' relèvent de la seule responsabilité du public. La responsabilité du Conseiller France Rénov' et de la structure accueillant l'Espace Conseil France Rénov' ne pourra en aucun cas être recherchée.

Sommaire :

I.	Coordonnées.....	3
II.	Acronymes.....	4
III.	Objet du présent cahier des charges.....	5
	3.1. Contexte général.....	5
	3.2. Objectifs.....	6
IV.	Contenu de la Mission de Maîtrise d'Œuvre.....	7
V.	La Mission n°1 : Phase « Conception ».....	8
	5.1. Etat des lieux du bâtiment.....	8
	5.2. Définition et choix du projet architectural et du programme de travaux.....	12
	5.3. Consultation et désignation des entreprises.....	13
	5.4. Délai et planning prévisionnel de la mission n°1.....	15
	5.5. Rémunération de la mission n°1.....	15
VI.	La Mission n°2 : Phase « Travaux ».....	16
	6.1. Suivi de travaux.....	16
	6.2. Délai et planning prévisionnel de la mission n°2.....	19
	6.3. Rémunération de la mission n°2.....	19
VII.	Compétences du prestataire.....	20
VIII.	Règlement de la consultation.....	21
IX.	Récapitulatif déroulé mission simplifiée MOE :	22

I. COORDONNÉES

Entité	Nom interlocuteur	Adresse	Mail	Téléphone
--------	-------------------	---------	------	-----------

MAÎTRISE D'OUVRAGE

SDC ALEC Métropole Marseillaise	NOM Prénom	1 Place général de Gaulle	mail@mail.com	01020302405
---------------------------------	------------	---------------------------	---------------	-------------

CONSEIL SYNDICAL

Président	NOM Prénom	1 Place général de Gaulle	mail@mail.comxxx	01020302405
Membre actif du CS	Nom Prénom	1 Place général de Gaulle	mail@mail.comXxxx	01020302405

SYNDIC

Syndic professionnel	NOM Prénom	1 Place général de G	mail@mail.comXxxx	01020302405
----------------------	------------	----------------------	-------------------	-------------

Conseiller FRANCE RENOV'

		1 Place Général de Gaulle, 13001	coproprietes@alecmm.fr	0484894510
--	--	----------------------------------	------------------------	------------

II. ACRONYMES

Interlocuteurs :

AMO	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
CS	Conseil Syndical
SDC	Syndicat des Copropriétaires
MOE	Maître d'Œuvre
BC	Bureau de Contrôle
MOA	Maîtrise d'Ouvrage
ANAH	Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
PO	Propriétaires Occupants
PB	Propriétaires Bailleurs
CSPS	Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé
DDTM	Délégation départementale des territoires et de la mer (délégation locale de l'ANAH)

Eléments 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'EXEcution
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 :

DPE	Diagnostic de Performance Energétique
CEE	Certificat d'économie d'énergie
MPR	Ma Prime Rénov'
AG	Assemblée générale

III. OBJET DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

3.1. Contexte général

Présentation de la copropriété.

La copropriété [REDACTED] souhaite la réalisation des travaux de rénovation énergétique et structurel pour se mettre en conformité avec les (futures) obligations réglementaires et pour les voter lors de la prochaine Assemblée générale.

La copropriété souhaite charger un maître d'œuvre (MOE) pour concevoir, piloter et coordonner l'exécution des lots de travaux du projet.



Cette copropriété est composée de [REDACTED] logements et de [REDACTED] bâtiments. Le bâtiment date de [REDACTED].

La copropriété est en centre ancien, d'une typologie « 3 fenêtres » marseillais, construction composée traditionnellement de murs de façades et murs mitoyens en pierre, les étages sont séparés par des planchers bois.

Contexte réglementaire et études réalisées sur la copropriété :

La copropriété est située en covisibilité avec des monuments historiques.

Dans le cadre de l'obligation réglementaire d'audit énergétique en chaufferie collective, la copropriété a en sa possession un audit datant de [REDACTED].

Un Audit a été réalisé en parallèle d'un PPPT le 16/04/2025 par la société [REDACTED].

Il comprend un scénario permettant d'atteindre 35% d'économie d'énergie intégrant une isolation des murs donnant sur la cour, l'isolation des combles, un remplacement de la chaudière collective et la mise en place d'une VMC Collective. Il est attendu que l'équipe de maîtrise d'œuvre constituée soit en capacité de suivre l'ensemble de ces travaux.

Les aides financières en copropriété :

L'éligibilité des différentes solutions de financement seront vérifiées par l'AMO à partir des éléments que la copropriété a en sa possession en date du 16/04/2025 :

- Aide socle MaPrimeRénov' 1er niveau
- Financement de travaux liés au confort d'été (prévu par MPR Copro)
- Financement de travaux de mise en accessibilité des accès d'immeubles (prévu par MPR Copro)
- Certificats d'Economies d'Energies (CEE) selon la fiche BAR-TH-177 (rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif)
- Eco Prêt à taux zéro collectif

Travaux déjà réalisés sur la copropriété :

- Isolation des sous faces de caves à 1€
- Calorifugeage réseaux de chauffage
- Ravalement de façades il y a 20 ans
- Compteurs Linky installés

3.2. Objectifs

Problématiques de la copropriété

La copropriété souhaiterait effectuer des travaux d'économie d'énergie et des travaux de mise en accessibilité d'accès d'immeuble pour :

- Respecter la réglementation ;
- Obtenir des aides financières. En ce sens, le DIAG devra suivre les scénarios de l'audit permettant a minima un gain de 35% d'économie d'énergie et un scénario à 50% ;
- Améliorer le confort des occupants ;
- Réduire les consommations énergétiques ;
- Accompagner les copropriétaires dans leur perte d'autonomie et de mobilité.

Résumé des objectifs énergétiques

→ Résumé de l'audit :

Un audit énergétique a été réalisé en 2025. Une actualisation de l'audit énergétique n'est, a priori, pas nécessaire et n'est donc pas à chiffrer dans la réponse à cette consultation.

Audit - Résumé	
Type d'audit	Audit énergétique
Année de l'audit	2025
Auditeur (mandataire du groupement, le cas échéant)	Nom : Adresse : tél : email :

→ Volet énergétique :

L'audit réalisé a défini les niveaux de performance énergétique suivants :

Audit de la copropriété – Objectifs énergétiques			
Consommation d'énergie primaire (Cep) et étiquette énergie	Existant	Cep = Classe énergie :	GES = Classe GES :
	Scénario 1	Cep = Classe énergie : -35%	GES = Classe GES :
	Scénario 2	Cep = Classe énergie : -45%	GES = Classe GES :

Scénarios de travaux :

Un Audit a été réalisé le 16/04/2025, 2 scénarios de travaux sont envisagés :

→ **Scénario 1 pour atteindre 35% de gain d'énergie**

- Isolation des murs donnant sur la cour par l'extérieur ;
- Isolation des combles selon la méthode des combles perdus ;
- Remplacement de la chaudière fioul par une chaudière bois ;
- Mise en place d'une VMC Hygro A collective.

→ **Scénario 3 pour atteindre les 45% de gain d'énergie**

- Isolation des murs donnant sur la cour par l'extérieur ;
- Isolation des combles selon la méthode des combles perdus ;
- Remplacement de la chaudière fioul par une PAC air/eau ;
- Mise en place d'une VMC Hygro A collective.

Le scénario de travaux sera défini à l'issue de la phase DIAG. La copropriété s'orientera vers un scénario de travaux en fonction de ses avantages et inconvénients.

C'est pourquoi il sera demandé au maître d'Œuvre, dans la phase DIAG la réalisation d'une étude très détaillée.

Les membres du conseil syndical, suite à plusieurs réunions d'information, sont sensibilisés à la rénovation énergétique globale et souhaitent partir sur un programme de travaux ambitieux, conforme aux travaux cités ci-dessus.

Afin de mobiliser, l'aide **MaPrimeRénov Copropriété et les CEE**, la copropriété souhaite étudier la possibilité de réaliser un programme de travaux atteignant à minima 35% d'économies d'énergies (calculs conventionnels à réaliser par le prestataire de maîtrise d'œuvre en phase DIAG). Le prestataire pourra adjoindre dans les scénarios de travaux tout poste permettant d'atteindre ce gain (dans le cas où le scénario souhaité ne le permettait pas).

Dans le cadre de la mobilisation de MaPrimeRénov Copropriété, il est nécessaire de désigner un AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage) lors d'un vote en AG. Ce prestataire sera alors un interlocuteur supplémentaire du maître d'œuvre avec lequel il sera amené à échanger. Ce prestataire est en train d'être mandaté en parallèle.

IV. CONTENU DE LA MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

La mission de maîtrise d'œuvre (MOE) doit permettre d'apporter une réponse **architecturale, technique et économique** au(x) scénario(s) de travaux choisi(s) par la copropriété à l'issue de l'audit énergétique. Elle comporte **plusieurs étapes qui vont de la conception du projet à la livraison des travaux**, il est attendu une **mission complète** de Maîtrise d'Œuvre.

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. De plus, faire intervenir un maître d'œuvre pour des travaux de rénovation énergétique de grande envergure est obligatoire pour mobiliser MaPrimeRénov' Copropriété (montant des travaux supérieur à 100 000 euros) et contribue à garantir la qualité et le bon déroulement des travaux. A ce titre, la prestation de Maîtrise d'Œuvre pourra être en partie financée par MaPrimeRénov' Copropriété.

Ce document a pour objet de traduire d'une manière précise les attentes de la copropriété pour la réalisation de :

- Mission n°1 : Phase « Conception »
- Mission n°2 : Phase « Travaux »

La Phase « Conception » se compose, d'une étape **d'état des lieux** et d'une étape de **définition et choix du projet architectural et du programme de travaux** et ensuite une étape de **consultation et désignation des entreprises**.

La Phase « Travaux » correspond à la phase suivante, **de suivi de travaux**.

Un glossaire des acteurs des différents termes techniques et une liste d'acronymes employés dans l'ensemble du document est présent §2 de ce document.

V. LA MISSION N°1 : PHASE « CONCEPTION »

5.1. Etat des lieux du bâtiment

Diagnostic (DIA)

Les études de Diagnostic permettent de renseigner le maître de l'ouvrage sur **l'état du bâtiment** et **sur la faisabilité de l'opération** et ont pour objet :

- **Établir un relevé et état des lieux**, avec visites de sites (préciser le nombre dans l'offre). La copropriété doit remettre à la maîtrise d'œuvre, tous les renseignements en sa possession concernant le bâtiment. L'objet de l'état des lieux est de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état des ouvrages existants, les désordres éventuels, les caractéristiques techniques et structurelles du bâtiment et les éléments architecturaux remarquables. 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. Cet état des lieux comprend l'analyse des rapports des diagnostics obligatoires (Dossier Technique Amiante ; Plomb ; ...) et la demande à la maîtrise d'ouvrage des diagnostics manquants le cas échéant.
- **Étudier la faisabilité (technique et urbanistique)**
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, ...).
Le prestataire étudie également la faisabilité (technique, urbanistique et financière) de l'ensemble des travaux prévus concernant l'enveloppe et les systèmes.
Il prend contact avec les instances réglementaires de l'urbanisme (Direction de l'Urbanisme, Architectes des Bâtiments de France...) pour vérifier la faisabilité du projet d'un point de vue urbanistique.
- **Analyser l'étude énergétique**
Le prestataire s'appuie sur le rapport d'audit réalisé le 16/04/2025 pour adapter le programme de travaux aux améliorations énergétiques envisagées.

Le prestataire justifie dans son offre le choix des missions qu'il propose de réaliser et les potentielles options complémentaires.
- **Prendre en compte les 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 d'un questionnaire à propos des « Usages et Attentes » complété par les occupants et fourni par le maître d'œuvre.

Les éléments suivants font l'objet du diagnostic et devront apparaître dans le rapport :

Façades	<p>→ Façade extérieure :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Possibilité réglementaire d'isolation thermique par l'extérieur • Nombre d'accords d'empiètement à trouver avec les voisins, localisation des empiètements qui pourrait créer des difficultés technique ou d'usage chez le voisin (balcon, terrasse). • Qualité architecturale appelant à une préservation/mise en valeur • Contraintes techniques et architecturales (dimensions des façades, sécurité incendie, composition de la paroi, résistance à l'arrachement, points singuliers, traitement des gardes corps, traitement des liaisons entre les parois opaques et vitrées, balcons, loggias, coffres de volets roulants, importances des travaux induits, etc.) <p>→ Façade intérieure :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qualité architecturale appelant à une préservation/mise en valeur (éléments de décoration intérieure) • Contraintes techniques et architecturales (sécurité incendie, composition de la paroi, résistance à l'arrachement, points singuliers, traitement des ponts thermiques, traitement des liaisons entre les différentes parois opaques et vitrées, etc.) • Contraintes de mise en œuvre (milieu occupé, modifications nécessaires des espaces privés, importance des travaux induits, risque sur l'habitabilité, etc.) • Étanchéité à l'eau, infiltrations, humidité, condensation, salpêtre, éclatement béton de façades, fixation garde-corps, etc.
Toitures	<p>→ Possibilité réglementaire d'isolation des toitures (gabarit, filet de hauteur, mise en sécurité)</p> <p>→ Qualité architecturale appelant à une préservation/mise en valeur</p> <p>→ Contraintes techniques et architecturales (sécurité incendie, composition de la toiture, capacité de la structure porteuse, points singuliers, traitement des gardes corps, traitement des liaisons entre les différentes parois opaques et vitrées, etc.)</p> <p>→ Contraintes de mise en œuvre (intervention par l'intérieur/extérieur dans le cas de combles habités, importance des travaux induits, etc.)</p> <p>→ Potentiel d'installation équipement EnR</p>
Sous-faces	<p>→ Qualité architecturale appelant à une préservation/mise en valeur</p> <p>→ Contraintes techniques et architecturales (sécurité incendie, composition de la paroi, résistance à l'arrachement, points singuliers, traitement des liaisons entre les différentes parois opaques, capacité de la structure porteuse, hauteur sous plafond, importances des travaux induits etc.)</p>
Menuiseries extérieures	<p>→ Qualité architecturale appelant à une préservation/mise en valeur</p> <p>→ Contraintes techniques et architecturales (sécurité incendie, composition des appuis, position et état du dormant, traitement des liaisons entre les différentes parois opaques, taille et forme des ouvertures, etc.)</p>
Ventilation	<p>→ Contraintes techniques et architecturales (sécurité incendie, possibilité de création de gaines dans les parties communes et privées, implantation de l'extracteur en toiture, implantation des bouches d'entrée d'air, emplacement non propice des pièces humides, etc.)</p>
Locaux techniques	<p>→ Potentiel d'implantation d'équipement énergétique (notamment équipement de type EnR)</p>
Renouvellement de l'air	<p>→ Type de ventilation : naturelle ou mécanique (VMC)</p>
	<p>→ Insufflation : type, état et débits des entrées d'air</p>

	<ul style="list-style-type: none"> → Extraction aval : type, état et débits des bouches d'extraction → État du réseau de gaines horizontales et verticales → Extraction amont : type, état et débits des caissons – régulation éventuelle
	<ul style="list-style-type: none"> → Entretien et état d'encrassement → Existence d'un contrat d'entretien ou de maintenance
Réseaux d'eau	<ul style="list-style-type: none"> → Alimentation d'eau froide dont compteurs (général et individuel) dont gaines techniques → Evacuations EU et EV, EP et collecteurs dont gaines techniques et pompes de relevage
Électricité des parties communes	<ul style="list-style-type: none"> → Éclairage, pompes, moteurs : description et examen des systèmes électriques → Nombre, puissance unitaire, puissance totale → Type et puissance des abonnements souscrits → Prise en compte de tous les points de consommation électrique

Examen et description des installations thermiques (chauffage/ECS collectif) :

Chauffage collectif	→ Période de chauffe : de date à date par contrat ou constatée sur les 3 dernières saisons de chauffe (voir carnet)
	→ Local chaufferie (ou sous-station) : emplacement, place disponible
	→ Comptage : source d'énergie, dispositif(s) de comptage et mode de relevé
	→ Présence de compteurs thermiques/répartiteurs de frais de chauffage si soumis
	→ Stockage (le cas échéant) : état d'entretien, âge, volume
	→ Production : marque, type, puissance, âge, réparations, état d'entretien, date du dernier réglage et changement de brûleur, calorifugeage, mise en cascade
	→ Évacuation des produits de combustion et autres organes associés
	→ Mesures : périodicité et résultats des analyses de fumées, CO2, pertes fumées, pertes annexes, estimation du rendement des chaudières
	→ Distribution : type de fluide, mode de distribution, caractéristiques des organes de circulation, état du calorifuge, sous-stations, équilibrage hydraulique, estimation des rendements de distribution...
	→ Relevé de températures : départ de chauffage, retour chauffage, température extérieure lors de la visite
Eau Chaude Sanitaire collective	→ Embouage : évaluer le niveau d'embouage (si analyse d'eau réalisée récemment ou autre méthode estimative)
	→ Émetteurs : type, nombre, puissance, dimensions, réglage, embouage, rendement d'émission
	→ Régulation : type et organes de régulation (état et emplacement de la sonde extérieure et des vannes), températures de consigne, courbe de chauffe, rendement de régulation
	→ Programmation : présence d'un ralenti de nuit, horaires
	→ Comptage : Présence de compteurs collectif et/ou divisionnaires
	→ Volumes d'eau consommée : volume d'ECS (eau froide réchauffée) et volume d'eau froide consommé dans la copropriété.
	→ Prix du m3 d'ECS (selon le barème en vigueur)
	→ Production : Type (accumulation, semi-instantané, instantané, solaire thermique etc.),
	→ Nombre de générateurs, marque, modèle, puissance, date de mise en service, entartrage, embouage, rendement de production annuel (ou hivernal et estival)
	→ Stockage : capacité, adaptation aux besoins, calorifugeage, entartrage

	<ul style="list-style-type: none"> → Distribution : présence de boucle de réchauffage et de bras morts, calorifugeage, entartrage, embouage → Relevé de températures de départ ECS, de bouclage, de stockage, de distribution, de puisage (en différents points du réseau) – risques liés aux légionelles et aux brûlures – Adéquations avec les réglementations en vigueur
Prestation maintenance / entretien	<ul style="list-style-type: none"> → Contrat : Type, titulaire, date → Tenue du carnet de chaufferie et différents suivis/relevés (températures, appoints d'eau, qualité de l'eau, analyses de combustion, etc.), entretien des installations prévues dans le contrat

Examen des points influençant sur le confort d'été :

Bâti	→ Exposition, masques solaires, végétalisation, couleur des parois, occultation
ECS	→ Calorifugeage des canalisations et du stockage
Renouvellement d'air	→ Logement traversant permettant de créer des courants d'air (ou non), environnement bruyant limitant le renouvellement nocturne de l'air, etc...
Ra fraîchissement / Refroidissement	→ Présence de climatisation ou de réseau de froid et description le cas échéant

Autre :

Equipements autres	<ul style="list-style-type: none"> → Sécurisation (digicode, interphone, ...), portail véhicules, portes de garage, clôtures et portails → Ascenseurs → Sécurité incendie, classement familles, compartimentage dont portes palières et éclairage de sécurité, équipements de lutte pour la propagation-évacuation des fumées, colonne sèche ou humide, extincteurs
Circulations intérieures	<ul style="list-style-type: none"> → Halls (murs, sols, plafond et éclairages) dont accessibilité (PMR, voiture enfants) et confort d'été → Escaliers, paliers et couloirs (murs, sols, plafond et éclairage) dont accessibilité (PMR, voiture enfants) et confort d'été
Locaux communs	<ul style="list-style-type: none"> → Local ordures ménagères (OM) → Vides ordures et gaines → Locaux autres (encombrant, vélos, ...)
Espaces extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> → Espaces verts, cours (dont éclairage) et stationnement extérieur (dont éclairage) → Cheminements piétons et voiries (dont éclairage) dont accessibilité (PMR, voitures enfants, ...)

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.

C'est cette phase DIAG, ainsi que les différents échanges entre le Maître d'Ouvrage et le Maître d'Œuvre et l'Assistant à Maitrise d'Ouvrage, qui détermineront le scénario de travaux vers lequel s'orientera la copropriété.

Le prestataire organise une réunion de présentation du rapport de synthèse au conseil syndical pour approbation.

5.2. Définition et choix du projet architectural et du programme de travaux

Etudes d'Avant-Projet Sommaire (APS)

En phase APS, le prestataire fournit :

- Le scénario retenu suite au Diagnostic et la liste des travaux et dispositions techniques les plus adaptées aux objectifs fixés et identifie les améliorations énergétiques correspondantes. **Le prestataire précise et quantifie les améliorations (énergétiques, acoustiques, environnementales, confort...) qu'apporte chaque disposition retenue. Il met à jour si nécessaire le calcul réglementaire des consommations d'énergie primaire réalisé en phase DIAG par bâtiment avant et après travaux, en fonction du scénario finalement retenu.**
- 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). Le prestataire complètera des détails nécessaires à l'échelle la plus adaptée. Il est de la responsabilité de la copropriété de fournir des plans (le cas échéant) lisibles et précis de l'ensemble des parties communes et privatives de l'état existant.
- 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.

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

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.

Etudes d'Avant-Projet Définitif (APD)

Le prestataire arrête sur documents graphiques les dimensions des ouvrages et précise leur 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.

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.

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)

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

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.

Etudes de Projet (PRO)

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).

5.3. Consultation et désignation des entreprises

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.

Le prestataire s'assure que les entreprises soient bien RGE et permettent au maître d'ouvrage l'accès aux aides financières.

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 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.

Prestation pour la mission d'AMO, relative à l'établissement d'un plan de financement

Une prestation pour la mission d'AMO est en cours de consultation. La maîtrise d'œuvre doit prendre en compte les éléments de l'AMO et veillera à ce que les types de travaux préconisés soient en accord avec l'étude de l'AMO.

5.4. Délai et planning prévisionnel de la mission n°1

Le prestataire propose un planning prévisionnel détaillé de la mission.

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.
- La présente étape doit être réalisée en concertation avec la structure mandatée pour réaliser le plan de financement.

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.
- 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 envois.

5.5. Rémunération de la mission n°1

La rémunération de la mission n°1 est forfaitaire, mais le prestataire devra indiquer le temps passé pour chaque étape de la mission. Le prestataire remplit les devis ci-dessous (il peut tout à fait utiliser un tableau Excel ou une présentation qui lui est propre, le tout étant de respecter la décomposition ci-dessous). Un montant est fixé pour chaque élément de mission.

N° Prix	Désignation des prix	Nb Jours	Prix HT (€)	TVA (%)	Prix TTC (€)
PARTIE FERME					
1.1	Diagnostic		€	%	€
1.2	Etudes d'Avant-Projet		€	%	€
1.4	Dossier d'autorisation d'urbanisme		€	%	€
1.5	Etudes de Projet		€	%	€
1.6	Assistance passation contrats de travaux (ACT/DCE)		€	%	€
Sous-Total PARTIE FERME					€
TOTAL MISSION N°1 : Phase « Conception »					€

VI. LA MISSION N°2 : PHASE « TRAVAUX »

6.1. Suivi de travaux

Visa des études d'exécution

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 ».

Direction d'exécutions 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. Il tiendra également un tableau de suivi, incluant les modifications du programme de travaux en cours. Le prestataire notifie à l'entrepreneur réalisant les travaux les ordres de service signés.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

6.2. Délai et planning prévisionnel de la mission n°2

→ Le prestataire propose un planning prévisionnel détaillé de la mission.

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.

6.3. Rémunération de la mission n°2

Ne possédant pas d'estimation de coûts de travaux (et le scénario de travaux n'étant pas défini), la rémunération de la mission n°2 devra être calculée selon un pourcentage sur le montant final HT des travaux voté en AG.

Ce pourcentage sera modulé en fonction d'intervalles de montants de travaux afin de faciliter la comparaison des offres.

Le prestataire établit des situations mensuelles concernant sa mission.

Le paiement de chaque situation sera effectué dans les 45 jours suivant la réception de celle-ci.

Dans tous les cas, le prestataire complète les tableaux ci-après :

→ **Partie ferme**

Fourchette du montant des travaux HT (€)	Taux de rémunération partie ferme en fonction du montant des travaux (%)
[0;xxx xxx] €	xx %

→ **Partie optionnelle**

Des prestations optionnelles pourront être envisagés (Ordonnancement – pilotage – coordination [OPC] et Etudes de synthèse [SYN]) en fonction du scénario choisi.

Le prestataire chiffre les prestations optionnelles qu'il est en capacité de remplir et qui seraient nécessaires au projet.

Le prestataire ne chiffre les prestations optionnelles que s'il souhaite les inclure dans son offre. Elles seront votées si nécessaire lors de l'A.G de vote des travaux.

VII. 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
- ...

VIII. 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.

IX. RÉCAPITULATIF DÉROULÉ MISSION SIMPLIFIÉE MOE

MISSION N°1 : PHASE « CONCEPTION »

*Coût de la prestation
forfaitaire*

Etat des lieux et définition du programme de travaux

Le maître d'œuvre

- Effectue le diagnostic architectural
- Effectue l'avant projet sommaire (APS)* du ou des scénario(s)
- Effectue l'avant projet détaillé (APD)* du ou des scénario(s) après avis du conseil syndical
- Effectue une estimation financière de l'enveloppe liée au projet
- Effectue les démarches administratives (permis de construire (PC), déclaration préalable (DP), la sélection du Coordinateur Sécurité Protection de la Santé (CSPS)* si nécessaire...)

Le syndicat des copropriétaires

Valide le projet architectural / programme de travaux par un **vote en AGO ou AGs** ou par une **délégation accordée au conseil syndical**

Consultation et désignation des entreprises

Le maître d'œuvre

- Établit le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) sur la base du projet architectural
- Analyse les propositions des entreprises
- Prépare, avec le conseil syndical, la restitution des offres à la copropriété

Le syndicat des copropriétaires

Sélectionne les entreprises pour réaliser le programme de travaux par un **vote en AGO ou AGs**

MISSION N°2 : PHASE « TRAVAUX »

*Coût de la prestation %
du programme de travaux
retenus et chiffrés*

Suivi de travaux

Le maître d'œuvre

- Coordonne et contrôle la réalisation des travaux
- Réceptionne les travaux en présence du conseil syndical