

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

Année 2017

CAHIER DES CHARGES

Sommaire

1. Objectifs de la mission d'accompagnement.....	4
2. Pré requis obligatoires.....	4
3. Obligation du prestataire	4
4. Obligation du syndicat des copropriétaires et du syndic	5
5. Exclusion au dispositif d'aide.....	6
6. Participation financière	6
7. Durée de la prestation	6
8. Les prestations demandées	7
1. Phase de sensibilisation et de définition des besoins.....	7
2. Phase études.....	8
3. Phase choix du maître d'œuvre et consultation des entreprises	10
4. Phase travaux et réception	12
9. Synthèse	14
10. Annexes	14

Avant propos

Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, de l'engagement de la France à réduire sa consommation énergétique de 20 % à l'horizon de 2020 et du Contrat de Projets 2015-2020, l'ADEME et la Région souhaitent inciter les copropriétés à engager des travaux de rénovation énergétique du parc bâti en Alsace.

Face aux véritables freins (financier, technique, social) et avec les multiples acteurs présents sur le territoire (ANAH, ADIL, ADEME, CAUE, espace info énergie, communautés urbaines ou collectivités, Région, Conseils Départementaux, associations locales), la copropriété peine à trouver les réponses suffisantes pour rénover son bâtiment et mener à bien son projet.

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 minimales que le prestataire doit restituer au syndicat des copropriétaires.

1. 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.

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.

2. 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.

3. Obligation du prestataire

La prestation demandée concerne un ensemble de compétences assez large : 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.

Il est important de préciser que le prestataire ne doit en aucun cas se substituer à une équipe de maîtrise d'œuvre, cette démarche serait totalement contre productive.

4. 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

5. Exclusion au dispositif d'aide

Cette assistance à maîtrise d'ouvrage ne pourra faire l'objet d'une demande de subvention pour les projets s'inscrivant dans une démarche globale de rénovation de l'habitat à l'échelle d'un territoire, qui bénéficient par ailleurs de financement spécifique à cet accompagnement du type OPAH Copropriété par exemple.

6. Participation financière

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 €TTC d'aide.

Toute demande de subvention devra impérativement contenir les éléments suivants :

- un courrier d'intention ;
- la localisation du projet ;
- le RIB au nom du syndicat des copropriétaires ;
- une copie du procès verbal de l'assemblée générale validant le lancement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- une copie de l'offre du prestataire.

Le syndic s'engage à saisir les services de la Région préalablement au vote en assemblée générale. Toute prestation payée sans avoir préalablement saisi les services de la Région se traduira par un refus du financement de la prestation.

Le calcul de la subvention sera réalisé pour une prestation complète comprenant l'ensemble des phases suivantes :

- Sensibilisation et définition des besoins,
- Etudes,
- Choix du maître d'œuvre et consultation des entreprises,
- Travaux et réception.

Une assiette éligible plafonnant l'aide régionale dans chacune de ces 4 phases a été calculée pour répartir équitablement l'aide régionale sur l'ensemble de la prestation.

Dans le cas où la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage est arrêtée avant la fin des travaux, la subvention sera versée au prorata du service réalisé et en fonction de l'assiette éligible déterminée pour chaque phase (voir synthèse du présent CCTP).

7. Durée de la prestation

La durée de la prestation ne pourra dépasser les 4 ans à partir de la date de notification de la décision en Commission Permanente de la Région.

8. Les prestations demandées

Cette mission d'accompagnement se décompose en 3 tranches distinctes et complémentaires, assurant la réussite d'un projet de rénovation énergétique.

8.1 Phase de sensibilisation et de définition des besoins

A) Sensibilisation des copropriétaires

La phase de sensibilisation est le facteur incontournable de réussite d'un projet de rénovation.

Prenant la forme de réunions d'informations, la mission demandée est de créer une dynamique en proposant :

- Une présentation de la mission d'AMO,
- Une redéfinition du rôle de chacun, en particulier sur le couple copropriétaire/syndic et d'une vulgarisation sur les grands principes décisionnels inscrits dans la loi de 1965 (articles 24-25-26),
- Une écoute active des besoins des copropriétaires,
- Une sensibilisation sur les enjeux de la rénovation énergétique en s'appuyant sur des exemples concrets et de proximité,
- Une présentation des obligations réglementaires,
- Une explication des étapes clés d'un projet.

B) Proposition d'un bilan initial de la copropriété

Dans la continuité de cette réunion d'information, il est demandé d'impliquer un nombre limité de copropriétaires dans l'élaboration d'un bilan initial de copropriété selon la trame définie par l'ARC (cf annexe). Le prestataire devra jouer le rôle d'animateur.

C) Animation et mise en œuvre d'un plan de communication

Le plan de communication aura pour objet de présenter au plus grand nombre la démarche en cours ainsi qu'un phasage des éventuelles prochaines étapes.

Le prestataire devra assurer une permanence en soirée permettant de collecter les diverses doléances des copropriétaires en favorisant la concertation afin de mettre en perspective un plan d'actions.

Des lettres d'informations peuvent également être proposées sous la forme d'une communication simple et efficace.

D) Constitution d'un groupe de réflexion

Le prestataire devra assurer le pilotage d'un groupe de réflexion constitué d'un panel assez large de copropriétaires et dans le but de favoriser les échanges. Ce groupe de réflexion pourra se réunir ponctuellement en fonction de l'ordre du jour.

Les livrables sont les suivants :

- Fourniture des supports de sensibilisation et de communication utilisés,
- Fourniture du bilan initial de la copropriété.

A l'issue de cette phase, le syndicat des copropriétaires prendra sa décision en assemblée générale de continuer ou d'arrêter la démarche. Dans le cas d'une poursuite de cet accompagnement, le syndicat des copropriétaires devra prolonger la mission de l'AMO pour engager la phase études. Dans le cas contraire, l'AMO ne pourra exiger une compensation pour non poursuite du projet.

8.2 Phase études

A) Audit énergétique et/ou étude thermique

En fonction des besoins des copropriétaires, le prestataire devra orienter le syndicat des copropriétaires vers le meilleur choix entre un audit énergétique volontaire, un audit énergétique réglementaire, une étude thermique ou ne proposer aucune étude préalable aux travaux.

Dans le cas où un audit énergétique a déjà été réalisé le prestataire devra s'appuyer sur les éléments présents dans l'audit pour donner des priorités en termes de travaux.

Dans le cas où le syndicat des copropriétaires souhaite engager un audit non soumis à l'obligation réglementaire ou une étude thermique, le prestataire devra avertir préalablement les services de la Région de la réalisation de cette étude.

Après une validation de principe par les services de la Région, le prestataire devra accompagner le syndicat des copropriétaires dans la consultation de plusieurs bureaux d'études sur la base du cahier des charges de l'audit énergétique energivie.info ou de l'étude thermique (cf annexe).

Il devra également assurer une mission de conseils sur l'analyse des offres en vue de la présenter pour un vote lors de la prochaine assemblée générale.

Au moment de la rédaction de cet(te) audit/étude par le bureau d'études, le prestataire et le syndic devront valider les variantes proposées. Avec l'assistance des services de la Région, il devra proposer un regard critique et constructif sur l'audit énergétique. Le prestataire en lien avec le syndic devra vulgariser les informations afin de rendre compréhensible par tous : le résultat de cette étude, le périmètre des travaux proposés et de l'impact financier du projet.

Le prestataire devra, en collaboration avec le bureau d'études, élaborer un premier jet approximatif de la maquette financière pour chaque scénario incluant les aides financières accordées au syndicat de copropriétés et à titre individuel.

B) Définition d'un programme de travaux

Prenant la forme de réunion d'informations, le prestataire devra être en mesure de favoriser un climat d'échanges constructif permettant de définir les priorités des copropriétaires en fonction des besoins recensés selon la tranche ferme. Ce programme constituera le socle de réflexion des travaux à engager.

Le prestataire et le conseil syndical ou copropriétaires mandatés par ce dernier et le syndic, se réunissent pour arrêter le programme de travaux retenu. Lors de cette réunion, le prestataire fait bénéficier les copropriétaires de ses compétences techniques pour l'établissement du choix le plus pertinent.

Le prestataire devra approfondir le niveau de détails de la description de ces travaux dans l'optique de l'établissement d'un programme à destination du maître d'œuvre et devra le présenter devant l'ensemble des copropriétaires.

La date de présentation est communiquée au prestataire a minima 2 mois avant l'événement. Le prestataire remet les supports de présentation au maître d'ouvrage 2 semaines avant son intervention, Cette présentation se fait sur un support visuel projeté sur écran permettant également de présenter un planning prévisionnel des travaux.

Les livrables sont les suivants :

- Fourniture de la maquette financière pour chaque scénario,
- Fourniture du programme.

<p>A l'issue de cette phase le syndicat des copropriétaires prendra sa décision en assemblée générale de continuer ou d'arrêter la démarche. Dans le cas d'une poursuite de cet accompagnement, le syndicat des copropriétaires devra prolonger la mission de l'AMO pour engager la phase choix du maître d'œuvre et de consultation des entreprises.</p>

8.3 Phase choix du maître d'œuvre et consultation des entreprises

A) Choix d'un maître d'œuvre

Le prestataire devra donner un appui à la rédaction de dossier de consultation d'un maître d'œuvre et à la sélection de celui-ci.

Le prestataire établit un dossier de consultation de maîtrise d'œuvre. Ce dossier sert à choisir le maître d'œuvre et permet à ce dernier d'établir le dossier de consultation des entreprises.

Il est constitué a minima des éléments suivants :

- La nature générale des travaux à réaliser,
- Le lieu d'exécution des travaux,
- Une enveloppe financière prévisionnelle,
- Le contenu de la mission envisagée (base, Système de Sécurité Incendie, Opérateur Pilotage et Coordination, ...),
- Un programme des travaux à réaliser :
 - Nature des travaux,
 - Caractéristiques techniques (critères de performance attendus),
- La liste des pièces à fournir par le maître d'œuvre :
 - Moyens humains et techniques,
 - Attestations d'assurance,
 - Si l'entreprise est en redressement judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet,
 - (3) références sur des travaux similaires ; chaque référence mentionne obligatoirement la désignation de la réalisation, l'année de réalisation, le lieu de réalisation, le maître d'ouvrage et le coût de l'opération.

Ce dossier est soumis à au moins trois maîtres d'œuvre différents et leurs réponses contraintes par un délai. Le prestataire a pour tâche de conseiller le maître d'ouvrage sur le maître d'œuvre qu'il est préférable de retenir.

A l'issue de cette étape le syndicat des copropriétaires devra procéder à un vote en assemblée générale pour choisir l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue.

A l'issue de cette phase le syndicat des copropriétaires prendra sa décision en assemblée générale de continuer ou d'arrêter la démarche. Dans le cas d'une poursuite de cet accompagnement, le syndicat des copropriétaires devra prolonger la mission de l'AMO et retenir un maître d'œuvre pour engager la phase de consultation des entreprises.

B) Mise en place d'une équipe projet

Le prestataire devra participer activement à l'animation de cette équipe projet qui sera constituée de copropriétaires, du conseil syndical, du syndic, du maître d'œuvre, d'un bureau d'études thermiques et des financeurs potentiels au projet.

Le prestataire aura en charge le pilotage de cette équipe projet et la réunira autant de fois que nécessaire.

C) Validation du dossier de consultation

Sur la base du dossier de consultation des entreprises remis par le maître d'œuvre, le prestataire apporte son regard critique et fait part des corrections et aménagements nécessaires au respect du programme de travaux retenus par le maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage devra également valider l'approche technique ainsi que le budget prévisionnel des travaux défini par le maître d'œuvre.

D) Campagne de communication

Le prestataire devra tenir une permanence en soirée afin de :

- Sensibiliser les copropriétaires sur le périmètre des travaux,
- Définir le phasage des travaux dans le temps.

E) Consultation des entreprises et négociation de la prestation

Le prestataire devra appuyer la démarche de consultation engagée par le maître d'œuvre en proposant des entreprises susceptibles de répondre à la demande.

Lorsque les consultations seront closes une négociation pourra être engagée pour obtenir le prix le plus juste.

F) Financement du projet

Prenant la forme de permanence en soirée, le prestataire devra :

- Définir la quote-part des travaux de chaque copropriétaire en tenant compte des différentes aides,
- Rechercher un financement adapté à la situation de chacun.

Il est rappelé que le prestataire ne pourra pas se substituer aux copropriétaires mais devra jouer le rôle de facilitateur.

G) Présentation du projet pour un vote en assemblée générale

En lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, le prestataire devra présenter le projet en assemblée générale pour un vote.

Les livrables sont les suivants :

- Fourniture du dossier de consultation du maître d'œuvre,
- Fourniture des supports de communication utilisés,
- Fourniture des compte-rendu de l'équipe projet,
- Fourniture du procès verbal de l'assemblée générale.

A l'issue de cette phase le syndicat des copropriétaires devra prendre sa décision pour :
- Le choix des entreprises
- Reconduire la mission de maîtrise d'œuvre en phase travaux
- Reconduire la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en phase travaux.

8.4 Phase travaux et réception

A) Assistance personnalisée pour le financement

Le prestataire devra assister chaque copropriétaire pour leur faciliter le montage financier des travaux. Chaque copropriétaire devra être clairement informé de la procédure mise en place pour chaque dispositif d'aide, des pièces techniques et financières à fournir pour obtenir une validation et de l'aspect temporel du versement des aides potentielles. Le prestataire devra agir en totale transparence.

B) Gestion de chantier

Le prestataire devra assurer le lien entre les doléances des copropriétaires et l'équipe de maîtrise d'œuvre. Si besoin, il pourra assister à des réunions de chantier hebdomadaire. Le prestataire devra en outre vérifier le bon déroulement du chantier tant d'un point de vue qualitatif, quantitatif que temporel.

C) Réception des travaux

Le prestataire devra assister le maître d'ouvrage dans la réception des travaux et valider les réserves le cas échéant en partenariat avec le maître d'œuvre.

D) Assistance lors de la rédaction de nouveaux contrats

Le prestataire devra également sensibiliser les copropriétaires à l'utilisation des équipements techniques après travaux (VMC, thermostat, ...) et assister le maître d'ouvrage à la consultation de nouveaux contrats d'approvisionnement en énergie et contrats de maintenance.

Les livrables sont les suivants :

- Fourniture de plusieurs exemples de plan de financement personnalisé,
- Fourniture des compte-rendu de réunions de chantier rédigés par le maître d'œuvre précisant la participation du prestataire,
- Fourniture des outils de sensibilisation à l'utilisation des équipements,
- Fourniture d'une copie des nouveaux contrats de maintenance et des contrats d'approvisionnement en énergie, le cas échéant.

9. Synthèse

	Prestations demandées	Temps proposé par la Région	Prix proposé par le prestataire	Répartition de la subvention entre les différentes phases
Phase sensibilisation, définition des besoins	Sensibilisation du syndicat des copropriétaires	7 demi-journées		30 % de la subvention
	Proposition d'un bilan initial de la copropriété			
	Animation et mise en œuvre d'un plan de communication			
Phase études	Audit énergétique/ étude thermique	5 demi-journées		20 % de la subvention
	Définition d'un programme de travaux			
Phase choix du maître d'œuvre et consultation des entreprises	Choix d'un maître d'œuvre	7 demi-journées		30 % de la subvention
	Mise en place d'une équipe projet			
	Validation du dossier de consultation			
	Campagne de communication et de financement du projet			
	Consultation des entreprises et négociation de la prestation			
	Présentation du projet pour un vote en assemblée générale			
Phase travaux et réception	Assistance personnalisée pour le financement	5 demi-journées		20 % de la subvention
	Gestion de chantier			
	Réception des travaux			
	Assistance lors de la rédaction de nouveaux contrats			

10. 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

Cahier des charges d'un audit énergétique volontaire energivie.info
<http://www.energivie.info/audit-copro-CDC>

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>

Rénovation BBC globale

Cahier des charges de l'étude thermique energivie.info pour rénovation globale au niveau BBC
http://www.energivie.info/sites/default/files/uploads/aides_financieres/2015_cdc_etd_thq_copros.pdf

Solutions techniques de référence

Définition de solutions techniques pour la rénovation énergétique des logements collectifs en Alsace
<http://www.energivie.info/sites/default/files/documents/renovationlogementscollectifs.pdf>

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