**Mission d’assistance à maîtrise d’ouvrage dans le cadre d’un projet de rénovation énergétique d’une copropriété**

CAHIER DES CHARGES

Sommaire

1. **Objectifs de la mission d’accompagnement**
2. **Pré requis obligatoires**
3. **Obligation du prestataire**
	1. **Ingénierie sociale**
	2. **Ingénierie technique du bâtiment**
	3. **Ingénierie financière**
4. **Obligations du syndicat des copropriétaires et du syndic**
5. **Participation financière Climaxion**
6. **Les prestations demandées**
	1. **Phase conseil**
		1. ***Objectifs***
		2. ***Tâches attendues***
		3. ***Réunions à tenir***
		4. ***Livrables attendus***
	2. **Phase étude**
		1. ***Objectifs***
		2. ***Taches attendues***
		3. ***Réunions à tenir***
		4. ***Livrables attendus***
	3. **Phase travaux**
		1. ***Objectifs***
		2. ***Livrables***
7. **Annexes**

Avant propos

**Afin de faciliter et de fluidifier l’élaboration d’un projet de rénovation énergétique, l'ADEME et la Région proposent la mise en place d’une assistance à maîtrise d’ouvrage à destination des syndicats de copropriétaires.**

**Le présent cahier des charges précise le contenu et les modalités de réalisation de cette mission d’assistance à maîtrise d’ouvrage qui sera effectuée par des prestataires extérieurs au maître d’ouvrage et maître d’œuvre. Ce document rappelle notamment les investigations à mener et les données que le prestataire doit restituer au syndicat des copropriétaires.**

**Objectifs** de la mission d’accompagnement

L’objectif premier de cette Assistance à Maîtrise d’Ouvrage (AMO) est de créer un climat de confiance réciproque entre le syndicat des copropriétaires, le syndic et le maître d’œuvre.

La prestation assurée par cette AMO ci-après dénommé « le prestataire » devra accompagner le syndicat des copropriétaires dans l’ensemble des étapes d’un projet de rénovation énergétique : de la réflexion à la décision.

La prestation est décomposée en trois parties distinctes et complémentaires que nous allons développer dans le présent cahier des charges : Phase accompagnement, phase étude, phase travaux.

Le rôle de cette AMO est de débloquer les freins à un projet de rénovation énergétique, en apportant une réponse adaptée et compréhensible à l’ensemble du syndicat des copropriétaires. Cette démarche s’inscrit dans un rôle de facilitateur.

La prestation doit être comprise comme ayant pour objectif de faire aboutir les projets de travaux de la copropriété. Il est donc attendu que le prestataire de l’AMO ait un rôle proactif visant à maintenir la dynamique de projet dans la copropriété et/ou relancer cette dynamique travaux aux étapes clés du projet.

La prestation comprend une prise en main du projet de travaux et une animation des acteurs de la copropriété autour du projet en relançant et réactivant les acteurs concernés.

Ces missions doivent se poursuivre jusqu’à ce que l’ensemble des démarches donnant droit aux aides individuelles et collectives aient été menées à bien si la copropriété met en œuvre des travaux de rénovation énergétique, ou jusqu’à ce qu’elle abandonne son projet de travaux le cas échéant.

Pré requis obligatoires

Afin de créer une bonne dynamique, l’initiative de recourir à une assistance à maîtrise d’ouvrage doit être à l’initiative du syndicat des copropriétaires. Le syndicat de copropriétaires devra démontrer une réelle volonté de réaliser des travaux.

Obligation du prestataire

La prestation demandée concerne un ensemble de compétences: une ingénierie sociale permettant d’être à l’écoute des copropriétaires et d’apporter une réponse éclairée face à la diversité des milieux sociaux que constitue une copropriété, une ingénierie technique du bâtiment et des multiples acteurs ainsi qu’une ingénierie financière en ayant une parfaite connaissance des différents dispositifs d’aides financières applicables aux copropriétés et de leurs mises en œuvre.

## Ingénierie sociale

Le prestataire devra disposer des outils nécessaires pour s’adapter à la multiplicité des milieux sociaux. Il devra être à l’écoute des copropriétaires et prendre en compte leurs doléances en vue de préciser leurs besoins en favorisant un climat de confiance.

Face à la diversité des compétences demandées, cette prestation pourra être assurée par un groupement de prestataires. Afin que la mission se déroule dans les meilleures conditions, il est demandé qu’un des membres du groupement soit désigné comme responsable de cette assistance. Le nom de cette personne et ses coordonnées devront être clairement identifiés dans l’offre.

## Ingénierie technique du bâtiment

Le prestataire devra apporter les connaissances nécessaires de la rénovation de bâtiments collectifs en intégrant l’aspect réglementaire, architectural, énergétique et environnemental du projet.

Il devra en outre avoir une parfaite connaissance des différentes phases d’un projet, de la phase de conception, de rédaction des pièces écrites, de consultation des entreprises et de suivi de chantier.

## Ingénierie financière

Le prestataire devra avoir une parfaite connaissance du montage financier d’une opération de rénovation, en identifiant clairement les différents organismes financiers susceptibles de financer partiellement le projet mais surtout de connaître le phasage du versement des différentes aides.

**En choisissant cette prestation, le syndicat des copropriétaires délègue la gestion du montage financier au prestataire.**

**Le prestataire devra également apporter un regard objectif et neutre, sans aucun parti pris ni vers des fournisseurs de matériels ni vers des tierces personnes.**

Obligations du syndicat des copropriétaires et du syndic

Le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic devra mettre à disposition du prestataire l’ensemble des éléments suivants :

* Une copie du procès verbal des 3 dernières assemblées générales ainsi que les budgets afférents ;
* Une copie du règlement de la copropriété ;
* Une copie du carnet d’entretien, le cas échéant ;
* Les factures énergétiques des 3 dernières années ;
* Le contrat d’exploitation de chauffage éventuel ;
* La liste des membres du conseil syndical et leurs coordonnées ;
* Audit énergétique / DPE colllectif ;
* Tout autre document que le prestataire jugera nécessaire.

Participation financière Climaxion

A la condition de respecter le présent cahier des charges, la participation financière de la Région est fixée à 70 % du montant de la prestation plafonnée à 4 500 € d’aide.

Elles devront impérativement comprendre :

* un courrier d’intention dans lequel apparaît par écrit la volonté de mener une rénovation globale et performante, type Climaxion ;
* le RIB au nom du syndicat des copropriétaires, numéro de SIRET (obligatoire même pour les syndics bénévoles) ;
* une copie du procès-verbal de l’assemblée générale validant le lancement de l’assistance à maîtrise d’ouvrage ;
* Le numéro d’immatriculation dans le registre des copropriétés (obligatoire pour prétendre à cette aide) ;
* une copie de l’offre du prestataire.

La date de réception par la Région de la lettre d’intention doit être antérieure à la date de démarrage de l’opération.

Les prestations demandées

**Compositon du devis détaillé avec 3 phases**

## Phase conseil

### Objectifs

Faire évoluer le projet de base de la copropriété vers un projet global et performant sur l’enveloppe du bâtiment répondant à la fois aux exigences de Ma Prime Rénov et aux critères Climaxion de rénovation globale

### Taches attendues

* Informer le syndic et les copropriétaires sur la méthodologie de conduite de projet de rénovation énergétique ;
* A partir des besoins exprimés par la copropriété, et du rendu de l’audit énergétique préalable, s’il a été réalisé, ou de tout autre documents ( Bilan Initial de Copropriété, Diagnostic Technique et Architecturale, etc…) orienter la réflexion vers, à minima, deux scénarios répondant aux critères de Ma Prime Renov et aux critères Climaxion sur la rénovation globale ;
* Réaliser une première approche de projection financière selon les différents scénarios pressentis en determinant les quotes parts et restes à charge pour chaque typologie de logements ;
* Accompagner la copropriété dans la recherche d’un maître d’œuvre.

### Réunions à tenir

* Réunion de présentation au syndic et conseil syndical ou copropriétaires : méthodologie de conduite de projet et généralités sur les aides ;
* Réunion de rendu de l’audit énergétique (si réalisé) et projection financière sommaire au regard des différents scénarios de travaux envisagés ;
* Assemblée générale de vote du MOE et de l’AMO.

### Livrables attendus

###

* Support(s) de présentation utilisé(s) lors des réunions : a minima concernant la projection financière sommaire.

## Phase Étude

###  Objectifs

Animation d’une équipe projet réunissant copropriétaires volontaires, conseil syndical, syndic et équipe de maîtrise d’œuvre. Les potentiels financeurs pourront être associés à certaines réunions si nécessaires.

### Tâches attendues

* Définition d’une stratégie de communication efficace au sein de la copropriété ;
* Assurer l’inscription de la copropriété sur Coach Copro et compléter le suivi attendu en fonction de l’avancement du projet ;
* Réalisation d’une enquête sociale afin de connaître la situation financière des occupants et les conditions d’occupation ;
* Validation des propositions techniques de l’équipe de maîtrise d’œuvre ;
* Identification des aides et sources de financement mobilisables par les copropriétaires et le
syndicat de copropriété associées aux scénarios de travaux étudiés par la maîtrise d’oeuvre et définition de plans de financement pour chaque typologie de logement avec prise en compte des situations individuelles ;
* Assistance au montage de dossiers de subventions ;
* Assistance à la rédaction du document de présentation du projet pré-AG.

### Réunions à tenir

* Réunion de démarrage (avec conseil syndical, syndic et équipe de maîtrise d’oeuvre) ;
* 2 réunions de travail avec l’équipe projet ;
* 1 réunion d’information préalable à l’assemblée générale de vote des travaux ;
* Assemblée générale de vote des travaux.

### Livrables

* Plan de financement détaillé comprenant les simulations financières collectives, les quote part de reste à charge pour chaque copropriétaire. Les éventuelles primes individuelles ( MPR copropriété par exemple, devront etre intégré) ;
* Support de présentation de la réunion d’information pré-AG ;
* Rapport d’enquête sociale.

## Phase travaux

### Objectifs

* Accompagnement dans le montage des dossiers de financement (EcoPTZ et prêt travaux) ;
* Finalisation des dossiers de subvention (MPR Copropriété et Climaxion) et accompagnement du syndicat des copropriétaires jusqu’à l’obtention du solde des subventions collectives ;
* S’assurer de la cohérence entre les éléments techniques du mémoire technique Climaxion et les travaux effectués, en lien avec le maitre d’œuvre ;
* S’assurer du bon déroulement du chantier en lien avec le maitre d’œuvre et le syndic ;
* S’assurer que le contrat d’exploitation est revu en fonction des travaux réalisés (réorientation vers un prestataire spécialisé le cas échéant).

### Livrables

* notification des subventions collectives et des prêts collectifs ;
* Copie du nouveau contrat d’exploitation le cas échéant.

Annexes

**Bilan initial de la copropriété**

Démarrer un projet de rénovation : le bilan initial de la copropriété

<http://www.coproprieterre.org/agir/les-etapes-de-la-renovation/demarrer-le-projet/>

**Audit énergétique obligatoire**

Décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000025208972&dateTexte=&categorieLien=id>

**Arrêté du 28 février 2013 relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique du** JORF n°0078 du 3 avril 2013 page 5522 texte n° 8<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=?cidTexte=JORFTEXT000027262746&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id>

**GUIDE UNARC : Comment obtenir un audit efficace ?** <http://www.unarc.asso.fr/sites/default/files/files/Mini-Guide-Audit-V6-Web.pdf>

**Document relatif auxs subventions potentielles**

Climaxion : <http://www.climaxion.fr/>

Ma prime rénov :

**Exploitation de chauffage**

Guide exploitation de chauffage en copropriété : <http://www.cercad.fr/IMG/pdf/guide_ademe_-_contrats_d_exploitation_de_chauffage_en_coproprietes.pdf>