

Cahier des charges
Rénovation Architecturale et Énergétique
des façades de la Résidence Gallia

Appel d'offres
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et
autres prestations de la Phase Conception du projet

Juin 2020

Maitre d'Ouvrage : Conseil Syndical Résidence Gallia
7 à 21 rue Sarrette 75014 Paris



1. Interlocuteurs

Conseil Syndical – Maitre d’ouvrage :

conseil.syndical.gallia@gmail.com, 15 rue Sarrette 75014

Membres du CS en charge du projet :

- Jacques LEVI, jacques.levi@fr.pwc.com, 06 07 08 41 83
- Olivier ROBIN, lecoq_robin@yahoo.fr, 06 73 86 25 01
- Jacques BERTHELLEMY, berth.jb51@gmail.com, 06 61 54 60 67
- François CLAIN, conseil.syndical.gallia@gmail.com, 06 70 49 08 46

Syndic : Loiselet Daigremont

Gestionnaire : Catherine CHAILLOUX, catherine.chailloux@l-d.fr, 01 44 08 82 15
24/26 rue des Cordelières 75013 Paris

Accompagnateur : Agence Parisienne du Climat

Référente : Anne-Sophie POUZOLS, annesophie.pouzols@apc-paris.com, 01 70 38 35 13
3 rue François Truffaut, Pavillon du Lac, Parc de Bercy, 75012 Paris

2. Annexes

Les documents suivants sont fournis en annexes au présent cahier des charges :

- Annexe 1 : Description de la Résidence
- Annexe 2 : Audit énergétique de 2017
- Annexe 3 : Enquête chauffage et équipements de 2019
- Annexe 4 : Rapport de la société Pluritech sur les désordres béton de 2018
- Annexe 5 : Rapport du CS pour l’AG de février 2020 et localisation des désordres béton
- Annexe 6 : Rapport de Jacques Berthelley
- Annexe 7 : Rapport d’Analyse des offres de l’architecte suite à appel d’offres 2019
- Annexe 8 : Diagnostic Amiante avant travaux 2019

3. Objet du présent Cahier des Charges

3.1. Objet de la consultation

Le présent Cahier des Charges décrit les attentes du Syndicat des copropriétaires de la Résidence Gallia pour le projet de Rénovation Architecturale et Énergétique des façades de la Résidence. L'objectif est double, améliorer la performance énergétique des bâtiments et remédier au vieillissement des façades.

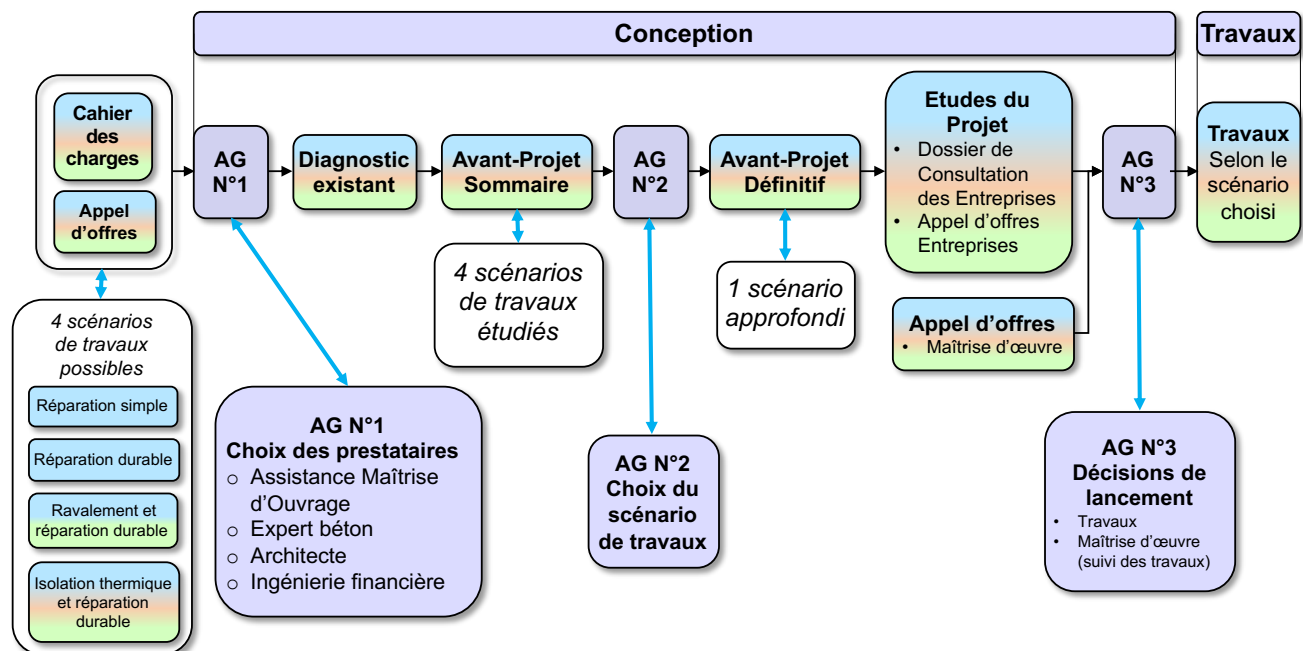
Dans le cadre de sa mission¹, le Conseil Syndical (CS), Maître d'Ouvrage du projet, souhaite prendre l'initiative de proposer à l'Assemblée Générale des copropriétaires une démarche de mise en œuvre de ce projet.

Le CS souhaite être assisté de prestataires pour conduire la **phase de Conception du projet**. Cette assistance pourra comprendre la fonction d'Assistant Maîtrise d'Ouvrage (AMO), mais aussi des prestations de diagnostic technique, d'architecte, d'ingénierie financière...

Afin de sélectionner ces prestataires, le CS a rédigé le présent Cahier des charges avec l'assistance du Syndic et de l'Agence Parisienne du Climat. Le Syndic après avoir donné son accord sur ce document organise la consultation auprès d'un panel d'entreprises sélectionnées pour leurs compétences.

La présente consultation est organisée en vue de désigner le ou les prestataires chargés de cette mission, telle que présentée ci-après. La sélection finale des prestataires sera décidée par une prochaine Assemblée Générale (AG N°1) convoquée par le Syndic de la Résidence.

A ce stade de la réflexion, 4 scénarios de travaux ont été identifiés décrits au § 4.3 et 4.4. Pendant la phase Conception, une AG (N°2) permettra de choisir le scénario de travaux à approfondir (voir schéma ci-dessous). A l'issue de la **phase Conception** du projet, une nouvelle AG (N°3) pourra décider de la **phase Travaux**.



3.2. Objet du cahier des charges

Ce document a pour objet de traduire d'une manière précise les attentes de la copropriété pour la réalisation de la Mission de la Phase « Conception » du projet.

Cette mission comprend :

1. L'assistance à la maîtrise d'ouvrage
2. Le diagnostic du bâtiment
3. L'aide au choix du scénario de rénovation
4. Les études d'Avant-Projet (sommaire et définitif)
5. L'établissement d'un plan de financement
6. Les dossiers administratifs nécessaires

¹ Art 108 du Règlement de Copropriété : le CS a pour mission...de rechercher des améliorations qui pourraient être apportées à l'ensemble immobilier en accord avec le Syndic et l'Architecte...

7. Les actions de Coordination Sécurité et Protection de la Santé, nécessaires
8. Les études de Projet en vue d'un appel d'offres pour la Phase « Travaux »
9. L'assistance pour la passation des contrats de travaux

La Phase « Travaux », comprend les travaux proprement dits et la Maîtrise d'Œuvre pour le suivi de ces travaux, qui fera l'objet d'un appel d'offres indépendant organisé directement par le Syndic et le Maître d'Ouvrage.

4. Présentation du Projet

4.1. Description de la Résidence

La résidence Gallia a été construite en 1970 à l'emplacement de l'ancienne brasserie Gallia. Cette brasserie produisait de la bière depuis 1878. Elle a été vendue à la SCI des 7 à 21 rue Sarrette qui assura la construction et la commercialisation de la résidence sous la direction de l'architecte A.R. Personnat.

La Résidence est construite sur 2 sous-sols où sont situés les parkings et les caves ; elle est constituée de 5 bâtiments d'habitation (A, B, C, D, E), d'un bâtiment abritant un supermarché (F) et des bureaux. Elle est entourée de 2 jardins. Au rez-de-chaussée se trouvent des bureaux (A, B, C, E) et la loge du gardien (D).

La surface habitable est approximativement de 14 000 m² répartie en 237 lots chauffés.
Voir la description détaillée en Annexe 1.

4.2. Historique des travaux et études déjà effectués

4.2.1. Historique des travaux et études relatifs à la performance énergétique

L'étanchéité des terrasses de tous les bâtiments a été refaite avec ajout d'une couche d'isolation

- 2001 : bâtiments B, C et F (supermarché)
- 2005 : bâtiment D
- 2009 : bâtiment E
- 2012 : bâtiment A

Il faut ajouter en 2010, l'isolation et enduit du pignon Sud-Ouest du bâtiment E (travaux omis lors de la construction)

Des travaux visant à économiser la consommation d'électricité ont été entrepris :

- 2017 Éclairage du parking par LED et détecteurs de présence
- 2017 Éclairage du hall principal par détection de présence
- 2018 Éclairage des couloirs des sous-sols - détecteurs de présence
- 2020 Détection de présence sur tous les paliers et dans tous les escaliers

2 campagnes d'installation de doubles vitrages et de volets roulants isolants ont été proposées aux copropriétaires en 2010 et 2018.

En 2011, la sous-station CPCU a été entièrement rénovée avec mise en place d'une pompe à débit variable. Parallèlement, plusieurs campagnes de pose de robinets thermostatiques dans les appartements ont été décidées par l'AG (2011, 2014 et 2020).

En 2017 a été réalisé un Audit Énergétique par la société ECIC (Voir Annexe 2). A la suite de cet audit il a été décidé, en 2019, de remplacer les VMC d'origine par des VMC hygro-réglables.

En 2019, une enquête sur le confort du chauffage et taux d'équipement (doubles vitrages et robinets thermostatiques) a été menée par le CS (voir Annexe 3) : environ 66% des ouvertures de la résidence sont équipées de doubles vitrages, environ 30% des radiateurs de la résidence sont équipés de robinets thermostatiques.

Historique des travaux et études relatifs à l'entretien des façades

Depuis 1983, des interventions répétées sur les façades, de plus en plus fréquentes, ont été programmées par l'Assemblée Générale, le Syndic et le Conseil Syndical :

- 1983 - Premiers constats de dégradation des nez de balcon,
- 1986 - Réfection des maçonneries des façades,
- 1987 - Polissage des marbres noirs,
- 1989 - Réfection du vernis des volets roulants,
- 1995 - Purge des façades,
- 1996 - Mandat pour étude d'architecte pour un programme de rénovation complet
- 1997 - Travaux de rénovation des façades pour l'ensemble des bâtiments (joints de dilatation, joints de parement, réfection et mise en peinture des nez de balcon, acrotères et jouées de balcon, réfection des pierres de parement, vérification des garde-corps, traitement anticorrosion (réalisés à la corde par Versant sous contrôle d'un architecte – M. Zerbib),
- 2009 - Sondage et purge des façades des bâtiments ABCDE,
- 2010 - Purge et réparations des nez de balcon,
- 2011 - Intervention sur la façade du bâtiment D,
- 2011 - Polissage des marbres noirs,
- 2014 - Purge et réparation sur les façades du bâtiment E,
- 2016 - Purge sur les acrotères des bâtiments D et E,
- 2017 - Polissage des marbres noirs.

Le 1^{er} mai 2018, un morceau de béton tombe au niveau du bâtiment B et s'éclate en morceaux au sol.

L'incident du 1^{er} mai 2018 a immédiatement entraîné une nouvelle purge par des cordistes (Voir Annexe 4 Rapport Pluritech) ; il a également conduit le Conseil Syndical à engager une réflexion approfondie.

Plutôt que de procéder à la simple réparation de ces désordres qui ne résisterait que quelques temps, l'Assemblée Générale de janvier 2019 a décidé de traiter le problème à la base et de mandater un architecte afin d'établir un cahier des charges circonstancié, de choisir un scénario de mise en œuvre et de consulter des entreprises. Les scénarios étudiés étaient :

1. Réfection complète et définitive des désordres,
2. Réfection complète et définitive des désordres, dans le cadre d'un ravalement,
3. Réfection complète et définitive des désordres, dans le cadre d'une Isolation Thermique par l'Extérieur.

Le scénario n°3 (Réfection complète et ITE) n'a pas été étudié, du fait de son coût estimé jugé trop élevé.

Le scénario n°2 a été préféré par le CS (Réfection complète et ravalement) ; il a fait l'objet d'une consultation des entreprises en 2019. Voir en Annexe 5 le rapport du CS et en Annexe 7 le Rapport d'Analyse des offres de l'architecte.

Un copropriétaire, membre du CS, utilisant ses compétences personnelles, a établi un rapport sur les désordres béton et suggéré différentes techniques (Voir Annexe 6). Ce rapport et les techniques évoquées n'engagent pas le Maître d'Ouvrage et ne constituent que des suggestions vis à vis desquelles les candidats pourront justifier leur position.

Le scénario n°2 de « Réfection complète et définitive des désordres, dans le cadre d'un ravalement » a été présenté à l'AG de février 2020 et a été refusé ; le résultat du vote était partagé : 3 bâtiments « Pour », 3 bâtiments « Contre », l'unanimité était nécessaire.

A la suite de ce refus de l'AG, le CS et le Syndic ont décidé de procéder en urgence (Juin 2020) :

- À la mise en sécurité des acrotères, des murs de refends des loggias et des nez de balcon avec purge des bétons à risque et passivation des fers,
- Au sondage des pierres agrafées pour éprouver leur solidité,
- À l'établissement d'un rapport circonstancié de la situation des façades après l'intervention.

Le risque d'accident grave sur les personnes est évident ; pour l'éviter des purges ont été organisées.

Des salissures se développent sur différentes parties des façades : pierres agrafées, habillages de volet roulant, appuis de fenêtres, garde-corps (voir quelques exemples en Annexe 5 page 2). Jusqu'à présent, du fait d'un aspect général relativement propre, la Mairie de Paris n'a pas prononcé d'injonction de procéder à un ravalement, comme elle est en droit de le faire tous les 10 ans.

L'objectif est de procéder à la réparation durable (avec garantie décennale) des dégradations des bétons apparents et d'anticiper une injonction de ravalement par la Mairie de Paris. La qualité des revêtements actuels, peu salissants, devra être conservée. En cas d'isolation thermique par l'extérieur, il pourra être proposé des solutions alternatives ayant un rendu qualitatif équivalent.

b) Niveau de dégradation variable des bétons à l'air libre :

Le niveau de dégradation des bétons à l'air libre (notamment les nez de balcons), diffère selon, le type de balcon, le bâtiment et l'exposition.

Un état des lieux indicatif, effectué par le CS, figure en Annexe 5 page 2 et 7 ; il nécessite d'être complété par une étude approfondie sur les causes des dégradations des façades.

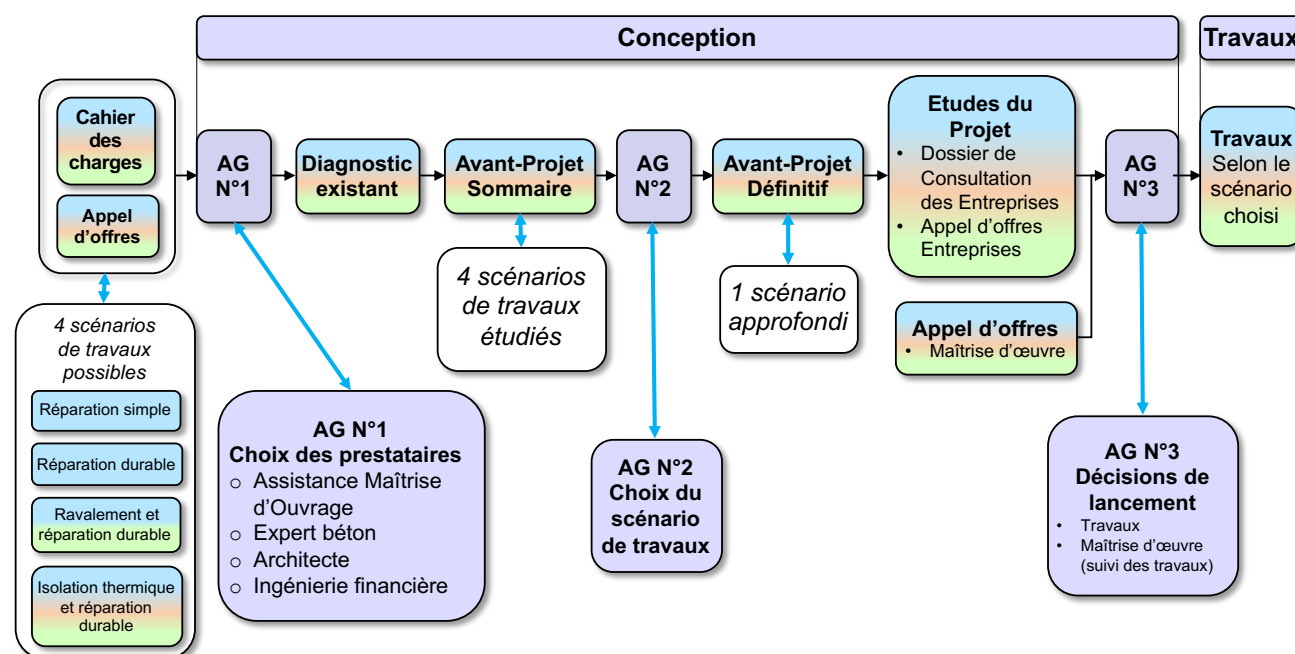
L'objectif est d'apporter une solution adaptée et la plus économique possible aux différents cas qui pourront être mis en évidence, tout en respectant l'objectif de durabilité exposé ci-dessus.

4.4. Scénarios de travaux possibles

4 scénarios de travaux sont envisagés à ce stade du projet :

1. Réparation simple des dégradations des bétons
2. Réparation durable des dégradations des bétons avec garantie décennale
3. Ravalement, consolidation des pierres agrafées, réparation durable des dégradations des bétons
4. Isolation thermique par l'extérieur entraînant un choix architectural sur l'esthétique des façades, réparation durable des dégradations des bétons

Tout au long de la phase de Conception décrite ci-après, afin de limiter les études à effectuer, seul un scénario de travaux sera conservé. Le processus de choix par la Copropriété est esquissé sur le schéma suivant, qui reprend les différentes étapes de la **Conception** décrites au §5.



5. Description de la mission de la Phase Conception

La phase Conception est découpée en plusieurs étapes (voir schéma de la page précédente) : Diagnostic de l'existant (DIA), Avant-Projet Sommaire (APS), Avant-Projet Définitif (APD), Étude du Projet (PRO).

5.1. *Diagnostic (DIA)*

- a) Prise en compte du diagnostic énergétique (Annexe 2),
 - Utilisation éventuelle du modèle numérique établi par ECIC,
- b) Prise en compte de l'Enquête chauffage et équipements (Annexe 3),
- c) Prise en compte du rapport des cordistes (Annexe 4) et des pré-études réalisées par un copropriétaire (Annexe 6),
- d) Prise en compte des attentes des copropriétaires
- e) Examen architectural du bâtiment (façades extérieures et intérieures, terrasses et sous-faces) :

Façades extérieures :

- Identification de l'origine des dégradations des façades (nez de balcon, murs de refends des loggias et acrotères de terrasse) en expliquant les facteurs primaires et secondaires ; analyse des raisons des différences observées selon les façades et la taille des balcons ; les remèdes correspondant dans une optique de durabilité, seront présentés dans l'étape APD §5.2,
- Étanchéité à l'eau, infiltrations, humidité, condensation, salpêtre, éclatement béton de façades, fixation garde-corps etc,
- Possibilité réglementaire d'isolation thermique par l'extérieur,
- Nombre d'accord(s) d'empiètement à trouver avec les voisins, localisation des empiètements qui pourrait créer des difficultés technique ou d'usage chez le voisin (balcon, terrasse...),
- Qualité architecturale appelant à une préservation/mise en valeur,
- Contraintes techniques et architecturales des portes d'accès aux bâtiments,
- Contraintes techniques et architecturales (dimensions précises des façades, sécurité incendie, composition de la paroi, besoin de perspiration, résistance à l'arrachement, points singuliers, traitement des gardes corps, traitement des liaisons entre les différentes parois opaques et vitrées, balcons, loggias, coffres de volets roulants, importance des travaux induits, etc.).

Façades intérieures :

- Continuité du revêtement au niveau des portes d'accès aux bâtiments (marbres noirs),
- Contraintes techniques et architecturales (traitement des ponts thermiques, traitement des liaisons entre les différentes parois opaques et vitrées, etc.),
- Contraintes de mise en œuvre (milieu occupé, modifications nécessaires des loggias, balcons et terrasses à usage privatif, importance des travaux induits, risque sur l'habitabilité, etc.).

Terrasses :

- Prise en compte des spécificités des édicules de terrasses, faiblement isolés,
- Prise en compte des isolations déjà effectuées lors des travaux d'étanchéité réalisés,
- Contraintes de mise en œuvre (intervention par l'intérieur/extérieur dans le cas des édicules habités, importance des travaux induits, etc.).

Sous-faces :

- Contraintes techniques et architecturales (sécurité incendie, composition de la paroi, résistance à l'arrachement, points singuliers, traitement des liaisons entre les différentes parois opaques, capacité de la structures porteuses, hauteur sous plafond du 1^{er} sous-sol, importances des travaux induits etc.).

- f) Pollution des ouvrages – Diagnostic obligatoires fournis par le MO : amiante, ...
 - Un Diagnostic Amiante Avant Travaux a été effectué en 2019 (voir Annexe 8)
- g) Analyse du fonctionnement urbanistique (Le prestataire analyse les dispositions d'urbanisme applicables, et précise les limites éventuelles d'accès aux voies publiques)

5.2. Études d'un avant-projet sommaire (APS)

Dans l'étape APS, le prestataire précise la conception générale du projet.

Il fournit notamment une aide au choix du scénario de travaux que la Copropriété doit effectuer.

Pour chaque scénario de travaux à étudier, il propose les dispositions techniques les plus adaptées aux objectifs fixés et identifie les améliorations énergétiques correspondantes.

Le prestataire produit une note de présentation de l'avant-projet sommaire, justifiant les études réalisées, les solutions retenues et expliquant les dispositions et performances techniques et énergétiques proposées. Il précise notamment :

- Les solutions techniques préconisées pour remédier aux désordres béton, dans une optique de durabilité,
- Les solutions architecturales envisagées, dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur,
- Le plan de financement sommaire (voir §5.7.1).

Formalisation graphique (à titre indicatif) :

- Plans, coupes et élévations à l'échelle 1/200e (0.5cm/m) à 1/100e (1cm/m)
- Détails à l'échelle 1/100e (1cm/m)

Le prestataire établit également une estimation provisoire du coût prévisionnel des différents scénarios de travaux et estime le délai global de réalisation de l'opération. Elle lui permet de transmettre au maître d'ouvrage son avis sur la faisabilité de l'opération.

Si un risque de *coactivité* sur chantier (présence de plusieurs entreprises en même temps) est identifié pour la phase travaux, le prestataire fournit une Assistance au maître d'ouvrage pour la sélection d'un Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé (CSPS) en phase « Conception »

En revanche, le prestataire ne participe pas à la sélection du CSPS.

Si le prestataire détient les habilitations nécessaires, il peut proposer (en option) de réaliser la mission de CSPS. Dans ce cas, il décrit dans son offre l'ensemble des tâches qu'il réalise au titre de la mission de CSPS.

Plan de Financement :

Si un organisme est désigné pour établir le plan de financement du projet (mission explicitée au §5.7), le travail mené dans la présente étape doit être réalisé en concertation avec celui-ci.

Autorisations d'urbanisme :

Le prestataire présente le projet aux administrations compétentes (Services de l'urbanisme de la ville, Architectes des Bâtiments de France) au stade APS pour vérification de la validité du programme.

Si le prestataire ou les administrations compétentes (Services de l'urbanisme de la ville, ABF) le trouvent nécessaire, le prestataire organise une réunion sur site pour valider les dispositions architecturales retenues.

Restitution au maître d'ouvrage :

Le prestataire organise une réunion de présentation de la solution au conseil syndical pour approbation. (Réunion de présentation – APS)

Exemple d'aide au choix du scénario de travaux (à mettre au point)

Aide au choix du scénario de travaux	Situation 2017	Situation 2020	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
Situation en 2017 Pompe à débit variable + 200 robinets thermostatiques	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Situation en 2020 VMC Hygro-réglable + 300 robinets thermostatiques		✓	✓	✓	✓	✓
Scénario 1 Réparation simple des désordres béton			✓			
Scénario 2 Réparation durable des désordres béton				✓		
Scénario 3 Ravalement + Réparation durable des désordres béton					✓	
Scénario 4 Isolation par l'extérieur + Réparation durable des désordres béton						✓
Evolution de l'étiquette Energie						
Etiquette énergie / KWh/m ² /an	D / 151	C / 140	C / 140	C / 140	C / 140	B / 90
Gain énergétique		7%	7%	7%	7%	35%
Travaux donnant droit à aide						
Gain énergétique > 25% (seuil aide ANAH)						✓
Certificat d'économie d'énergie						✓
Crédit d'impôts						✓
Traitement désordres et vieillissement	☆☆☆☆	☆☆☆☆	★☆☆☆	★★☆☆	★★★★	★★★★
Confort - économie de chauffage	★☆☆☆	★★☆☆	★★☆☆	★★☆☆	★★☆☆	★★★★
Valorisation du Patrimoine	★☆☆☆	★☆☆☆	★☆☆☆	★★☆☆	★★★★	★★★★

Le Conseil Syndical, accompagné du Syndic et du prestataire, présente les différents scénarios de travaux étudiés et soumet à l'Assemblée Générale, le choix du scénario de travaux à approfondir.

5.3. Études d'Avant-Projet Définitif (APD)

Sur la base du scénario retenu par le Maître d'Ouvrage à l'issue de l'étape APS, le prestataire réalise les études d'avant-projet définitif.

Le prestataire arrête sur documents graphiques les dimensions des ouvrages et précise son aspect.

Le prestataire définit les principes constructifs, les équipements techniques et précise la nature des matériaux.

Le prestataire précise et quantifie les améliorations (énergétiques, environnementales, confort...) qu'apporte chaque disposition retenue. Il met à jour la modélisation des consommations d'énergie du bâtiment, telle que présentée initialement à l'étape DIA – Analyse énergétique (§5.1.b).

Le prestataire permet au maître d'ouvrage d'arrêter définitivement le programme et certains choix d'équipements en fonction des coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance.

Le prestataire produit un dossier compilant les études d'avant-projet définitif et comprenant à minima :

- Des plans, coupes et élévations et détails des ouvrages et des équipements ;
- Un descriptif détaillé des solutions techniques retenues (isolation thermique, isolation acoustique, systèmes de chauffage, énergies renouvelables, ...) ;
- Une notice descriptive précisant les matériaux utilisés ;

5.4. Dossier de déclaration préalable ou autres autorisations d'urbanisme

Le prestataire fournit au maître d'ouvrage l'ensemble des documents graphiques et pièces écrites nécessaire à la constitution du(des) dossier(s) de demande d'urbanisme suivant la réglementation en vigueur.

Le prestataire assiste le maître d'ouvrage pour la constitution du(des) dossier(s) administratif(s) puis pour leur instruction auprès des services concernés.

5.5. Études de projet (PRO)

Fondée sur les études d'Avant-Projet Définitif (APD), le prestataire définit la conception détaillée des ouvrages et équipements.

Le prestataire précise par des plans, coupes, et élévations, les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre (exigences qualitatives et fonctionnelles, contraintes réglementaires, contraintes de mise en œuvre, conditions d'essai et de réception).

Le prestataire détermine le calendrier prévisionnel du déroulement de l'opération (décomposé par lot ou par corps d'état).

5.6. Assistance pour la passation des contrats de travaux (ACT)

a) Élaboration du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE)

Le prestataire assiste le maître d'ouvrage pour le choix du mode de consultation (lots séparés, groupement d'entreprises ou entreprise générale) des entreprises en fonction des modalités de réalisation du programme de travaux.

Le prestataire établit l'ensemble des spécifications détaillées des ouvrages sous la forme d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P.) comprenant, pour chaque corps d'état :

- Un document écrit descriptif des ouvrages, précisant leurs spécifications techniques ; s'il est commun à plusieurs marchés, ce document fixe les limites de chaque marché.
- S'il y a lieu, des pièces annexées fournissant aux entrepreneurs des données complémentaires pour l'exécution des travaux.

Les entreprises consultées répondront à l'appel d'offre sur la base des articles et quantités définies dans l'estimatif élaboré par le prestataire en APD.

Le prestataire constitue en original le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) comprenant :

- Les pièces techniques établies lors de l'élément de mission [PRO] ;
- Le Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) tel que défini ci-dessus ;
- La liste des chartes et référentiels auxquels est soumise l'opération ;
- Le Bordereau des Prix Unitaires (ou Décomposition du Prix Global et Forfaitaire) ;
- Les pièces administratives nécessaires à la consultation des entreprises et notamment :
 - Le Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP), comprenant les conditions d'exécution des prestations, de règlement, de vérification des prestations, de présentation des sous-traitants, les délais, les pénalités, etc. LE CCAP comprendra l'ensemble des clauses dérogeant à la norme NFP 03-001 (voir § ci-dessous) ;
 - L'Acte d'Engagement (AE) ;
 - La liste des documents contractuels.

Le prestataire précise dans le DCE que les entreprises répondant à l'appel d'offre devront se baser sur la norme NFP 03-001 (Celle-ci faisant office de Cahier des Clauses Administratives Générales pour les marchés de travaux privés). S'il l'estime nécessaire, le maître d'œuvre met en avant les points importants de la norme dans le DCE.

Restitution au Maître d'Ouvrage et au Syndic :

Le prestataire présente le Dossier de Consultation des Entreprises au CS et au Syndic pour approbation.

b) Consultation des entreprises et analyse des offres

Après approbation du DCE, le prestataire en fournit une version informatique (et/ou papier) pour mise à disposition des entreprises consultées et assiste le Syndic pour lancer les consultations.

Lors de la consultation des entreprises, le prestataire :

- assiste le maître d'ouvrage et le Syndic pour le dépouillement des offres ;
- analyse, s'il y a lieu, les variantes proposées par les entreprises ;
- demande les clarifications qu'il juge nécessaires et répond aux questions des entreprises ;
- établit un rapport avec tableau comparatif des différentes offres.

c) Assistance au maître d'ouvrage dans le choix des entreprises

Le prestataire assiste le maître d'ouvrage et le Syndic dans la sélection des entreprises. Le prestataire déconseille le choix d'une entreprise si celle-ci lui paraît ne pas présenter les compétences techniques suffisantes. Il s'assure de la bonne situation financière et juridique de l'entrepreneur susceptible d'être retenu pour réaliser tout ou partie des travaux.

d) Assistance au maître d'ouvrage pour la sélection d'un CSPS en phase « TRAVAUX »

Sur la base des travaux prévus, le prestataire évalue la nécessité de recourir à un Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé (CSPS) pour la phase « Travaux » en fonction du projet.

Le prestataire estime notamment :

- le volume de travail (en jours-hommes) prévus pour la réalisation des travaux,
- le nombre potentiel d'entreprises qui interviendront et le risque de coactivité de ces entreprises.

Le prestataire informe le maître d'ouvrage sur la catégorie de chantier (entre 1 et 3) à prendre en compte pour mandater un CSPS et en déduit le niveau de compétence que ce dernier devra avoir (Conformément à la loi n°93-1418 du 31 décembre 1993).

En revanche, le prestataire ne participe pas à la sélection du CSPS.

Si le prestataire détient les habilitations nécessaires, il peut proposer (en option) de réaliser la mission de CSPS. Dans ce cas, il décrit dans son offre l'ensemble des tâches qu'il réalise au titre de la mission de CSPS.

Le Conseil Syndical, accompagné du prestataire et du Syndic, présente le programme de travaux et soumet le vote du budget des travaux en Assemblée Générale sur la base des devis présélectionnés.

Cette assemblée générale est également l'occasion du vote d'un budget pour une mission de Maîtrise d'œuvre chargée du suivi des « Travaux ».

5.7. Ingénierie Financière

A chaque étape de la phase « Conception » nécessitant un arbitrage de la part de la Maîtrise d'Ouvrage (notamment avant un vote en Assemblée Générale et notamment lors du passage de l'APS à l'APD), le prestataire réalise et met à jour le plan de financement du projet.

Du fait de la multiplicité et de la complexité des mécanismes d'aide, la réalisation du plan de financement peut être confiée à une entreprise spécialisée ; dans ce cas le prestataire responsable de la mission de Conception veillera à l'optimisation du plan de financement en fonction du choix des solutions techniques.

A minima, le prestataire réalise :

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

5.7.1. Plan de financement sommaire

Lors des études de conception (en phase DIA, 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.

Le prestataire envisage à minima les outils financiers suivants :

- « Prime » CEE (Certificats d'Économie d'Énergie),
- Crédits d'impôt,
- Aides de l'ANAH et autres aides de l'État et des Collectivités Territoriales (subventions, appels à projets, etc.),
- Prêts collectifs et prêts individuels (prêt classique, prêt via caisse de retraite, éco-prêts, prêt pour le préfinancement des aides, microcrédit) ;
- Mise en œuvre d'un fonds de travaux ;
- Mise en place d'une troisième ligne de quittance.

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, d'abord réalisé en envisageant les sources de financement au niveau collectif, est ensuite décliné pour un nombre de ménages-types représentatifs de la copropriété. Ces ménages-types seront définis en concertation avec la maîtrise d'ouvrage en fonction la typologie des logements, de la répartition des tantièmes et des profils socio-économiques des ménages. A minima, les différents ménages-types feront la distinction entre les ménages éligibles aux aides de l'ANAH et les ménages non-éligibles.

Le plan de financement décliné par ménage-type fait apparaître a minima :

- Le montant total des travaux (quote-part travaux),
- Le montant des aides collectives mobilisables,
- Le montant des aides individuelles mobilisables (crédits d'impôts notamment),
- Le montant du « reste à charge »,
- Les solutions de financement du reste à charge,
- Le montant des économies de charges découlant des travaux d'isolation thermique.

5.7.2. Plan de financement définitif

En phase ACT, le prestataire met à jour et complète le plan de financement sommaire. 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.

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 est décliné au niveau individuel pour un nombre de ménages-types représentatifs de la copropriété. Ces ménages-types seront définis en concertation avec la maîtrise d'ouvrage en fonction la typologie des logements, de la répartition des tantièmes et des profils socio-économiques des ménages. A minima, les différents ménages-types feront la distinction entre les ménages éligibles aux aides de l'ANAH et les ménages non-éligibles.

Le plan de financement décliné par ménage-type fait apparaître a minima :

- Le montant total des travaux (quote-part travaux) ;
- Le montant des aides collectives mobilisables ;
- Le montant des aides individuelles mobilisables (crédits d'impôts notamment) ;
- Le montant du « reste à charge »,
- Le montant des économies de charges découlant des travaux d'isolation thermique.

Le prestataire propose des solutions de financement du « reste à charge » (prêts collectifs, éco-prêts, prêts individuels, ...).

Le prestataire peut, optionnellement, réaliser un échéancier présentant les modalités de financement du reste à charge dans le temps. Dans ce cas, l'échéancier fera apparaître les économies de charges découlant de la réalisation des travaux de rénovation énergétique (charges après travaux, en comparaison avec les charges avant travaux).

Le prestataire peut, optionnellement, accompagner la copropriété et le syndic dans la réalisation des démarches collectives de financement :

- Accompagnement pour l'obtention des CEE ;
- Accompagnement pour l'obtention des aides de l'ANAH et autres aides de l'État et des Collectivités Territoriales (subventions, appels à projets, etc.) ;
- Accompagnement pour la négociation des conditions de prêts collectifs, le cas échéant.

Le prestataire peut, optionnellement, proposer pour les copropriétaires qui le souhaitent les prestations suivantes :

- Réalisation d'un plan de financement définitif adapté au ménage en question ;
- Accompagnement au montage des dossiers individuels de demandes d'aides (ANAH notamment) : prise en charge des démarches (lorsque cela est légalement possible), rappel des échéances importantes ;
- Accompagnement dans le choix d'une offre de prêt individuel et la réalisation de la demande de crédit.

Plan de Financement :

Le prestataire présente le plan de financement au maître d'ouvrage en parallèle du projet de travaux. A minima, il est présent lors de l'une 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).

Exemple de plan de financement par type de logement :

	Ménage type n°1	Ménage type n°2	Ménage type n°3
COUTS DES TRAVAUX ET SUBVENTIONS			
Total quote-part travaux TTC hors aides	25 000 €		
Aide financière xxx	...		
.....		
Aide financière xxx	...		
RESTE A CHARGE ET FINANCEMENT DU RESTE A CHARGE			
Reste à charge après déduction des aides	15 400 €		
Prêt collectif xxx	Montant emprunté : 2 400 € Mensualité : 16 € Coût du crédit : xxx €		
.....		
Prêt individuel xxx	Montant emprunté : 13 000 € Mensualité : 78 € Coût du crédit : xxx €		
DEPENSES MENSUELLES			
Montant des mensualités (remboursement des emprunts)	94 €		
Estimation des économies d'énergies mensuelles	32 €		
Effort mensuel	62 €		

5.8. Délai et planning prévisionnel de la mission de Conception

Le prestataire propose un planning prévisionnel détaillé de la mission.

Il peut, pour cela, utiliser le modèle défini ci-dessous :

PHASE CONCEPTION	Date de livraison
Rendu du rapport de diagnostic [DIA]	MM/AA
Rendu des études d'Avant-Projet Sommaire [APS]	MM/AA
Assemblée Générale N°2 pour le choix du scénario de travaux	MM/AA
Rendu des études d'Avant-Projet Définitif [APD]	MM/AA
Rendu des études de Projet [PRO]	MM/AA
Finalisation du Dossier de Consultation des Entreprises [ACT]	MM/AA
Consultation des entreprises [ACT]	de MM/AA à MM/AA
Assemblée Générale N°3 pour la décision de lancer les travaux et le choix du Maître d'œuvre chargé du suivi des travaux	MM/AA

Les AG ordinaires de la copropriété se tiennent au 1^{er} trimestre de chaque année ; la clôture de l'exercice comptable est au 30 septembre.

A titre indicatif, les 3 Assemblées Générales permettant de décider pourraient se tenir aux dates suivantes :

AG N°1 (date cible janvier 2021) : choix d'un prestataire pour la Conception du projet

AG N°2 (date cible juin 2021) : choix du scénario de travaux parmi les 4 envisagés

AG N°3 (date cible janvier 2022) : décision de lancer les travaux

5.9. **Déroulement de la mission de Conception**

Le prestataire assure à minima les réunions suivantes avec la maîtrise d'ouvrage :

- Une réunion de démarrage/cadrage de la mission,
- Une réunion de rendu du diagnostic,
- Une réunion de rendu d'APS,
- Une participation à l'Assemblée Générale du choix de scénario de travaux à étudier,
- Une réunion de rendu d'APD,
- Une réunion de rendu PRO,
- Une réunion de validation des documents de consultation,
- Une réunion d'analyse des offres,
- Une participation à l'Assemblée Générale de vote du budget de travaux.

Le prestataire assure la rédaction des comptes rendus de réunion et les envoie sous **7 jours** à compter de la date de la réunion.

Le principal interlocuteur du prestataire pour le compte de la maîtrise d'ouvrage sera Olivier Robin.

L'interlocuteur pour le compte du Syndic sera Catherine Chailloux.

La Référente Agence Parisienne du Climat, Anne-Sophie Pouzols, accompagne le maître d'ouvrage dans le suivi du projet. Anne-Sophie Pouzols sera ainsi amenée à participer à certaines réunions et sera destinataire des documents produits par le prestataire.

5.10. **Rémunération de la mission de Conception**

La rémunération de la mission est fixe.

Le prestataire remplit le devis ci-dessous (voir §5.11). Un montant est fixé pour chaque élément de mission.

La fin d'un élément de mission est validée durant la réunion de rendu correspondante. Cela entraîne le paiement de l'élément de mission.

Le paiement sera effectué dans les 45 jours suivant la réunion de rendu.

5.11. **Devis – mission de Conception**

N° Prix	Désignation des prix	Nb Jours	Prix HT (€)	TVA (%)	Prix TTC (€)
1.1	Diagnostic		€	%	€
1.2	Études d'Avant-Projet Sommaire		€	%	€
1.3	Études d'Avant-Projet Définitif		€	%	€
1.4	Dossier d'autorisation d'urbanisme		€	%	€
1.5	Études de Projet		€	%	€
1.6	Assistance passation contrats de travaux		€	%	€
1.7	Établissement d'un plan de financement		€	%	€
TOTAL MISSION : Phase « Conception »					€