

**Consultation
d'une équipe de maîtrise d'œuvre – MOE :**
Cahier des charges

Copropriété **NOM**
Adresse

A. Contexte général

1. La copropriété, maître d'ouvrage

L'immeuble du **adresse** a été construit en **date**. La copropriété compte **nombre** lots principaux,

nombre propriétaires occupent leur logement et **nombre** copropriétaires sont des bailleurs privés.

Le syndicat des copropriétaires est représenté par le syndic **nom du syndic professionnel ou bénévole** et par un conseil syndical composé de **nombre** membres. Les décisions sont prises par le syndicat des copropriétaires, réuni en Assemblée générale.

2. Contexte de l'AAP

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.

Deux spécialistes de l'habitat ont été mandatés par la Carène : 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 20 copropriétés. 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.

3. Etat des lieux

Lors de sa candidature pour l'appel à projet, la copropriété a fait part de ses motivations et de ses souhaits de travaux : (A compléter. Par ex : la copropriété souhaite installer un ascenseur dans leur immeuble ou réaliser une isolation thermique par l'extérieur)

Par la suite, le cabinet d'ingénierie a réalisé un audit **type orientation audit**. Ce diagnostic est joint au cahier des charges. Le maître d'œuvre devra prendre en compte le travail réalisé par Alterea.

4. Orientations de travaux et attendus de la mission

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 :

- **lister les travaux**
-

Pour les copropriétés encore indécises sur le choix de certains travaux : **Cependant des arbitrages restent à prendre : le MOE devra l'inclure dans sa mission (ex : le maître d'œuvre devra réaliser une étude de faisabilité pour l'installation d'un ascenseur par exemple)**

À ce stade, l'estimation réalisée dans le cadre de l'audit aboutit à un montant de travaux de **montant € TTC**. Cette estimation ne devra pas dépasser l'enveloppe maximale de **budget maximal de la copropriété € TTC**.

Même si **ce scénario ainsi que son coût prévisionnel devront être réinterrogés par le prestataire**, nous conserverons ici l'hypothèse suivante, de manière à consulter tous les candidats sur une base commune : **montant estimé des travaux € HT**.

En somme, le MOE 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 prestataire retenu 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 MOE 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.

B. Compétences attendues

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 MOE 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 MOE devra intégrer à son projet les résultats et les préconisations faites dans le cadre de l'audit, **qu'elle prendra comme base mais dont elle 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.

C. Calendrier et attendus

Les candidats ont jusqu'au date et heure pour adresser leur offre au syndic.

La copropriété se réserve le droit d'auditionner les mieux placés d'entre eux, il est également demandé à tous les candidats de réserver la demi-journée du date et heure à cet effet. Des convocations seront transmises **date** par le syndic.

La mission démarrera à réception de l'ordre de service passé par le syndic.

L'objectif est d'aboutir à une programmation de travaux soumise au vote de l'AG **période**.

Chaque candidature sera accompagnée d'une note d'attention en respectant le cahier des charges, d'un devis détaillé des prestations, du mémoire financier (cf.page suivante) et de ses références.

D. Mémoire financier – À JOINDRE À VOTRE OFFRE

Merci de bien vouloir compléter, dater et signer cette page, puis de la joindre à votre offre. Toute candidature ne comportant pas cette pièce dûment renseignée ne sera pas prise en compte par le maître d'ouvrage.

Nous,

.....
.....

déclarons formuler une offre de mission de maîtrise d'œuvre dans le strict respect de l'ensemble des stipulations du présent cahier des charges, sous la forme d'un groupement et suivant les modalités financières ainsi précisées :

			Architecte	Économiste de la construction	Thermicien
Phase 1	Conception	État des lieux, ESQ, APS, APD, DPC, PCG, DQD, DCE, MDT (1/2)	Montant FORFAITAIRE : € HT	Montant FORFAITAIRE : € HT	Montant FORFAITAIRE : € HT
SOUS-TOTAL 1		 € HT		
			Architecte	Économiste de la construction	Thermicien
Phase 2	Direction des travaux	MDT (2/2), VISA, DET, AOR, DOE	Montant FORFAITAIRE : € HT <u>OU</u> PROPORTIONNEL :%, soit € HT	Montant FORFAITAIRE : € HT <u>OU</u> PROPORTIONNEL :%, soit € HT	Montant FORFAITAIRE : € HT <u>OU</u> PROPORTIONNEL :%, soit € HT
SOUS-TOTAL 2		 € HT		
TOTAL		 € HT		

* Référence : montant des travaux estimé à **montant** € HT (cf. point A. 3)

Fait à
Le
Madame / Monsieur
Tél.
@

Signature et cachet du **mandataire** du groupement