

ANNEXE 4 : CAHIER DES CHARGES DE LA MISSION D'AMO POUR UN PROJET DE RENOVATION ENERGETIQUES DE COPROPRIETE PRIVEE

Le présent cahier des charges précise l'organisation et les modalités de réalisation de cette mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage qui sera effectuée par des prestataires extérieurs au maître d'ouvrage et au maître d'œuvre, sélectionnés dans le cadre d'un marché dédié (accord cadre à bons de commande).

Le contenu de la mission d'AMO respectera à minima les exigences de l'ANAH dans le cadre de l'instruction de MaPrimeRénov' Copropriété (délibération n°2020-54 du CA de l'ANAH publiée le 19/12/2020 et précisée par l'instruction datant du 15/02/2021).

1 Organisation de la mission

La mission d'AMO, qui sera réalisée par le prestataire, intervient après la réalisation d'un audit global de copropriété ayant débouché sur un vote de principe de travaux et une mission de MOE.

A noter que la mission d'AMO peut intervenir à la suite d'une mission d'audit réalisé par un acteur autre que l'AREC certifié RGE Audit pour les logements collectifs.

Une fois la mission notifiée au prestataire, ce dernier a pour responsabilité d'entrer en contact avec le représentant de la copropriété pour lancer la mission.

1.1. Données à fournir par la copropriété

La copropriété transmettra le rapport d'audit dans son intégralité au prestataire au moment du lancement de la mission d'AMO accompagné de toutes les informations à disposition concernant la copropriété, objet de la prestation.

1.2. Contenu de la mission

En début de mission, le prestataire s'assure que la copropriété répond aux exigences d'éligibilité définies par l'ANAH, prérequis indispensable au projet :

A. Critères MaPrimeRénov' Copropriété :

- Ancienneté des bâtiments de plus de 15 ans
- Les immeubles sont affectés de manière prépondérante à usage d'habitation principale (au minimum de 75 % des lots ou à défaut 75 % des tantièmes)
- La copropriété est immatriculée au registre national des copropriétés

B. Vérification du statut de la copropriété, est-elle considérée comme « copropriété fragile » au sens de l'ANAH :

- Le taux d'impayés des charges de copropriété des 3 derniers exercices comptables (pour rappel une copropriété est considéré comme fragile si le taux d'impayé est compris entre 8 et 15 % du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, et 8 et 25 % du budget voté pour les autres copropriétés).
- Les preuves d'un fonctionnement sain en termes de gouvernance : organes de gestion présents (conseil syndical et syndic de copropriété), règlement de copropriété publié, taux de présence / représentation d'au moins 50 % des tantièmes à la dernière assemblée générale...

1.2.1. Accompagnement technique

Sur le plan technique, le prestataire intervient une fois l'audit réalisé et le scénario de travaux choisi par les copropriétaires.

Dans ce cadre, le prestataire AMO devra :

1. Assister le cas échéant la copropriété dans la sélection d'un maître d'œuvre pour la conception, la consultation des entreprises et le suivi des travaux,
2. Accompagner le syndicat des copropriétaires dans sa relation avec le Maître d'Œuvre (participer aux réunions de rendus, vérifier le respect des critères des devis des entreprises...),
3. Accompagner le syndicat des copropriétaires au suivi des travaux comprenant à minima :
 - 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...)
 - Si nécessaire, le prêt d'outils de mesures (caméra thermique, mesure des débits de ventilation...) et les explications sur leur fonctionnement ;
 - L'information sur les nécessités d'inclure un comptage différencié entre chauffage et Eau Chaude Sanitaire.

1.2.2. Accompagnement social

L'AMO devra réaliser une enquête sociale permettant une analyse socio-économique de la copropriété. Cette enquête donnera lieu à la production d'un rapport. Cette enquête doit permettre de :

1. Connaître la situation financière des occupants et les difficultés sociales éventuelles :
 - Composition des ménages.
 - Ressources des occupants (propriétaires et locataires) au regard des plafonds PO modestes et très modestes permettant notamment d'identifier l'éligibilité des propriétaires occupants à des aides individuelles.
 - Existence de situations de dettes des copropriétaires.
2. Connaître les conditions d'occupation :
 - Présence de situations sociales difficiles (handicap, personnes isolées, familles monoparentales...).
 - Identification de difficultés d'occupation (sur-occupation, problèmes sanitaires ou d'inconfort, squat...).
 - Evaluation des besoins d'accompagnement social

L'enquête sociale doit permettre d'obtenir des réponses pour au moins 50 % des occupants de chaque immeuble (propriétaires et locataires) afin d'identifier les ménages en situation de « précarité énergétique » et les ménages en situation de « grande précarité énergétique ».

Le rapport d'enquête sociale devra mentionner clairement, le nombre de réponses à l'enquête, le nombre de logements occupés par des ménages modestes et le nombre de logements occupés par des ménages très modestes.

3. Recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles et accompagnement au montage de leurs dossiers.

Dans sa réponse, le prestataire précise impérativement sa méthodologie pour la réalisation de l'enquête sociale (permanences, porte à porte, mailing, courrier papier...). Il précise les limites de sa prestation et indique le nombre de visites et de permanences qu'il a prévu.

1.2.3. Accompagnement financier

L'AMO devra à minima assurer :

- Un accompagnement de la copropriété au montage du dossier de demande de subvention MaPrimeRénov Copropriété
- Un accompagnement de la copropriété au montage du dossier de demande de subvention Travaux (le cas échéant)
- Un accompagnement au montage des dossiers d'aides individuelles (pas de contractualisation individuelle avec chaque copropriétaire).
- Un accompagnement de la copropriété au montage du plan de financement (prêt copropriété Rénov'Occitanie, écoprêt à taux zéro, éco-prêt à taux zéro collectif, caisse d'avance...) et à l'obtention des financements complémentaires.
- Un accompagnement du syndicat de copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des subventions.

Concernant le plan de financement du projet, ce dernier sera mis à jour à chaque étape de la phase « conception » de la mission de MOE nécessitant un arbitrage de la MOA (vote en AG, passage de l'APS à l'APD...).

La réalisation du plan de financement est menée en concertation avec le prestataire réalisant la mission de maîtrise d'œuvre : en effet, l'optimisation du plan de financement sera prise en compte pour le choix des solutions techniques.

A minima, le prestataire réalise :

- Un plan de financement sommaire ;
- Un plan de financement définitif.

PLAN DE FINANCEMENT SOMMAIRE

Lors des études de conception (en phase DIAG, APS ou APD), le prestataire se base sur l'estimation des coûts prévisionnels proposée dans le cadre du projet, en intégrant l'ensemble des lots de travaux ainsi que les honoraires de prestations intellectuelles (maîtrise d'œuvre, CSPS, OPC, bureaux de contrôle, syndic, ...) et les coûts induits (Assurance Dommage Ouvrage, ...), pour établir un plan de financement sommaire.

Le prestataire fait un état des lieux des aides mobilisables en envisageant à minima les outils financiers suivants :

- « Prime énergie Rénov'Occitanie » CEE (Certificats d'Economie d'Energie) ;
- Aides de l'ANAH MaPrimeRénov'Copropriété et autres aides des Collectivités Territoriales (subventions, appels à projets, etc.) ;
- Prêts collectifs et prêts individuels (prêt Rénov'Occitanie, prêt classique, prêt via caisse de retraite, écoprêts, prêt pour le préfinancement des aides, microcrédit)
- Mise en œuvre et/ou réactualisation du fond de travaux ;
- Mise en place d'une troisième ligne de quittance pour les propriétaires bailleurs ;
- Le plan de financement met également en évidence un montant estimatif des économies de charges découlant de la réalisation des travaux de rénovation énergétique.

Le plan de financement fait apparaître à minima :

- Le montant total des travaux (quote-part travaux) ;
- Le montant des aides collectives mobilisables ;

- Le montant des aides individuelles mobilisables ;
- Le montant du « reste à charge » ;
- Les solutions de financement du reste à charge.

Le plan de financement devra permettre à chaque copropriétaire de connaître le montant de son « reste à charge » individuel et les solutions de financement qui lui sont offertes.

PLAN DE FINANCEMENT DEFINITIF

En phase ACT, le prestataire met à jour et complète le plan de financement sommaire pour produire le plan de financement définitif. Il se base sur les devis des entreprises retenues, en intégrant l'ensemble des lots de travaux ainsi que les honoraires de prestations pour établir un plan de financement définitif.

Le prestataire envisage à minima les mêmes outils financiers que lors du plan de financement sommaire.

Il met à jour ce plan de financement définitif en fonction des décisions prises en Assemblée Générale.

Le prestataire présente le plan de financement au maître d'ouvrage en parallèle du projet de travaux. Il est présent lors des réunions de rendu des études de conception (en phase APS, APD ou PRO), et produit un document de synthèse du plan de financement pour la mise au vote en Assemblée Générale du budget de travaux (en phase ACT).

Comme pour le plan de financement sommaire, le plan de financement définitif devra permettre à chaque copropriétaire de connaître le montant de son « reste à charge » individuel et les solutions de financement qui lui sont offertes.

2. Modalités de réalisation de la prestation

2.1. Livrables et présentation

En complément des réunions de permanence organisées pour l'enquête sociale, le prestataire AMO assure à minima les réunions suivantes avec la MOA :

- Une réunion de lancement de la mission
- Une réunion de présentation des offres de prestataires MOE consultés
- Une participation à l'AG de vote de la mission de MOE
- Participation en collaboration avec la MOE à :
 - o La réunion de rendu APS
 - o La réunion de rendu APD
 - o La réunion de rendu PRO
 - o La réunion d'information à destination des copropriétaires en amont de la convocation en AG pour le vote des travaux
 - o L'AG de vote des travaux

En termes de livrables, sont attendus tous les éléments nécessaires pour répondre aux besoins exprimés dans le contenu de la mission. Le prestataire produira en particulier :

- Un rapport d'enquête social
- Une fiche « Etat de la copropriété » conforme aux attentes de l'ANAH dans le cadre de MaPrimeRénov' Copropriété (cf. Annexe 2)
- Plan de financement sommaire global et individualisé
- Plan de financement définitif global et individualisé