

Document produit par : ALEC42 – Agence Locale de l'Énergie et du Climat du département de la Loire

La rénovation d'un bâtiment peut être quelque chose de fastidieux surtout si celle-ci est importante et fait intervenir plusieurs corps de métiers. Faire intervenir un maître d'œuvre est, dans ce cas, un gage de qualité sur lequel il serait dommage voire regrettable de faire l'impasse.

Le rôle du maître d'œuvre sera de vous proposer un projet de rénovation qui vous convienne dans les conditions de délais, de qualité et de coûts fixés.

Le choix de cet intervenant / interlocuteur est par contre important et doit être un minimum cadré. Voici quelques éléments sur lesquels une vigilance particulière doit être apportée.

## 1. Préparer la sélection

- S'interroger sur les travaux à réaliser en s'appuyant sur l'audit énergétique et sur les scénarii d'intervention proposés,
- Lister les éléments de la problématique même s'ils ne semblent pas urgents de manière à permettre au maître d'œuvre d'avoir une approche globale de la situation.
- Rédiger un cahier des charges,
- Consulter plusieurs maîtres d'œuvre,
- Comparer les offres.

## 1. Rédiger le cahier des charges

Rédigé par le Conseil syndical avec l'appui du syndic, le cahier des charges constitue le document de référence sur lequel le maître d'œuvre va devoir se fonder pour établir sa proposition.

Il n'existe pas un cahier des charges mais bien des cahiers des charges. Chaque projet présente ses particularités. Le plan de cahier des charges décliné ci-après n'est qu'un exemple dont le contenu n'est ni exhaustif, ni spécifique.

Une mission de maîtrise d'œuvre étant déclinée en plusieurs phases, il est possible de rédiger un cahier des charges de consultation par phase, même si de manière générale, la consultation se traduit souvent par une demande d'offre de service sur l'intégralité de la mission (du projet architectural à la livraison des travaux).

## 2. Points de vigilance à avoir lors de la sélection de la maîtrise d'œuvre

Enfin, avant de sélectionner un maître d'œuvre, il faudra veiller à bien préciser en premier lieu la nature de la mission de maîtrise d'œuvre et ses limites (études, DCE, appel d'offres, suivi des travaux, etc.) et à rester attentif :

- à la prise en compte des résultats de l'audit énergétique,
- à la définition des travaux souhaités (ravalement, étanchéité, etc.),
- aux matériaux envisagés pour leur réalisation (type, caractéristiques techniques, éligibilité aux aides financières,...),
- à la nécessité d'une estimation chiffrée des montants de travaux à l'issue du diagnostic et d'une enveloppe financière maximale prévisionnelle des travaux lors de la phase de DCE,
- à la nature des livrables (rapport détaillé, synthèse, plans, esquisses, etc.),
- aux délais d'exécution des études,
- à la prise en compte des dispositifs d'aides (Crédit d'impôts, subventions, éco-PTZ, ...).

# TRAME DE CAHIER DES CHARGES POUR LE CHOIX D'UNE EQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

Ce document a pour objectif de préciser quels éléments doivent être détaillés dans votre cahier des charges de consultation de maîtrise d'œuvre.

Il esquisse un plan-type et recense un certain nombre de questions à vous poser.

Ce document n'est ni exhaustif ni spécifique.

**En Violet : les éléments que vous devez impérativement adapter à vos attentes et au contexte de votre copropriété**

## 1- Contexte, objectifs et prestations attendues

### 1.1- Contexte et objectifs :

*Cette partie explique la démarche engagée par la copropriété, ainsi que l'état d'avancement du projet (votes AG, études réalisées, résultats audit, scénario de travaux retenu par la copropriété (liste des travaux préconisés) et gain énergétique attendu.*

Le maître d'ouvrage : coordonnées des personnes ressources (Conseil syndical, Syndic...) :

Descriptif du bâtiment : .....

.....

.....

L'étude du MOE doit aboutir à un projet architectural chiffré sous forme d'avant-projet définitif accompagné d'une estimation financière, qui s'appuie sur les résultats de l'audit déjà réalisé en tenant compte des contraintes, thermiques, architecturales et acoustique de l'immeuble.

L'équipe de Maitrise d'œuvre fera valider les différentes phases de son étude auprès du Conseil Syndical.

Cette première phase sera suivie sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale de la consultation des entreprises puis de la réalisation des travaux.

La synthèse de l'audit énergétique est jointe à la présente consultation.

Lister les documents qui seront remis au maître d'œuvre pour la réalisation de sa mission :

- Audit énergétique complet
- Etudes et diagnostics techniques précédents
- Carnet d'entretien de la copropriété, Plans du bâtiment,
- ...

### 1.2- Prestations envisagées pour la phase étude :

*Préciser les différentes phases sur lesquelles la mission porte :*

- Avant-Projet Sommaire (APS),
- Avant-Projet Définitif (APD),
- Projet (PRO),
- Assistance Contrat de Travaux (ACT),
- Chantier,
- Assistance aux Opérations de Réception (AOR).

*Définir les composantes souhaitées pour l'étude :*

- Etablir un état des lieux,
- Fournir une analyse architecturale et technique du bâti existant,
- Proposer un programme global d'intervention cohérent au regard des attentes exprimées par les copropriétaires, sous forme d'APS puis APD accompagnés d'une estimation des travaux envisagés,
- Préparer / réaliser (à choisir en fonction des missions du Syndic) les démarches administratives (permis de construire (PC), déclaration préalable (DP)...),
- Négocier les Certificats d'Economie d'Energie (CEE),
- Sélectionner un coordonnateur SPS,
- Fournir l'ensemble des éléments pour l'obtention des aides visées par la copropriété à l'issue de l'audit ou équivalentes si elles ont évolué (caractéristiques techniques thermiques et présentation des devis),
- Proposer l'actualisation de l'étude thermique et du gain énergétique obtenu en cas d'évolution des matériaux utilisés ou d'ajouts de postes non prévus dans l'audit énergétique,
- ...

### 1.3- Les compétences requises (les lister en fonction des attentes de la copropriété) :

- Compétences en matière d'architecture y compris dans les composantes technique, économique et environnementale nécessaires à la réhabilitation de cette copropriété.
- Compétence particulière en ingénierie énergétique, avec des compétences confirmées en matière de réhabilitation thermique.
- Compétences particulières en ingénierie acoustique, le cas échéant.

## 2- Règlement de consultation

*Dans cette partie du cahier des charges, préciser l'organisation souhaitée de la consultation*

### 2.1- Sélection sur dossier

#### Remise des offres

Le dossier de candidature comprendra :

- Lettre de candidature et habilitation du mandataire par ses co-traitants (DC1)
- Déclaration du candidat (DC2)
- Attestation responsabilité civile professionnelle
- Mémoire technique permettant d'apprécier les moyens, qualités et capacités du candidat :
  - o Moyens techniques ;
  - o Compétences (Composition de l'équipe, répartition des tâches, compétences et qualifications des différents intervenants) ;
  - o Références des 3 dernières années ;
- Forfait de rémunération détaillé par phase et par co-traitants
- Indication des délais par phase
- Tous les éléments jugés utiles par le candidat pour apprécier la valeur technique de son offre.

#### Critères de sélection

- Prix,
- Compétences techniques et environnementales,
- Références similaires,
- ...

*Attention à ne pas oublier les pondérations sur chacun de ces critères,*

### 2.2- Négociation

Le maître d'ouvrage peut négocier avec les candidats les mieux classés.

Sur la base des documents fournis par le maître d'ouvrage, le candidat proposera une première rédaction du contrat de marché de maîtrise d'œuvre, avec sa proposition de rémunération. Celui-ci sera la base de négociation.

Les critères de sélection seront ceux énoncés à la phase précédente (remise des offres), auxquels peuvent s'ajouter :

- La capacité d'écoute et de concertation
- Le critère économique de l'offre,
- La connaissance de la copropriété,
- ...

Lors de cette réunion, les candidats pourront présenter :

- L'organisation qui sera mise en place pour mener à bien la mission, et le cas échéant la répartition des tâches entre les différents membres du groupement ;
- Les méthodes de travail,
- Le mode de communication avec les copropriétaires et notamment le nombre de réunions de restitution prévu avec le conseil syndical et le syndic (réunion de lancement, présentation des résultats aux différentes phases, présentation en AG, ...),
- Le type de documents qui seront transmis à la copropriété au cours et à l'issue de l'étude ;
- Les façons dont elle a abordé des opérations antérieures analogues ;
- Ses références en matière de respect de ses engagements sur les délais et les coûts des opérations ;
- Une approche de la proposition d'honoraires, par phases, qui serait la base de la future négociation dont le mode de rémunération en cas de non réalisation des travaux.

### 3- Calendrier prévisionnel

*A compléter*

	Date limite de réception des candidatures
	Commission d'examen des candidatures
	Réunion de négociation (le cas échéant)
	Signature du marché de maîtrise d'œuvre
	Restitution de l'étude