

## Appel à Manifestation d'Intérêt auprès d'architectes

-

### Maîtrise d'œuvre des copropriétés lauréates des appels à projet « Rénovation des copropriétés de la Reconstruction du centre-ville de Saint Nazaire »

#### Contexte de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Afin d'endiguer la perte d'attractivité du centre-ville de Saint-Nazaire et garantir un bon niveau d'entretien du patrimoine de logements du centre-ville aujourd'hui vieillissant, la CARENE a mis en place un plan d'actions de six ans (2014-2020) en faveur des copropriétés de la Reconstruction du centre-ville visant à mobiliser les acteurs locaux, stimuler la mise en valeur du quartier, inciter les habitants à améliorer leur cadre de vie et faire converger les investissements publics et privés dans une revalorisation d'ensemble. Un des quatre axes majeurs concerne l'accompagnement des copropriétés dans leur fonctionnement collectif et l'incitation à la réalisation de travaux de réhabilitation globale et énergétique des bâtiments de la Reconstruction et de requalification.

Pour cela, elle a lancé en mars 2016 un appel à projet « rénovation des copropriétés de la Reconstruction du centre-ville de Saint-Nazaire » qui se propose d'accompagner une vingtaine de copropriétés à réaliser des travaux concourant à la rénovation globale, énergétique, acoustique et/ou à la mise en accessibilité des parties communes et, par conséquent, à diminuer son impact énergétique et environnemental, et à entraîner une revalorisation patrimoniale. Cet appel à projet sera réitéré avec des contours à peu près semblables à l'automne 2018.

Deux spécialistes de l'habitat ont été mandatés par la CARENE pour préparer en amont les copropriétés à la décision de réaliser des travaux : Alterea pour la partie audit et Urbanis pour la partie accompagnement des copropriétaires.

Alterea a réalisé un audit pour l'ensemble des copropriétés. Ce diagnostic présente un état des lieux architectural, technique et énergétique puis propose une scénarisation des programmes de travaux avec une estimation des coûts de travaux.

Pour cet appel à projet, la collectivité a mis en place une subvention destinée exclusivement aux copropriétés lauréates des appels à projet. Pour en bénéficier, celles-ci sont amenées à voter un bouquet de travaux ainsi qu'une mission de maîtrise d'œuvre.

Les conditions d'attribution de la subvention sont :

- Le bouquet de travaux doit permettre de faire **au moins 25% d'économie d'énergie**,
- Le bouquet de travaux doit être **cohérent techniquement**.

Le diagnostic réalisé par Alterea propose 3 scénarios de travaux cohérents techniquement. Sauf exceptions, les scénarios 1, 2 et 3 permettent de réaliser au moins 25% d'économie d'énergie et sont donc éligibles à la subvention.

Des aides complémentaires pourront être proposées sous conditions d'éligibilité.

## **Le contour de la mission du maître d'œuvre proposée**

Lors de sa candidature pour l'appel à projet, la copropriété a fait part de ses motivations et de ses souhaits de travaux : rénovation globale, rénovation thermique, amélioration de la performance acoustique, mise en accessibilité. Par la suite, le cabinet d'ingénierie Alterea a réalisé un audit **type répondant à ces orientations**, qui devra être pris compte par le maître d'œuvre.

Plusieurs hypothèses ont été avancées dans le cadre de l'audit et ont permis aux copropriétaires d'échanger et de choisir un bouquet de travaux. Certaines copropriétés se montrent plus incertaines sur le choix des travaux, ainsi des arbitrages resteront à prendre en phase de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre devra l'inclure dans sa mission (le maître d'œuvre devra réaliser une étude de faisabilité pour l'installation d'un ascenseur par exemple).

Le maître d'œuvre devra, tout en s'inscrivant dans les premiers arbitrages rendus par la copropriété, livrer une conception suivie d'une mise en œuvre adaptée au site et à l'objectif de performance recherchée.

Dans l'audit réalisé par Alterea, les travaux qui concernent les parties privatives sont hypothétiques. Le maître d'œuvre devra être en mesure de quantifier les travaux associés aux logements (par exemple, prendre en compte le nombre réel de fenêtres en simple vitrage à remplacer).

**Le maître d'œuvre devra travailler en étroite collaboration avec URBANiS pour ce qui concerne le maillage du projet avec les aides mobilisables, sous l'autorité du conseil syndical et du syndic.**

La mission du maître d'œuvre a pour objectif la finalisation d'un programme de travaux hiérarchisés de requalification durable et d'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble, adapté au contexte de celui-ci et aux souhaits ainsi qu'aux capacités financières des copropriétaires.

La maîtrise d'œuvre comportera deux phases : une phase conception et une phase concernant la direction des travaux.

## **Les compétences attendues des maîtres d'œuvre candidats**

**Au regard de l'étendue des savoir-faire attendus, le prestataire devra pouvoir justifier de plusieurs champs de compétences complémentaires : expertise architecturale et patrimoniale, expertise thermique et énergétique, compétences en matière de conduite de projet et maîtrise d'œuvre générale.**

Le travail doit être conduit par des professionnels choisis en fonction de l'adéquation de leur formation et de leur expérience avec les caractéristiques de l'immeuble étudié, accompagnés de bureaux d'études thermiques ayant une sensibilité en matière de bâti de la Reconstruction.

Le maître d'œuvre devra également disposer de références solides en matière de requalification des copropriétés et de travail avec leurs instances de gestion (syndic, conseil syndical) et leurs organes de décision (assemblées générales, réunions de conseil syndical).

Il devra offrir l'ensemble des garanties nécessaires à la conduite d'un programme de travaux d'ampleur importante.

Le prestataire devra en outre montrer sa capacité à dialoguer avec les instances de gestion de la copropriété, faire preuve d'écoute, de pédagogie mais aussi de fermeté vis-à-vis des enjeux de la requalification durable de la copropriété.

Enfin, des temps d'échanges seront à prévoir avec le cabinet URBANiS en charge de l'accompagnement des copropriétés.

Quelques rappels importants :

- Le maître d'œuvre devra intégrer à son projet les résultats et les préconisations faites dans le cadre de l'audit, **qu'il prendra comme base mais dont il pourra proposer une évolution**. Cette latitude constitue tout l'intérêt d'une véritable étude de conception, assise sur un diagnostic patrimonial et énergétique approfondi.
- Pour les copropriétés souhaitant atteindre le BBC rénovation, l'approche thermique nécessitera le recours à un **calcul réglementaire** avant travaux et après travaux, ainsi qu'à une **approche des économies d'énergie réelles** (il est explicitement attendu du candidat qu'il précise **quelle méthode et quels outils** seront utilisés à cet effet). Cf cahier des charges
- Il sera également demandé au candidat qu'il expose de manière claire et précise la **méthode qu'il entend utiliser si le projet nécessite une intervention dans les logements ou sur les parties privatives**.
- Le contrat d'exploitation des installations de chauffage devra être analysé afin de conseiller la copropriété sur les suites à donner.
- Dès sa désignation, la copropriété s'appuiera sur l'équipe de maîtrise d'œuvre pour la question du diagnostic amiante avant travaux, de façon à ce que cette prestation soit techniquement utile et financièrement maîtrisée.

### **Les effets de l'AMI**

Les maîtres d'œuvre retenus dans le cadre de l'AMI viendront constituer une liste des maîtres d'œuvre « conseillés » par la CARENE aux copropriétés lauréates de l'appel à projet. Cette liste sera systématiquement diffusée à l'ensemble des copropriétés. Les copropriétés s'appuieront sur ces documents pour consulter et choisir leur maître d'œuvre.

Elle pourra également être diffusée aux copropriétés sollicitant les aides collectives de droit commun CARENE (cf guide des aides joint). Elle sera mise en ligne sur le site ECORENOVE CARENE et portée à connaissance de tout porteur de projet « copropriété ».

L'objectif de la CARENE à travers cet AMI est de répondre au mieux aux besoins des copropriétés tout en leur assurant une proximité géographique, c'est pourquoi seuls les architectes libéraux et agences d'architecte de la presqu'île de Guérande et de l'aire urbaine de Saint Nazaire sont sollicités.

Les maîtres d'œuvre participant l'AMI et répondant au cahier des charges ci-dessus devront signer l'acte d'engagement et la charte d'accompagnement qualité accompagnant ce document pour être référencés.

Le maître d'œuvre, architecte DPLG, reconnaît avoir pris connaissance du présent document et s'engage à en respecter les termes.

En contrepartie, la CARENE s'engage à inscrire le présent architecte dans la liste des architectes communiquée aux copropriétés du centre-ville de Saint-Nazaire désireuses de réaliser des travaux.

L'inscription sur la liste est valable 3 ans à compter de la date de signature. Au-delà, la CARENE prendra contact avec l'architecte pour savoir s'il souhaite continuer à être référencé.

**La CARENE, le vice-président à l'habitat**

Et

**Le maître d'œuvre :**

**Adresse :**

**Téléphone :**

**Mail :**