

CAHIER DES CHARGES TYPE

Mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

Rénovation Energétique
Copropriété Habitation

*Réalisé dans le cadre du
programme Rénovons
Collectif, financé par les
certificats d'économies
d'énergie*

26 janvier 2023

SOMMAIRE

+ 01. La copropriété.....5

01.1. Les acteurs, les intervenants	5
01.2. Description de la copropriété (à remplir en fonction de votre connaissance) .	6
01.3. Description des installations énergétiques (à remplir en fonction de votre connaissance).....	7

+ 02. Le projet9

02.1. Avancement du projet	9
02.2. Programme de travaux.....	9

+ 03. Objectifs de la mission d'accompagnement..... 10

04.1. Ingénierie technique du bâtiment	11
04.2. Ingénierie financière.....	11
04.3. Ingénierie sociale	11
06.1. Programmation	13
06.2. Conception.....	14
06.3. Exécution	16
06.4. Exploitation	18

AVANT-PROPOS

L'objet de ce document est d'offrir aux copropriétés à destination principale habitation et aux syndicats, maître d'ouvrage (MOA), un cadre pour faciliter le choix de son Assistant à Maître d'Ouvrage (AMO) en amont d'une rénovation énergétique « performante ».

L'article 155 de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "loi Climat et résilience" définit les notions de rénovation énergétique performante et de rénovation énergétique performante globale dans le Code de la construction et de l'habitation (article L. 111-1, 17 bis).

Le document a pour objectif :

- + La définition à la fois la plus exhaustive et accessible aux copropriétaires des prestations de l'AMO avec un regard pragmatique, opérationnel et même pédagogique,
- + L'expression du besoin par le choix du client des prestations,
- + La comparaison des offres.

L'AMO a pour mission d'assister la copropriété notamment pour la définition de ses besoins et pour les prises de décisions. Il prend en compte les différents enjeux et notamment réglementaires, environnementaux, de temporalité, techniques, sociaux et financiers.

Cette mission est obligatoire pour la perception de l'aide MaPrimeRenov' copropriété.

L'AMO est idéalement choisi en même temps que le Maître d'œuvre (MOE) néanmoins cette mission peut être validée à un autre moment.

Pour son AMO, la copropriété peut se trouver dans trois cas :

- + AMO séparée de la mission de MOE : elle apporte un accompagnement à la copropriété selon les missions demandées. Elle peut faire l'objet d'une subvention dans le cadre de MaPrimeRenov'.
- + AMO intégrée à une mission de MOE : la prestation d'AMO est apportée par un prestataire « ensemblier » assurant AMO et MOE. Elle peut faire l'objet d'une subvention dans le cadre de MaPrimeRenov'.
- + AMO apportée par la collectivité : dans certains quartiers ou certaines communes, la collectivité souhaite apporter un accompagnement en prenant en charge une AMO pour le compte des copropriétés. La copropriété peut, si elle le souhaite, prendre une AMO pour obtenir des prestations complémentaires. Dans ce cas, la prestation ne pourra pas faire l'objet d'une subvention.

Nous rappelons ci-après pour une meilleure compréhension de l'environnement les rôles des principaux autres acteurs :

- + **Le syndic de copropriété** est le représentant légal de la copropriété (personne morale du syndicat des copropriétaires). Il est à ce titre le Maître d'Ouvrage délégué. Il est valablement nommé par les copropriétaires en Assemblée Générale et un contrat de syndic type précise toutes les mentions légales et ses fonctions.

- + **Le Conseil Syndical** représente les copropriétaires, ses membres, des copropriétaires, sont nommés par décisions prises en Assemblée Générale. Ils sont bénévoles, contrôlent et assistent le syndic et peuvent être mandatés par l'Assemblée Générale pour certaines actions.

- + **Le Maître d'œuvre** assure et est responsable de la conception et du pilotage des travaux.

- + **Les entreprises du bâtiment** assurent et sont responsables des réalisations techniques.

01. LA COPROPRIETE

01.1. Les acteurs, les intervenants

Entité	Nom interlocuteur	Adresse	Mail	Téléphone(s)
MAITRISE D'OUVRAGE (Syndicat des copropriétaires)				
CONSEIL SYNDICAL				
-				
SYNDIC				
ACCOMPAGNATEUR / OPERATEUR / MAITRE D'ŒUVRE / AUTRES				

01.2. Description de la copropriété (à remplir en fonction de votre connaissance)

Année de construction du bâtiment	
Nombre de bâtiments	
Nombre d'étages	
Nombre total de logements	
Nombre d'autres lots principaux	
Nombre total de lots <i>(y compris secondaire)</i>	
Proportion occupants/bailleurs	
Etiquette énergie <i>(si connue)</i>	
Travaux déjà réalisés sur le bâti	
Type d'isolation	
Façade	
Toiture	
Plancher bas	
Proportion (estimation) des menuiseries déjà remplacées	

01.3. Description des installations énergétiques (à remplir en fonction de votre connaissance)

+ Chauffage

- Collectif Individuel
- Fioul
- Gaz
- Electricité
- Réseau de chaleur
- Autre :

Présence de répartiteurs	
Type de contrat de chauffage	
Date de mise en service des installations de chauffage	
Informations complémentaires	
Travaux déjà réalisés sur les installations	

+ Eau Chaude Sanitaire

- Collective Individuelle
- Fioul
- Gaz
- Electricité
- Réseau de chaleur
- Autre :

+ Système de Ventilation :

Mécanique

Statique

Simple flux

Double flux

Autre :

+ Contrats en place ayant un impact sur le projet :

+ Compléments, commentaires pour la compréhension du projet et des particularités :

02. LE PROJET

02.1. Avancement du projet

- Vous ne savez pas quel programme de travaux étudier, et recherchez un AMO pour la phase de programmation (définition des travaux à réaliser, étude thermique, recherche d'un maître d'œuvre...)
- Vous avez déjà identifié des scénarios de travaux à étudier et recherchez un AMO et un maître d'œuvre pour la phase de conception
- Vous avez déjà un Maître d'œuvre travaillant à la conception de votre projet de rénovation et cherchez à présent un AMO
- Vous avez déjà voté les travaux de rénovation mais les ordres de services ne sont pas encore signés et vous cherchez un AMO
- Autre :

02.2. Programme de travaux

+ Indiquez ici le ou les programmes de travaux envisagés :

+ Attentes et objectifs visés par la copropriété (par exemple, requalification architecturale, traitement de pathologies, obtention d'un label, ...) :

03. OBJECTIFS DE LA MISSION D'ACCOMPAGNEMENT

L'objectif premier de l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) est d'apporter la méthodologie et l'expertise nécessaire pour le succès d'une rénovation globale d'un bâtiment, en complément des compétences techniques apportées par le maître d'œuvre.

Cela contribuera à créer un climat de confiance réciproque entre les parties et notamment le syndicat des copropriétaires, les copropriétaires, les membres du Conseil Syndical et le syndic pour faire réussir le projet de rénovation énergétique.

La prestation proposée par l'AMO dénommé « le prestataire » offre et permet d'accompagner le syndicat des copropriétaires dans l'ensemble des étapes d'un projet de rénovation énergétique performant de la réflexion à la décision et le cas échéant jusqu'à la fin des travaux voire post-travaux.

La prestation est décomposée en quatre parties distinctes et complémentaires développées dans le présent cahier des charges.

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

04. COMPETENCES DU PRESTATAIRE

La prestation demandée concerne un ensemble de compétences assez large avec notamment une ingénierie technique du bâtiment, une ingénierie financière, une maîtrise de la réglementation, de la communication et du fonctionnement d'une copropriété et un accompagnement social.

04.1. Ingénierie technique du bâtiment

Le prestataire devra présenter des connaissances sur 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 et de suivi de chantier.

04.2. Ingénierie financière

Le prestataire devra avoir une parfaite connaissance du montage financier d'une opération de rénovation, en montrant une bonne capacité à réaliser des plans de financement, en connaissant très bien les subventions existantes et les solutions de prêt. Le prestataire devra bien maîtriser le phasage du versement des différentes aides et des mises en place de prêt

04.3. Ingénierie sociale

Le prestataire devra être capable d'identifier les situations de fragilité sociale dans la copropriété et de proposer un accompagnement adapté.

Il devra maîtriser également la communication auprès de la copropriété.

Dans le cas d'une offre globale les missions AMO et MOE doivent être clairement identifiables.

La copropriété peut formuler des attentes complémentaires (juridique, administratif, méthodologique...).

05. ENGAGEMENTS DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ET DU SYNDIC

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

- + Le procès-verbal des 3 dernières assemblées générales
- + Les budgets annuels votés et le montant des impayés,
- + Le règlement de la copropriété,
- + Le carnet d'entretien, le cas échéant,
- + Les factures énergétiques des 3 dernières années,
- + Le contrat d'exploitation de chauffage éventuel,
- + L'audit énergétique, diagnostic technique global, DPE ou tout autre document technique à disposition,
- + Tous les documents et informations utiles pour appréhender au mieux la situation,
- + Les plans des bâtiments.

06. LES PRESTATIONS DEMANDEES

	Exigée pour l'obtention de MaPrimeRenov'	Demandée par la copropriété (Cochez la case)
<h2>06.1. Programmation</h2> <p>La phase de programmation est la première étape d'une démarche de rénovation. Elle consiste à étudier sommairement mais largement l'ensemble des possibles afin d'aboutir à un programme ou plusieurs programmes de travaux cohérents à étudier plus en détail en phase conception. La phase de programmation se termine avec le vote des études plus détaillées en phase Conception.</p>		
DPE		<input type="checkbox"/>
Audit		<input type="checkbox"/>
DTG		<input type="checkbox"/>
Plan pluriannuel de travaux		<input type="checkbox"/>
Aide au choix des prestataires pour la programmation (Audit, DTG, ...) Aide à la rédaction du CdC et analyse des offres		<input type="checkbox"/>
Aide au choix des prestataires pour la phase de conception (Maitrise d'œuvre, diagnostics complémentaires) Aide à la rédaction du CdC et analyse des offres		<input type="checkbox"/>
Aide à la définition du ou des programmes travaux		<input type="checkbox"/>
Aide à la communication sur la copropriété (sensibilisation, plan communication)		<input type="checkbox"/>
Autres prestations :		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>

06.2. Conception

La phase de conception est la deuxième étape d'une démarche de rénovation. C'est lors de cette phase que le programme de travaux va être étudié dans le détail puis faire l'objet d'une consultation des entreprises pour réaliser les travaux. La phase de conception se termine avec le vote des travaux et de leur financement.

Aide à la définition du projet de travaux Le prestataire appuiera la copropriété dans la définition du programme de travaux, en veillant à optimiser les économies d'énergie.	X	<input type="checkbox"/>
Etude thermique en vigueur Le prestataire assurera une évaluation énergétique de l'état initial du bâtiment et de son état projeté selon un ou plusieurs scénarios. Prestation assurée généralement par BET mais peut être réalisée AMO.		<input type="checkbox"/>
Réalisation d'une enquête sociale pour définir l'occupation de la copropriété, et repérer les copropriétaires éligibles à des aides individuelles (notamment primes individuelles).		<input type="checkbox"/>
Elaboration d'un plan de financement	X	<input type="checkbox"/>
Elaboration de plans de financements simplifiés en vue de comparer plusieurs scénarios de travaux Ces plans mentionnent pour plusieurs scénarios de travaux et pour plusieurs logements type : - Les quotes parts - Les subventions collectives - Remboursement prêt - Efforts ou gains mensuels		<input type="checkbox"/>

<p>Elaboration de plans de financement individuels nominatifs détaillés afin d’informer chaque copropriétaire en vue de l’AG et du vote des travaux</p> <p>Ces plans de financement nominatifs doivent informer chaque copropriétaire des montants réels après consultations ainsi que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les quotes parts - Les subventions collectives - Remboursement prêt - Efforts ou gains mensuels 		<input type="checkbox"/>
<p>Accompagnement dans l’obtention des aides collectives MPR, primes CEE et collectivités territoriales</p>	<p>X</p>	<input type="checkbox"/>
<p>Organisation d’une réunion d’information en cours de projet afin de mobiliser les copropriétaires et choisir un scénario</p>		<input type="checkbox"/>
<p>Permanence pour collecte des documents aides individuelles</p>		<input type="checkbox"/>
<p>Assistance stratégie communication</p>		<input type="checkbox"/>
<p>Assistance à la rédaction des résolutions à l’ordre du jour</p>		<input type="checkbox"/>
<p>Assistance à l’obtention de propositions d’offres de prêts collectifs à adhésion individuelles et prêts avances aides</p>		<input type="checkbox"/>
<p>Etablissement du planning de la conception et suivi de ce planning</p>		<input type="checkbox"/>
<p>Organisation de réunion de projet et comptes rendus</p>		<input type="checkbox"/>
<p>Organisation réunion fin projet afin de préparer AG</p>		<input type="checkbox"/>
<p>Appui à la prise de décision et à la préparation de l’AG en lien avec le conseil syndical et les copropriétaires</p>		<input type="checkbox"/>

<p>Mission de Maîtrise d'œuvre en phase de conception. La mission peut alors être réalisée par un AMO en groupement avec un MOE ou par le prestataire assurant l'AMO et la MOE. Cette mission peut faire l'objet d'un cahier des charges complet détaillé : https://www.apc-paris.com/actualite/parution-cahier-charges-pour-selectionner-votre-maitre-doeuvre</p>		<input type="checkbox"/>
<p>Autres prestations :</p>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
<h2 style="color: red;">06.3. Exécution</h2>		
<p>Accompagnement de la copropriété pendant la réalisation du chantier</p> <p>Accompagnement du syndicat de copropriétaires au suivi des travaux. Sans se substituer à la MOE, l'AMO assure :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Une relecture des comptes rendus de chantiers ○ Une présence à certaines réunions de chantiers clés (démarrage, réception des travaux) <p>Une assistance communication auprès des copropriétaires</p>	<h1 style="font-size: 2em;">X</h1>	<input type="checkbox"/>
<p>Réalisation d'une enquête sociale pour définir l'occupation de la copropriété, et repérer les copropriétaires éligibles à des aides individuelles (notamment primes individuelles).</p>	<h1 style="font-size: 2em;">X</h1>	<input type="checkbox"/>

Accompagnement des copropriétaires dans leurs demandes individuelles le cas échéant	X	<input type="checkbox"/>
Montage du dossier MPR dans sa partie collective et bonifications individuelles, du dépôt de la demande d'aide à la demande d'acomptes et de solde (après la création du compte sur monprojet.anah.gouv.fr)	X	<input type="checkbox"/>
Accompagnement pour les aides individuelles : recueil et demandes		<input type="checkbox"/>
Assistance au montage du dossier prêt collectif en tant qu'intermédiaire bancaire		<input type="checkbox"/>
Suivi des dossiers d'aides jusqu'à leur perception par la copropriété		<input type="checkbox"/>
(Cet accompagnement peut intervenir en complément du MOE mais seul le MOE est habilité à piloter une entreprise) Cette prestation comprend : - L'information sur les différentes phases d'un chantier de rénovation, démarrage du chantier, Réception. - L'information et le conseil sur le suivi d'un chantier (fréquence et organisation des réunions de chantier...) - L'information sur les nécessités d'inclure un comptage différencié entre chauffage et Eau Chaude Sanitaire. - Information sur la communication auprès des copropriétaires		<input type="checkbox"/>
Mission de Maîtrise d'œuvre en phase d'exécution. La mission peut alors être réalisée par un AMO en groupement avec un MOE ou par le prestataire assurant l'AMO et la MOE. Cette mission peut faire l'objet d'un cahier des charges complet détaillé : https://www.apc-paris.com/actualite/parution-cahier-charges-pour-selectionner-votre-maitre-doeuvre		<input type="checkbox"/>

Autres prestations :		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
06.4. Exploitation		
Aide à la compréhension et à la souscription de nouveaux contrats d'exploitation		<input type="checkbox"/>
Information et sensibilisation sur les usages		<input type="checkbox"/>
Suivi des consommations énergétiques post-travaux comprenant		<input type="checkbox"/>
L'accompagnement de la copropriété à la prise en main des logements rénovés comprenant		<input type="checkbox"/>
Autres prestations :		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>

Il s'agit là des prestations obligatoirement fournies par l'AMO et celles qui peuvent être délivrées optionnellement aux clients.

Ce Cahier des Charges offre un cadre et ne freine aucunement l'innovation des acteurs.

07. REMERCIEMENTS :

Ce cahier des charges type, adaptable et modifiable, est une version collective coconstruite avec des structures AMO sollicitées pour représenter au mieux la diversité des acteurs du marché. Nous remercions notamment :

SoliHa, Oktave, FLAME, Reanova, Senova, ALEC MVE, Agence Parisienne du Climat, Energie Pulse, ALEC Lyon, Vert Durable et Île-de-France Energies.