



AGENCE LOCALE DE
L'ENERGIE ET DU CLIMAT
Métropole Marseillaise

avec



France
Rénov'
Le service public pour mieux
rénover mon habitat

Cahier des Charges

Offre globale pour un projet de rénovation énergétique : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage MaPrimeRénov' Copropriété (Subventions + financement)

Maitrise d'œuvre

Rédigé le 07/11/2025



LA COPROPRIETE

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.

Avec le
soutien de



LAMETROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

VILLE DE
MARSEILLE

[REDACTED]

Copropriété : [REDACTED]

Page 1 / 34

SOMMAIRE

1. COORDONNÉES	4
2. ACRONYMES	5
3. OBJET DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES.....	6
4. RÈGLEMENT DE CONSULTATION.....	6
4.1. Contenu du dossier de consultation	7
4.2. Présentation des candidatures et des offres	7
4.2.1 Pièces de la candidature	7
4.2.2 Pièces de l'offre	8
4.3. Critères de sélection	8
4.4. Renseignements complémentaires	8
4.5. Condition d'envoi ou de remise des plis	9
5. PRÉSENTATION DE LA COPROPRIÉTÉ.....	9
5.1. Contexte général	9
5.2. Objectifs.....	11
6. CONTENU DE LA MISSION D'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE.....	12
6.1. Généralités.....	12
6.2. Compatibilité avec les obligations réglementaires	12
6.3. Prérequis.....	12
6.4. Accompagnement technique.....	13
6.5. Accompagnement social.....	14
6.6. Accompagnement financier.....	14
6.6.1 Plan de financement sommaire	15
6.6.2 Plan de financement définitif	16
6.7. Délais et planning de réalisation.....	16
7. CONTENU DE LA MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE.....	17
7.1 La Mission n°1 : Phase « Conception »	17
7.1.1 Etat des lieux du bâtiment.....	17
7.1.2 Définition et choix du projet architectural et du programme de travaux	22
7.1.3 Consultation et désignation des entreprises	23
7.1.4 Délai et planning prévisionnel de la mission n°1	25
7.2 La Mission n°2 : Phase « Travaux »	26
7.2.1 Suivi de travaux.....	26
7.2.2 Délai et planning prévisionnel de la mission n°2	29

7.3 Récapitulatif déroulé mission simplifiée MOE	30
8. DÉCOMPOSITION DE L'OFFRE.....	31
8.1 Rémunération de la mission AMO	31
8.2 Offre MOE	33
8.2.1 Rémunération de la mission n°1.....	33
8.2.2 Rémunération de la mission n°2.....	33
8.2.3 Tableau de synthèse de rémunération	34

1. COORDONNÉES

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

MAÎTRISE D'OUVRAGE				
SDC	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

CONSEIL SYNDICAL				
Président	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Membre actif du CS	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

SYNDIC				
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Conseiller France Rénov'				
		1 Place Général de Gaulle, 13001	coproprietes@alecmmm.fr	0484894510

2. 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
DDT	Direction Départementale des Territoires
DDTM	Délégation départementale des territoires et de la mer (délégation locale de l'Anah)
ABF	Architectes des Bâtiments de France

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	MaPrimeRénov'
AG	Assemblée générale
AE	Acte d'engagement
BPU	Bordereau des Prix Unitaires
CCAG	Cahier des Clauses Administratives Générales
CCTP	Cahier des Clauses Techniques Particularisées
DAAT	Diagnostic Amianté Avant Travaux
DTA	Dossier Technique Amianté
DOC	Déclaration D'ouverture de Chantier
DP	Déclaration Préalable
PC	Permis de Construire
DPGF	Décomposition du Prix Global et Forfaitaire
NRU	Note de Renseignement d'Urbanisme

3. OBJET DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES

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, atteignant à minima 35% d'économies d'énergies et/ou 50% d'économies d'énergies.

Dans ce cadre, ils ont exprimé leur besoin d'être accompagnés par un AMO pour l'ingénierie financière et par un MOE pour la conception et le suivi des travaux.

Ce cahier des charges combine une offre intégrée de prestations d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage MaPrimeRénov' Copro et une offre de Maîtrise d'Œuvre.

Il précise le contenu et les modalités de réalisation de cette mission globale.

Cette offre intégrée vise à faciliter les interventions de l'architecte et de l'AMO avec l'objectif de simplifier les démarches du particulier et d'inscrire le projet de rénovation énergétique dans une perspective globale d'amélioration de la qualité d'usage et de la valeur patrimoniale du bien.

L'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage assure un accompagnement technique, social et financier auprès du Conseil Syndical. En effet, il aide à définir les besoins, analyse les solutions techniques proposées et veille à la conformité du projet. Il facilite la communication entre les copropriétaires, les informant et les impliquant dans les décisions tout en s'assurant que les choix tiennent compte des contraintes de chacun. Enfin, il assiste dans la gestion du budget, la recherche de financements et s'assure que les coûts soient maîtrisés tout au long du processus.

Le Maître d'Œuvre se charge de la conception du projet, du suivi et de la coordination de la réalisation des travaux. En effet, il traduit les besoins définis en solutions techniques précises, établit les plans, et choisit les matériaux adaptés. De plus, il coordonne les entreprises intervenantes, s'assure du respect des délais et des budgets, et veille à la bonne exécution des travaux conformément aux plans et normes en vigueur. Enfin, il vérifie que tout a été réalisé selon les spécifications et gère les éventuelles réserves à lever avant la réception définitive.

4. RÈGLEMENT DE CONSULTATION

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage MaPrimeRénov' Copropriété Et Maîtrise d'Œuvre

La présente consultation est organisée de telle sorte que les sociétés consultées répondent de façon comparable à des questions précises après avoir été informées des exigences générales et particulières, ainsi que du cadre contractuel et des limites de prestations fixées.

Les 2 missions seront attribuées :

- Soit à un opérateur économique apte à répondre à toutes les spécialités nécessaires à l'exécution de la mission,
- Soit à un groupement d'opérateurs économiques avec désignation d'un mandataire commun qui sera l'interlocuteur privilégié du Maître d'Ouvrage. Dans ce cas, une convention de groupement sera communiquée (Annexe1 – Convention de groupement) avec la répartition des prestations (Annexe 2 – Répartition des prestations)

A minima, les compétences spécifiées ci-dessous seront demandées :

- 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
- ...

4.1. Contenu du dossier de consultation

Le maître d'ouvrage remettra gratuitement aux candidats les documents suivants :

- Le présent cahier des charges complété et ses annexes.
- Rapport de l'évaluation énergétique de la copropriété.

4.2. Présentation des candidatures et des offres

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

4.2.1 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 assorti d'un planning d'exécution ;
 - 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 ou les membres du groupement et indiquant notamment :
 - Les domaines de compétences (détail des compétences dans la rénovation énergétique, ingénierie financière, la simulation thermique dynamique et la maîtrise d'œuvre) ;
 - Les effectifs et l'organisation interne ;
 - Les moyens humains avec indication des titres d'études et/ou expériences professionnelles ;
 - La liste des moyens matériels
 - Le logiciel utilisé dans le cadre de l'ingénierie financière.
- Les attestations d'assurance responsabilité civile et professionnelle en cours de validité de chaque opérateur économique ;
- Dans le cas où le prestataire décide de réaliser lui-même l'étude énergétique nécessaire pour prouver le gain énergétique attendu de 35% (ou 50%), il joint à sa candidature une des attestations de qualification suivantes :
 - OPQIBI 1905 ;
 - AFNOR certification 01A ;
 - LNE audit énergétique domaine bâtiment.

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.

4.2.2 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 (§ 8. Décomposition de l'offre)
- 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 au sein de la copropriété, et la véritable prise en compte des attentes du maître d'ouvrage ;
 - L'organisation de l'équipe (rôle et mission de chacun) – Convention de groupement et répartition des prestations, annexes 1 et 2, 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 prestataire doit fournir les justificatifs :
 - De ses compétences en matière d'accompagnement technique, social et financier ;
 - De ses compétences en matière de maîtrise d'œuvre et suivi de chantier ;
 - De son référencement au ROD (Référentiel d'Orientation des Demandeurs) de l'Anah concernant sa prestation d'AMO MaPrimeRénov' Copropriété. Ce référencement étant nécessaire pour obtenir un financement de la prestation d'AMO ;
- Le planning prévisionnel détaillé.

4.3. Critères de sélection

Le maître d'ouvrage réalisera son choix à la suite de l'analyse des éléments suivants :

1) Critères d'admissibilité des candidatures :

- Garanties et capacités techniques et financières ;
- Capacités professionnelles.

2) Critères de sélection des offres :

- La qualité de l'offre technique :
 - Connaissance de la copropriété ;
 - Compétences du prestataire ;
 - Références du prestataire ;
 - Mode de réalisation des missions dont la note méthodologique.
- La cohérence de l'offre financière avec l'offre technique. Notamment, comme indiqué au §6.5 du présent document, l'offre devra obligatoirement inclure le montage des dossiers individuels.

Une visite de la copropriété par le prestataire est fortement recommandée avant de rédiger son offre. Il lui appartient d'organiser sa visite avec le syndic ou le CS.

4.4. Renseignements complémentaires

Pour rappel, dans le cadre de MaPrimeRénov' Copropriété, si aide accessible, le prestataire AMO devra être référencé sur la plateforme de dépôt. Pour ce faire, le prestataire devra contacter la DDT territorialement compétente (dans notre cas, il s'agit de la DDTM).

Les candidats peuvent obtenir auprès du maître d'ouvrage des renseignements complémentaires sur l'opération et/ou la copropriété.

4.5. Condition d'envoi ou de remise des plis

Les candidats transmettent leur offre dans un pli portant les mentions :
« Offre pour la mission globale AMO - MOE - [REDACTED] ».

Ce pli doit contenir les pièces définies au §4.2 du présent document.

Il devra parvenir à l'adresse suivante : [REDACTED]

Une version numérique devra également être transmise aux adresses suivantes :

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- coproprietes@alecmm.fr

La date butoir de remise des offres est fixée au [REDACTED].

L'Assemblée Générale de sélection du prestataire AMO/MOE devrait avoir lieu aux alentours du [REDACTED]. **Le prestataire retenu en AG se devra de remplir ses missions à compter de la date du vote (T0).**

5. PRÉSENTATION DE LA COPROPRIÉTÉ

5.1. Contexte général

La copropriété [REDACTED], située au [REDACTED] souhaite faire appel à un groupement AMO MaPrimeRénov' Copropriété / MOE dans le cadre de son projet de rénovation énergétique. Suite à la réalisation de l'audit énergétique, DPE Collectif et/ou Evaluation énergétique par [REDACTED] en date du [REDACTED]. L'étude a mis en évidence la possibilité de réaliser un programme de travaux de rénovation globale permettant d'atteindre 35% et/ou 50% d'économies d'énergie qui permettrait alors de mobiliser MaPrimeRénov' Copropriété.



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 énergétique datant de [REDACTED].

Un Audit a été réalisé en parallèle du 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 à vérifier à partir des éléments que la copropriété a en sa possession en date du 07/11/2025 :

- Aide socle MaPrimeRénov' 1er niveau
- Aide socle MaPrimeRénov' 2e 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)
- Dispositif Copropriétés Fragiles de MaPrimeRénov' Copropriété
- Expérimentation petites copropriétés annexé à MaPrimeRénov' Copropriété
- Certificats d'Economies d'Énergies (CEE) selon la fiche BAR-TH-177 (rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif)
- Eco Prêt à taux zéro collectif

Pour les dispositifs dont l'éligibilité aura été vérifiée, la prestation d'AMO prévoit l'accompagnement de la copropriété pour leur mobilisation.

→ Travaux déjà réalisés sur la copropriété :

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

5.2. Objectifs

Problématiques de la copropriété

La copropriété souhaiterait effectuer des travaux d'entretien, des travaux de sauvegarde structurelle, des travaux d'économie d'énergie pour :

- Respecter la réglementation ;
- Obtenir des aides financières (MaPrimeRénov' Copro, CEE) En ce sens, le DIAG devra proposer plusieurs scénarios dont un qui devra permettre à minima un gain de 35% d'économie d'énergie et un scénario à 50% ;
- Améliorer le confort des occupants ;
- Réduire les consommations énergétiques ;

Résumé des objectifs énergétiques

- Résumé de l'audit :

Un audit énergétique a été réalisé en [REDACTED]. L'actualisation de l'Audit énergétique doit être réalisée. Cette actualisation est à chiffrer en option, dans la réponse à cette offre.

AUDIT - RÉSUMÉ	
Type d'audit	Audit énergétique
Année de l'audit	[REDACTED]
Auditeur (mandataire du groupement, le cas échéant)	Nom : [REDACTED] Adresse : [REDACTED] Tél : [REDACTED] Email : [REDACTED]

- 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 = [REDACTED] Classe énergie : [REDACTED]	GES = [REDACTED] Classe GES : [REDACTED]
	Scénario 1	Cep = [REDACTED] Classe énergie : [REDACTED] -35%	GES = [REDACTED] Classe GES : [REDACTED]
	Scénario 2	Cep = [REDACTED] Classe énergie : [REDACTED] -50%	GES = XX Classe GES : [REDACTED]

→ Scénarios de travaux :

Un Audit a été réalisé le [REDACTED]. 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 2 pour atteindre 50% 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 PAC air/eau ;
- Mise en place d'une VMC Hygro A collective.

**Ces pourcentages et scénarios des travaux sont à vérifier et à confirmer par la mise à jour de l'audit/DPE Collectif.
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.

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'économie d'énergie et 50% d'économie d'énergie (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).

6. CONTENU DE LA MISSION D'ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE

6.1. Généralités

La prestation demandée concerne un ensemble de compétences assez large avec notamment une ingénierie technique du bâtiment et une ingénierie financière. Le prestataire aura une parfaite connaissance des différents dispositifs d'aides financières applicables aux copropriétés ainsi que sur leurs mises en œuvre.

Les prestations décrites dans ce document sont compatibles avec les différentes obligations réglementaires en vigueur au 07/11/2025.

6.2. Compatibilité avec les obligations réglementaires

La mission d'AMO MaPrimeRénov' Copropriété est rendue obligatoire par l'instruction datant du 17 mars 2023 relative au régime des aides en faveur des syndicats de copropriétaires pour des travaux de rénovation énergétique globale.

Le contenu de la mission d'AMO MaPrimeRénov' Copropriété est encadré par la délibération n° 2023-47 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) publiée en date du 6 décembre 2023.

6.3. Prérequis

En début de Mission, le prestataire s'assure que la copropriété répond aux exigences d'éligibilité définies par l'Anah, prérequis indispensable au projet.

1) Critères MaPrimeRénov' Copropriété :

- Ancienneté des bâtiments de plus de 15 ans

- Les immeubles sont affectés de manière prépondérante à usage d'habitation principale (au minimum de 75 % des lots ou 65% pour les moins de 20 lots ou à défaut 75 % des tantièmes)
- La copropriété est immatriculée au registre national des copropriétés
- La copropriété a en sa possession une étude énergétique avec un scénario justifiant de 35% d'économie d'énergie
- La copropriété a en sa possession une étude énergétique avec un scénario justifiant de 50% d'économie d'énergie
- La copropriété souhaite également mobiliser l'aide à la mise en accessibilité de l'accès d'immeuble, il faudra confirmer les critères d'éligibilité de ce dispositif.

**2) Le prestataire vérifie également si la copropriété répond au statut « copropriété fragile » au sens de l'Anah.
Pour ce faire, il vérifie si :**

- La copropriété se situe dans le périmètre d'un quartier NPNRU (Nouveau Plan national de renouvellement urbain) ; ou
- Le taux d'impayé est supérieur à 8% du budget voté, calculé à l'année n-2. Le taux d'impayés des charges de copropriété des 3 derniers exercices comptables pourra être demandé au maître d'ouvrage ; ou
- Les preuves d'un fonctionnement sain en termes de gouvernance : organes de gestion présents (conseil syndical et syndic de copropriété), règlement de copropriété publié, taux de présence / représentation d'au moins 50 % des tantièmes à la dernière assemblée générale...

Conformément à la délibération n° 2023-47 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) publiée en date du 6 décembre 2023, la mission d'Assistance à Maîtrise d'ouvrage devra comporter a minima :

- Un accompagnement technique ;
- Un accompagnement social ;
- Et un accompagnement financier.

Ce cahier des charges s'appuie également sur l'instruction datant du 17 mars 2023 relative au régime des aides en faveur des syndicats de copropriétaires pour des travaux de rénovation énergétique globale et qui vise à préciser les modalités d'application des aides de l'Anah.

6.4. Accompagnement technique

L'AMO devra :

- 1) Analyser le rapport d'audit du [REDACTED].
- 2) En fonction de ses conclusions et du souhait du Maître d'Ouvrage, le prestataire détermine la nécessité de faire réaliser une nouvelle évaluation énergétique réglementaire. Il devra :
 - Soit justifier que le DPE existant est suffisant au regard des critères de l'Anah ;
 - Ou assister la copropriété dans la mobilisation d'un bureau d'étude pour la réalisation d'une nouvelle étude énergétique respectant les critères de l'Anah ;
 - Ou, en phase conception de Maîtrise d'Œuvre, vérifier que le Maître d'œuvre choisi incorpore cette prestation dans le cadre de sa mission (et qu'il possède les qualifications requises ou qu'il ait recours à un sous-traitant les possédant).

Cette évaluation énergétique devra le cas échéant :

- Être réalisée par bâtiment ;
- Au moyen de la méthode 3CL-DPE et d'un logiciel conventionnel ;
- Par un professionnel disposant d'une qualification de référence pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective (OPQIBI 1905, AFNOR certification 01A et LNE audit énergétique domaine bâtiment).

Dans sa mission d'AMO, le prestataire devra également à minima :

- 1) Assister la copropriété dans la sélection d'un programme de travaux, et vérifier que le scénario choisi respecte les critères MaPrimeRénov' Copropriété, si aide accessible, en s'appuyant sur les conclusions de l'étude énergétique validée par l'Anah ;
- 2) Accompagner le syndicat des copropriétaires dans sa relation avec le Maître d'Œuvre (participer aux réunions de rendus, vérifier le respect des critères des devis des entreprises...) ;
- 3) Accompagner le syndicat des copropriétaires au suivi des travaux.

6.5. Accompagnement social

L'AMO devra réaliser une enquête sociale permettant une analyse socio-économique de la copropriété. Cette enquête doit permettre de :

1) Connaître la situation financière des occupants et les difficultés sociales éventuelles :

- Composition des ménages ;
- Ressources des occupants (propriétaires et locataires) au regard des plafonds PO modestes et très modestes permettant notamment d'identifier l'éligibilité des propriétaires occupants à des aides individuelles ;
- Existence de situations de dettes des copropriétaires.

2) Connaître les conditions d'occupation :

- Présence de situations sociales difficiles (handicap, personnes isolées, familles monoparentales...) ;
- Identification de difficultés d'occupation (suroccupation, problèmes sanitaires ou d'inconfort, squat...) ;
- Evaluation des besoins d'accompagnement social et d'un rapport.

Le rapport d'enquête sociale devra mentionner clairement, le nombre de réponses à l'enquête, le nombre de logements occupés par des ménages modestes et le nombre de logements occupés par des ménages très modestes.

L'enquête sociale doit permettre d'obtenir des réponses pour au moins 50 % des occupants de chaque immeuble (propriétaires et locataires) afin d'identifier les ménages en situation de « précarité énergétique » et les ménages en situation de « grande précarité énergétique »

- Recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles et accompagnement au montage de leurs dossiers.

A ce titre, la copropriété souhaite que le montage des dossiers d'aides individuelles soit impérativement compris dans l'offre globale (pas de contractualisation individuelle avec chaque copropriétaire). Le prestataire complète ses honoraires dans le tableau correspondant (paragraphe 4, partie conditionnelle, ligne 2.2).

Le prestataire précise impérativement sa méthodologie pour la réalisation de l'enquête sociale (permanences, porte à porte, mailing, courrier papier...). Il précise les limites de sa prestation et indique le nombre de visites et de permanences qu'il a prévu.

6.6. Accompagnement financier

L'obtention de MaPrimeRénov' Copropriété, si aide accessible, est essentielle pour la réalisation du projet. En ce sens, les dossiers de demande de subvention Travaux (avec les devis finaux des entreprises retenus) devront être déposés et finalisés avant le 31/12/2025, date butoir de dépôt des dossiers de subvention définie par l'Anah.

Le prestataire produira également l'échéancier prévisionnel (en pourcentage de la somme totale) des frais engagés avant, pendant et après l'exécution des travaux de rénovation énergétique.

L'AMO devra à minima assurer :

- Un accompagnement de la copropriété au montage du dossier de demande de subvention AMO MaPrimeRénov Copropriété, si aides accessibles ;
- Un accompagnement de la copropriété au montage du dossier de demande de subvention Travaux de rénovation énergétique (le cas échéant) ;
- Un accompagnement de la copropriété au montage du dossier de demande de subvention Travaux d'accessibilité (le cas échéant) ;
- Un accompagnement de la copropriété au montage du plan de financement (éco-prêt à taux zéro collectif, préfinancement, tiers financement...) ;
- Un accompagnement à l'obtention des financements complémentaires (CEE mobilisable en poste par poste ou selon la fiche BAR-TH-177) ;
- Un accompagnement du syndicat de copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des subventions. Le prestataire accompagne notamment 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.

A chaque étape de la phase « Conception » de la Mission de Maîtrise d'Œuvre 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 la mission de maîtrise d'œuvre : en effet, l'optimisation du plan de financement sera prise en compte pour le choix des solutions techniques.

A minima, le prestataire réalise :

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

6.6.1 Plan de financement sommaire

Lors des études de conception (en phase DIAG, 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 (mobilisable en poste par poste ou selon la fiche BAR-TH-177) ;
- Aides de l'Anah MaPrimeRénov' Copropriété ;
- Prêts collectifs et prêts individuels (prêt classique, prêt via caisse de retraite, éco-prêts, prêt pour le préfinancement des aides, microcrédit) ;
- Mise en œuvre et/ou réactualisation du fond de travaux ;
- Mise en place d'une troisième ligne de quittance pour les propriétaires bailleurs.

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 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.

6.6.2 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 prestataire envisage à minima les mêmes outils financiers que lors du plan de financement sommaire.

Il met à jour ce plan de financement définitif en fonction des décisions prises en Assemblée Générale.

Plan de Financement :

Le prestataire présente le plan de financement au maître d'ouvrage en parallèle du projet de travaux. Il est présent lors des réunions de rendu des études de conception (en phase APS, APD ou PRO), 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).

6.7. Délais et planning de réalisation

Le prestataire propose un planning prévisionnel de mise en œuvre et une date butoir d'exécution, tant au niveau de l'AMO qu'au niveau des prestataires engagés sur le projet de rénovation énergétique de la copropriété [REDACTED].

L'AMO retenu en AG se devra de remplir ses missions à compter de la date du vote (T0).

Parmi celles-ci, l'AMO s'engage à fournir les offres commerciales des éventuels prestataires consultés au plus tard à T0 + 6 mois, et un démarrage des travaux à T0 + 18 mois au plus tard.

L'obtention de MaPrimeRénov' Copropriété, si aide accessible, est essentielle pour la réalisation du projet. En ce sens, les dossiers de demande de subvention Travaux (avec les devis finaux des entreprises retenus) devront être déposés et finalisés avant le 31/12/2025, date butoir de dépôt des dossiers de subvention définie par l'Anah.

L'AMO s'engage à assister et informer le MOE des avancées du projet selon les critères définis au §4.2 du présent document. L'AMO produira également l'échéancier prévisionnel (en pourcentage de la somme totale) des frais engagés avant, pendant et après l'exécution des travaux de rénovation énergétique.

Il sera également défini dans la consultation des prestataires, l'application de pénalités de retard pour le compte de ces derniers pour tout manquement au respect des délais, à partir de la date de signature des offres.

Ces pénalités de retard seront exigibles par le syndic de copropriété et déduit des règlements à effectuer, ou retenu jusqu'à complète exécution et réception du projet.

7. 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 et/ou DPE Collectif. 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 Maitrise 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 en **S2** de ce document.

7.1 La Mission n°1 : Phase « Conception »

7.1.1 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 (isolation des murs côté cour et isolation des combles) et les systèmes (VMC collective, chaudière bois et PAC air/eau.).

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 [REDACTED] pour adapter le programme de travaux aux améliorations énergétiques envisagées.

Lorsque l'audit n'est plus à jour, ou n'a pas été réalisé, le prestataire réalise les 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 ;
- Réalisation d'un calcul réglementaire des consommations conventionnelles par 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.

La méthode de calcul utilisée est la méthode 3CL-DPE.

Le prestataire justifie dans son offre le choix des missions qu'il propose de réaliser et chiffre en option la mise à jour de l'Audit.

→ 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 privatifs, importance des travaux induits, risque sur l'habitabilité, etc.)
---------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Étanchéité à l'eau, infiltrations, humidité, condensation, salpêtre, éclatement béton de façades, fixation garde-corps, etc.
Toitures	<ul style="list-style-type: none"> → Possibilité réglementaire d'isolation des toitures (gabarit, filet de hauteur, mise en sécurité) → Qualité architecturale appelant à une préservation/mise en valeur → 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.) → Contraintes de mise en œuvre (intervention par l'intérieur/extérieur dans le cas de combles habités, importance des travaux induits, etc.) → Potentiel d'installation équipement EnR
Sous-faces	<ul style="list-style-type: none"> → Qualité architecturale appelant à une préservation/mise en valeur → 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.)
Menuiseries extérieures	<ul style="list-style-type: none"> → Qualité architecturale appelant à une préservation/mise en valeur → 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.)
Ventilation	<ul style="list-style-type: none"> → Contraintes techniques et architecturales (sécurité incendie, possibilité de création de gaines dans les parties communes et privatives, implantation de l'extracteur en toiture, implantation des bouches d'entrée d'air, emplacement non propice des pièces humides, etc.)
Locaux techniques	<ul style="list-style-type: none"> → Potentiel d'implantation d'équipement énergétique (notamment équipement de type EnR)
Renouvellement de l'air	<ul style="list-style-type: none"> → Type de ventilation : naturelle ou mécanique (VMC)
	<ul style="list-style-type: none"> → Insufflation : type, état et débits des entrées d'air
	<ul style="list-style-type: none"> → Extraction aval : type, état et débits des bouches d'extraction
	<ul style="list-style-type: none"> → État du réseau de gaines horizontales et verticales
	<ul style="list-style-type: none"> → Extraction amont : type, état et débits des caissons – régulation éventuelle
Réseaux d'eau	<ul style="list-style-type: none"> → Entretien et état d'enrassement
	<ul style="list-style-type: none"> → Existence d'un contrat d'entretien ou de maintenance
Électricité des parties communes	<ul style="list-style-type: none"> → Alimentation d'eau froide dont compteurs (général et individuel) dont gaines techniques
	<ul style="list-style-type: none"> → Evacuations EU et EV, EP et collecteurs dont gaines techniques et pompes de relevage
	<ul style="list-style-type: none"> → Éclairage, pompes, moteurs : description et examen des systèmes électriques
	<ul style="list-style-type: none"> → Nombre, puissance unitaire, puissance totale
	<ul style="list-style-type: none"> → Type et puissance des abonnements souscrits
	<ul style="list-style-type: none"> → Prise en compte de tous les points de consommation électrique

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

	<ul style="list-style-type: none"> → 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 → 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
Eau Chaude Sanitaire collective	<ul style="list-style-type: none"> → 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 → 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 légionnelles 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 et description des installations thermiques (chauffage/ECS individuel) :

Chauffage individuel	→ 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...
Eau Chaude Sanitaire individuelle	→ 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
	→ Production : Type (accumulation, semi-instantané, instantané, etc.), 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

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....
Rafraîchissement / Refroidissement	→ Présence de climatisation ou de réseau de froid et description le cas échéant

Autre :

Equipements autres	→ 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	→ 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	→ Local ordures ménagères (OM) → Vides ordures et gaines → Locaux autres (encombrant, vélos, ...)
Espaces extérieurs	→ 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 Maîtrise 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.

7.1.2 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 complétera 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. Il met à jour la modélisation des consommations d'énergie du bâtiment.

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-métrage simplifié. L'avant-métrage 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).

7.1.3 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

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.

7.1.4 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'œuvre :

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 réalisé 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 envoie.

7.2 La Mission n°2 : Phase « Travaux »

7.2.1 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 effectuer 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 fournit 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.

7.2.2 Délai et planning prévisionnel de la mission n°2

Le prestataire propose un planning prévisionnel détaillé de la mission.

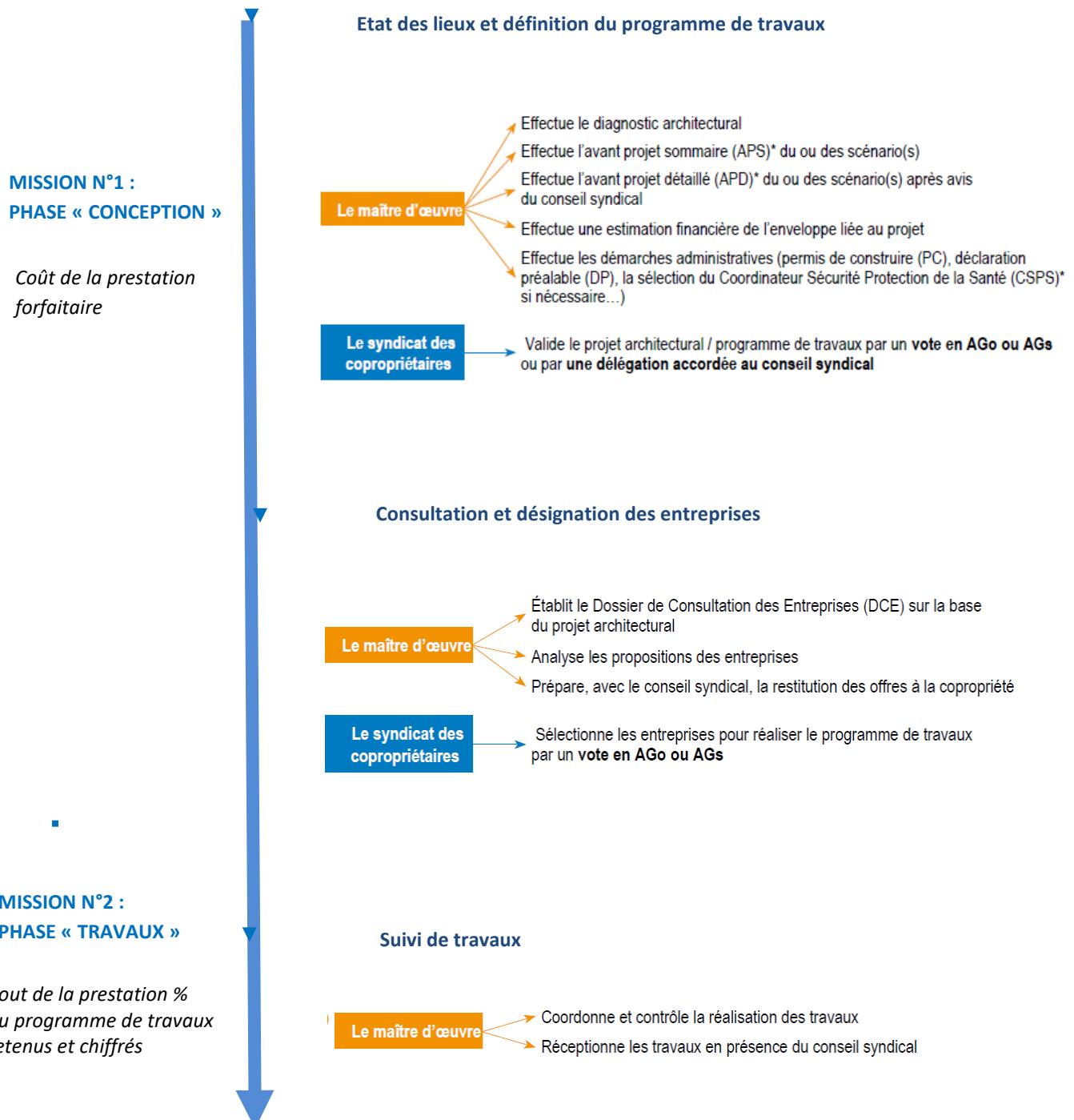
→ **Déroulement de la mission n°2**

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.

7.3 Récapitulatif déroulé mission simplifiée MOE



8. DÉCOMPOSITION DE L'OFFRE

8.1 Rémunération de la mission AMO

L'offre du prestataire sera composée à minima d'une première phase ferme (partie conception) et d'une phase conditionnelle (partie travaux conditionnée au vote des travaux et à la poursuite de la mission en AG).

Dans son offre, le prestataire décompose sa proposition comme indiqué dans les tableaux ci-dessous.

Partie Conception :

N° prix	Désignation prix	Nombre de jours	Nombre de réunions	Prix HT (€)	TVA (%)	Prix TTC (€)
Partie Ferme						
1.1	Constitution du dossier de demande de Subvention AMO					
1.2	Accompagnement technique (analyse étude énergétique, consultation MOE, analyse des offres, relation avec le MOE retenu, analyse des devis entreprises ...)					
1.3	Accompagnement Social					
1.4	Accompagnement financier (plans de financement, sollicitation des établissements bancaires et des financements complémentaires...)					
Sous-total partie ferme						
Partie optionnelle						
1.5	Accompagnement à la réalisation d'une évaluation énergétique réglementaire*					
Sous-total partie optionnelle						
SOUS-TOTAL MISSION CONCEPTION						

Le prestataire assure à minima les réunions suivantes avec la maîtrise d'ouvrage (Conseil syndical + syndic) (hors réunions de permanence pour l'enquête sociale) :

- Une réunion de démarrage/cadrage de la mission ;
- Dans le cas où une nouvelle évaluation énergétique serait nécessaire* :
 - Une réunion de présentation des conclusions de l'étude énergétique
- Une réunion de présentation des offres des prestataires consultés ;
- Une participation à l'A.G. de vote de la mission de MOE ;
- En collaboration avec la maîtrise d'œuvre :
 - Une participation à la réunion de rendu DIAG/APS ;
 - Une participation à la réunion de rendu APD le cas échéant ;

- Une participation à la réunion de rendu PRO ;
- Une participation à une réunion d'information technique et financière à destination des copropriétaires en amont de la convocation en AG pour le vote des travaux ;
- Une participation à l'Assemblée générale de vote des travaux.

**Le prestataire ne remplit cette case que dans le cas où il est qualifié pour réaliser l'étude*

Partie Conditionnelle (Mission qui sera réalisée sous réserve de l'acceptation des travaux par l'Assemblée générale du Syndicat des copropriétaires) :

N° prix	Désignation prix	Nombre de jours	Nombre de réunions	Prix HT (€)	TVA (%)	Prix TTC (€)
Partie Conditionnelle						
2.1	Accompagnement à la constitution et au dépôt des demandes d'aides collectives "travaux"					
2.2	Accompagnement au montage des dossiers d'aides individuelles					
2.3	Suivi des dossiers de subvention et mise en paiement des aides					
2.4	Accompagnement au suivi des travaux					
SOUS-TOTAL MISSION CONDITIONNELLE						

Ces tableaux constituent une synthèse de l'offre monétaire à compléter par chaque prestataire. Néanmoins, le prestataire est bien sûr libre d'apporter plus de précisions en amont s'il le juge nécessaire.

8.2 Offre MOE

8.2.1 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)			€	%	€
<i>Sous-Total PARTIE FERME</i>						€
TOTAL MISSION N°1: Phase « Conception »						€

8.2.2 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'intervales 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'AG de vote des travaux.

8.2.3 Tableau de synthèse de rémunération

	Elément de mission	Montant HT			Montant TTC	Condition de facturation et paiement
		TVA 5,5%	TVA 10%	TVA 20%		
Prestataire AMO	AMO Subventions collectives et individuelles - CEE					
Prestataire AMO	AMO Financement					
Prestataires MOE	Maitrise d'œuvre complète conception					
Prestataires MOE	Maitrise d'œuvre complète réalisation	% du montant HT des travaux				