

CAHIER DES CHARGES

MISSION D'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE (AMO) MA PRIME RENOV'

RENOVATION ENERGETIQUE EN COPROPRIETE



« Un Espace Conseil est un lieu neutre, objectif, impartial et indépendant où l'on peut obtenir des informations sur la maîtrise de l'énergie (utilisation rationnelle de l'énergie, efficacité énergétique, énergies renouvelables...). Les informations et/ou conseils fournis par un Conseiller au public le sont à titre indicatif, à titre gratuit et à partir des seuls éléments présentés / demandés par le public.

Les informations et/ou conseils fournis par un Conseiller au public n'ont pas vocation à être exhaustifs. L'Espace Conseil rappelle que le choix et la mise en œuvre des solutions découlant des informations et/ou des conseils présentés par un Conseiller relève de la seule responsabilité du public. La responsabilité de l'Espace Conseil ne pourra en aucun cas être recherchée. »

1^{er} octobre 2025



Table des matières

Avant-propos	3
1) La copropriété.....	5
1.1) Coordonnées des différents acteurs du projet.....	5
1.2) Description de la copropriété et du projet	6
1.3) Acronymes.....	7
2) Objectifs de la mission d'AMO Ma Prime Rénov'	8
Accompagnement technique	8
Accompagnement financier	8
Accompagnement social.....	8
3) Engagement de la copropriété	9
4) Les prestations demandées	1
4.1) Phase de conception	1
4.2) Phase d'exécution des travaux.....	7
4.3) Phase d'exploitation	10
Remerciements :	1

Avant-propos

L'objet de ce document est d'offrir aux copropriétaires, maîtres d'ouvrage (MOA) du projet de rénovation, et aux syndicats, un cadre définissant le contenu de la prestation d'Assistance à Maître d'Ouvrage (AMO) Ma Prime Rénov' nécessaire à leur projet de rénovation « performante ».

L'AMO propose un accompagnement technique, social et financier permettant d'assurer l'éligibilité aux dispositifs d'aide financière, un accompagnement des ménages modestes et une aide à la mobilisation des différents dispositifs. **Cette mission est imposée par l'Agence de l'Habitat (Anah) pour bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' copropriété.**

Ce document a pour but d'être complété par les copropriétaires afin de définir les éléments attendus dans la mission de l'AMO. Il pourra ensuite être transmis aux entreprises consultées pour obtenir des devis répondant aux besoins du projet.

*L'article 155 de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite "**Loi Climat et résilience**" définit les notions de rénovation énergétique performante et de rénovation énergétique performante globale dans le Code de la construction et de l'habitation (article L. 111-1, 17 bis).*

Le document a plusieurs objectifs :

- **Définir les prestations de l'AMO** de la manière la plus exhaustive et accessible auprès des copropriétaires et du syndic.
- **Exprimer les besoins des copropriétaires** pour que les entreprises consultées puissent y répondre.
- **Uniformiser les offres** pour faciliter la compréhension et le travail de comparaison pour les copropriétaires et le syndic.

La mission de l'AMO peut être votée en même temps que la Maîtrise d'œuvre (MOE) et le choix d'un scénario de travaux définissant le périmètre d'étude du projet. Il est également possible de missionner l'AMO pour assister la copropriété dans le choix d'une maîtrise d'œuvre (cette dernière sera donc sélectionnée dans un deuxième temps).

Il existe plusieurs configurations pour la copropriété :

- L'acteur réalisant la mission d'AMO est **différent** de celui réalisant la mission de MOE.
- L'acteur réalisant la mission d'AMO est **le même** que celui réalisant la mission de MOE, on parle alors d'**ensemblier**. Cet acteur propose une seule offre regroupant les 2 missions (un contrat spécifique d'AMO est malgré tout exigé dans ce cas).
Dans ce cas, il sera nécessaire de détailler de manière distincte le coût de la mission d'AMO et le coût de la mission de MOE.

Il est possible également qu'un **groupement** de plusieurs entreprises réponde aux 2 missions.

À savoir : L'AMO peut, peu importe le cas de figure, faire l'objet d'une subvention Anah dans le cadre de MaPrimeRénov' (50% du coût HT de la prestation d'AMO, plafonné à 1 000€ HT / logement pour les copropriétés de 20 logements ou moins et plafonnée à 600 € HT pour les copropriétés de plus de 20 logements).

Nous rappelons ci-après, pour une meilleure compréhension de l'environnement, les rôles des principaux autres acteurs :

- **Le Conseil Syndical (CS)** : ce sont les représentants de l'ensemble des copropriétaires, élus par ces derniers en Assemblée Générale. Ils contrôlent et assistent bénévolement le syndic et peuvent être mandatés par l'Assemblée Générale pour prendre certaines décisions.
- **Le Syndic** : c'est le représentant légal du syndicat des copropriétaires. Il accompagne la copropriété dans toutes les étapes clés du projet : conseil, organisation des réunions et assemblées générales, gestion administrative, consultation et choix de prestataires, suivi des travaux, etc. C'est aussi le détenteur des documents d'archives utiles pour mener la rénovation de votre copropriété (plans, historique des travaux, contrats, etc.). Avec le conseil syndical, il doit être une force motrice du projet.
- **Le Maître d'œuvre (MOE)** : il étudie et conçoit le projet puis assure dans un deuxième temps la conduite opérationnelle des travaux. Plus précisément, le maître d'œuvre définit les caractéristiques techniques (matériaux, techniques de mise en œuvre, etc.) permettant de cadrer les prestations des entreprises de travaux dont il suivra les interventions sur le chantier. En fonction des besoins, il peut s'agir d'un architecte ou non.
- **L'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)** : il vous apporte ses compétences techniques, financières et sociales tout au long du projet. Pour bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Copropriété, il est obligatoire d'y avoir recours. Il a pour rôle de monter les dossiers de demande de subvention, de maximiser les subventions perçues et d'élaborer des plans de financement individuels tenant compte de la situation particulière de chacun des copropriétaires. En outre, il pourra vous accompagner dans les choix techniques qui seront réalisés et apportera un appui aux ménages les plus modestes.
- **Les entreprises de travaux** : en fonction de votre programme de travaux, différents corps de métiers interviennent sur le chantier (façadier, entreprise d'échafaudage, étanchéiste, etc.). Ces entreprises assurent l'exécution des travaux conformément aux préconisations du maître d'œuvre et dans le respect des prescriptions du coordinateur sécurité protection santé.
- **Le service public France Rénov'** : L'Agence Local de l'Énergie et du Climat (ALEC) Montpellier Métropole est l'Espace conseil France Rénov sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole. L'ALEC est un tiers de confiance qui vous délivre un conseil gratuit, neutre et indépendant. France Rénov' est le service public qui a pour mission de guider les travaux de rénovation. Ces structures de proximité vous aident à organiser votre projet, définir vos besoins, et vous orienter vers les interlocuteurs adéquats.

1) La copropriété

1.1) Coordonnées des différents acteurs du projet

Entité	Nom de l'interlocuteur	Adresse	Mail	Téléphone(s)
--------	------------------------	---------	------	--------------

SYNDIC

--	--	--	--	--

CONSEIL SYNDICAL

ESPACE CONSEIL FRANCE RENOV'

ALEC Montpellier Métropole		33bis rue du Faubourg Saint- Jaumes 34000 Montpellier	copro@alec-montpellier.org	
----------------------------------	--	--	--	--

OPERATEUR / MAITRE D'ŒUVRE / AUTRES

1.2) Description de la copropriété et du projet

Nom de la copropriété	
Adresse	
Code postal	
Commune	
Numéro sur le registre national	
Année de construction	
Nombre de bâtiments	
Nombre total de logements	
Nombre d'autres lots principaux	

	Individuel	Collectif	Type de système
Chauffage	Oui ☐	Non ☐	
Eau chaude	Oui ☐	Non ☐	
Ventilation	Oui ☐	Non ☐	
Climatisation	Oui ☐	Non ☐	

Scénario de travaux envisagé	

1.3) Acronymes

Interlocuteurs :

ANAH	Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
AMO	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
BC	Bureau de Contrôle
CS	Conseil Syndical
CSPS	Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé
MOA	Maîtrise d'Ouvrage
MOE	Maître d'Œuvre
PB	Propriétaires Bailleurs
PB	Propriétaires Bailleurs
SDC	Syndicat des Copropriétaires

Éléments de mission :

ACT	Assistance pour la passation des Contrats de Travaux
AOR	Assistance aux Opérations de Réception
APD	Etudes d'Avant-Projet Définitif
APS	Etudes d'Avant-Projet Sommaire
DET	Direction de l'Exécution
DIA	DIAGnostic
DOE	Dossier d'Ouvrages Exécutés
EXE	Etudes d'EXEcution
OPC	Ordonnancement, Pilotage, Coordination
PRO	Etudes de PROjet
SYN	Etudes de SYNthèse

Autres :

AG	Assemblée générale
CEE	Certificat d'économie d'énergie
DPE	Diagnostic de Performance Energétique
MPR	Ma Prime Rénov'

2) Objectifs de la mission d'AMO Ma Prime Rénov'

L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) a la responsabilité d'**évaluer le coût global de la rénovation**, d'**optimiser le montage financier du projet**, de **réaliser et suivre les dossiers de demande des subventions**, d'**aider à la mobilisation des solutions de financement** et de **faciliter la communication avec les copropriétaires**. Ce travail est mené dès la phase de conception du programme de travaux, en étroite collaboration avec la maîtrise d'œuvre, jusqu'à la phase de réception des travaux.

Il cherchera notamment à maximiser les subventions perçues et élaborera des plans de financement individuels prenant en compte la situation particulière de chacun des copropriétaires. En outre, il pourra vous accompagner dans les choix techniques, en complément des compétences apportées par le maître d'œuvre. Il apportera également un appui aux ménages les plus modestes.

Sa mission débute dès la phase de conception du programme de travaux, en étroite collaboration avec la maîtrise d'œuvre, jusqu'à la phase de réception des travaux et des aides financières.

Les compétences fournies par l'AMO sont détaillées ci-dessous :

Accompagnement technique

L'AMO devra accompagner et conseiller le syndicat de copropriétaires dans l'élaboration de l'évaluation énergétique et d'un projet de travaux, en cohérence avec la maîtrise d'œuvre le cas échéant.

Il devra également accompagner le syndicat de copropriétaires lors du suivi des travaux.

Le prestataire devra donc présenter également des connaissances sur le sujet de la rénovation de bâtiments collectif, et sur les aspects réglementaires, architecturaux, énergétiques et environnementaux du projet.

Accompagnement financier

L'AMO se charge du montage et du suivi des dossiers de demandes d'aides (MaPrimeRénov' Copropriété, Certificat d'Économie d'Énergie, aides locales), et appuie la copropriété dans la mobilisation des prêts bancaires (Éco-Prêt à taux zéro, Avance de Subvention).

L'AMO accompagne le syndicat de copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des subventions.

Accompagnement social

L'AMO aura pour mission de réaliser une enquête sociale permettant d'apprécier l'occupation de la copropriété. Cette enquête doit permettre de connaître la situation financière des occupants, leurs difficultés sociales éventuelles et leurs conditions d'occupation.

3) Engagement de la copropriété

Le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic (professionnel ou bénévole), devra mettre à disposition du prestataire l'ensemble des éléments suivants :

- Les procès-verbaux des 3 dernières assemblées générales ;
- Les budgets annuels votés et les annexes comptables ;
- Le règlement de copropriété ;
- Le carnet d'entretien, le cas échéant ;
- Les factures énergétiques des 3 dernières années ;
- Le contrat d'exploitation de chauffage, le cas échéant ;
- L'audit énergétique, diagnostic technique global, DPE collectif, Projet de plan pluriannuel de travaux ou tout autre document technique à disposition ;
- Les plans de la copropriété, le cas échéant ;
- Tous les documents et informations utiles pour appréhender au mieux la situation.

4) Les prestations demandées

4.1) Phase de conception

La phase de conception est la deuxième étape d'une démarche de rénovation après les études énergétiques. C'est lors de cette phase que le programme de travaux va être étudié dans le détail puis faire l'objet d'une consultation des entreprises pour réaliser les travaux. La phase de conception se termine avec le vote des travaux et de leur financement.

	Importance	Demandé par la copropriété	Détails de la prestation proposée
Aide à la définition du projet de travaux Le prestataire avec la maîtrise d'œuvre appuiera la copropriété dans la définition du programme de travaux, en veillant à optimiser les économies d'énergie et les aides financières mobilisables.	Obligatoire	☒	
Accompagnement au choix d'une Maîtrise d'œuvre (MOE) Si la copropriété n'a pas déjà missionné un acteur pour cette mission, l'AMO assistera la copropriété dans la sélection d'une maîtrise d'œuvre. L'AMO proposera un cahier des charges encadrant la mission de la MOE. Ce dernier sera soumis aux différents acteurs consultés. Il devra également proposer une grille d'analyse des offres obtenues permettant d'évaluer leur qualité et de faciliter le choix par la copropriété. L'AMO devra définir avec le conseil syndical et/ou la commission travaux les besoins et attentes de la copropriété vis-à-vis de cette mission.	Optionnel	☐	

Analyse de l'étude thermique existante Le prestataire assurera que l'étude énergétique existante est suffisante au regard des critères fixée les dispositions de <i>l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique</i>. Il devra : • Soit justifier que l'étude existante est suffisante au regard des critères des dispositifs de subvention et financement ; • Ou assister la copropriété dans la mobilisation d'un bureau d'étude pour la réalisation d'un <u>audit énergétique réglementaire</u> ; • Ou, lors de la phase de conception, vérifier que le Maître d'œuvre choisi incorpore cette prestation dans le cadre de sa mission et qu'il possède les qualifications requises. Cet audit énergétique devra le cas échéant : • Être réalisée par bâtiment ; • Au moyen de la méthode 3CL-DPE 2021 et d'un logiciel conventionnel ; • Par un professionnel disposant d'une qualification de référence pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective (OPQIBI 1905, AFNOR certification 01A et LNE audit énergétique domaine bâtiment).	Obligatoire	☒	
Participation aux réunions de définition du projet Le prestataire participera physiquement aux réunions d'avant-projet avec la maîtrise d'œuvre, le conseil syndical (et/ou commission travaux) et le syndic. Il s'assurera que les actions proposées correspondent bien aux critères fixés pour obtenir les subventions et en optimiser le montant. Le prestataire indiquera le nombre de réunions prévues et proposera un tarif pour les réunions supplémentaires.	Obligatoire	☒	

Élaboration d'un plan de financement Un plan de financement général sera élaboré sur la base des estimations du maître d'œuvre à la suite de l'avant-projet et sera présenté aux copropriétaires. Il sera mis à jour sur la base des devis obtenus à la suite de la phase de consultation des entreprises. 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 prestataire réalise et met à jour le plan de financement du projet à chaque étape nécessitant un arbitrage de la part de la Maîtrise d'Ouvrage. À minima, le prestataire réalise : • Un plan de financement sommaire lors de phase DIAG, APS ou APD ; • Un plan de financement définitif à la suite de la phase ACT. Des plans de financement individuels seront alors transmis à chaque copropriétaire en amont de l'Assemblée Générale de vote des travaux. Ces plans de financement individuels doivent mentionner pour chaque copropriétaire : • Le montant de la quote-part totale des travaux collectifs en fonction de leurs tantièmes ; • Le montant des subventions collectives alloués en fonction de leurs tantièmes ; • Le montant des aides individuelles complémentaires le cas échéant ; • Le reste à charge à payer pour le copropriétaire ; • Le montant des mensualités à rembourser avec la mise en place d'un prêt collectif.	Obligatoire	☒	
---	---------------------------	--	--

Réalisation d'une enquête sociale Cette enquête vise tout d'abord à connaître la situation financière des occupants et les difficultés sociales éventuelles. Il sera demandé : • La composition des ménages ; • Les ressources des occupants (propriétaires et locataires) au regard des plafonds relatifs aux propriétaires occupants modestes ou très modestes, • L'existence de situations de dettes des copropriétaires. Elle aura également pour but de connaître les conditions d'occupation : • Présence de situations sociales difficiles (handicap, personnes isolées, familles monoparentales, etc.). • Identification de difficultés d'occupation (suroccupation, problèmes sanitaires ou d'inconfort, squat, etc.). Le rapport d'enquête sociale doit mentionner clairement : • Le nombre de réponses à l'enquête ; • Le nombre de logements occupés par des ménages modestes ; • Le nombre de logements occupés par des ménages très modestes. Le prestataire doit détailler impérativement les modalités de réalisation de l'enquête sociale (permanences physiques, 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. <i>Précision : Pour les copropriétés bénéficiant de la prime supplémentaire pour les copropriétés fragile, l'enquête sociale doit obtenir les réponses d'au moins 50 % des occupants de l'immeuble (propriétaires et locataires) pour identifier les ménages en situation de précarité énergétique. La Métropole encourage également au recensement des loyers pratiqués, l'identification de situation d'habitat indigne et les besoins d'adaptation du logement.</i>	Obligatoire	☒	
---	---------------------------	--	--

Assistance pour la stratégie de communication auprès des copropriétaires (par exemple : mise en place d'affichages, communication auprès des copropriétaires, flyers dans les boîtes aux lettres...) Le prestataire doit spécifier dans son offre la stratégie de communication qu'il souhaite mettre en place.	Optionnel	☐	
Appui à la préparation de l'AG de vote des travaux (ordre du jour, présentation du projet ...) et présence du prestataire à l'AG.	Obligatoire	☒	
Organisation et animation d'une réunion préparatoire à l'AG du vote de travaux avec l'ensemble des copropriétaires et des acteurs du projet (Syndic, ALEC, MOE, courtier en prêts collectifs le cas échéant, etc.)	Recommandé	☐	
Sur l'ensemble de la mission : organisation de réunions de projet et comptes-rendus. Le prestataire spécifiera le nombre de réunions estimées. Pour chaque réunion le prestataire devra préparer un ordre du jour, puis rédiger et diffuser un compte-rendu. L'AMO s'assurera de proposer différentes voies de communications et d'avoir les équipements numériques adaptés pour permettre aux copropriétaires de suivre les réunions en distanciel.	Optionnel	☐	
Coût de la phase TTC			€
Coût d'une réunion supplémentaire TTC			€

Spécificités proposées par l'AMO (durée prévisionnelle de la phase, moyen humain, méthode de communication mis en œuvre, prestations complémentaires, ...) :

4.2) Phase d'exécution des travaux

La mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) en phase d'exécution des travaux est conditionnée au vote des travaux et à la poursuite de la mission en AG. La subvention de l'Anah pour la mission d'AMO est indépendante de la poursuite du projet en phase exécution des travaux. L'aide sera allouée même si la copropriété ne vote pas les travaux.

	Importance	Demandé par la copropriété	Détails de la prestation proposée
Accompagnement au montage du dossier de demande d'aide MaPrimeRénov' Copropriété (aides collectives et individuelles) L'AMO réalise et suit le dépôt de la demande MaPrimeRénov' Copropriété, la demande d'acomptes et la demande solde. Le syndic doit créer un compte pour la copropriété sur monprojet.anah.gouv.fr . La copropriété souhaite que le montage des dossiers d'aides individuelles soit impérativement compris dans l'offre globale (pas de contractualisation individuelle avec chaque copropriétaire). Cela comprend la collecte des avis d'imposition des copropriétaires.	Obligatoire	☒	
Accompagnement au montage du dossier de demande d'aide Plan Climat de la Métropole de Montpellier L'AMO réalise et suit le dépôt de la demande d'aide, la demande d'acomptes et la demande solde.	Obligatoire	☒	
Accompagnement à l'obtention des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) Le prestataire précisera dans son offre le type de CEE valorisé (poste par poste ou selon la fiche BAR-TH-177). L'AMO réalise et suit le dépôt de la demande d'aide, la demande d'acomptes et la demande solde.	Obligatoire	☒	

Accompagnement au montage des prêts collectifs (éco-prêt à taux zéro, prêt d'avance de subvention, prêt collectif complémentaire) L'AMO devra spécifier si la mission est déléguée à une entreprise partenaire (courtier spécialisé) et intégrer son coût.	Recommandé	☐	
Accompagnement au montage des prêts individuels (éco-prêt à taux zéro individuel, prêt d'avance de subvention) le cas échéant. Dans le cas où la copropriété ne serait pas éligible à des prêts collectifs.	Recommandé si non-éligibilité aux prêts collectifs	☐	
Accompagnement de la copropriété pendant la réalisation du chantier Sans se substituer à la MOE, l'AMO assure une présence à minima aux réunions de chantier clé (démarrage travaux, intermédiaire, réception des travaux).	Obligatoire	☒	
Coût de la phase TTC			€
Coût d'une réunion supplémentaire TTC			€

Spécificités proposées par l'AMO (durée prévisionnelle de la phase, moyen humain, méthode de communication mis en œuvre, prestations complémentaires, ...) :

--

4.3) Phase d'exploitation

La phase d'exploitation commence à partir du moment où les travaux de rénovation énergétique sont achevés. Les copropriétaires peuvent alors faire usage de leurs biens rénovés et cela implique parfois la prise en main de nouveaux systèmes.

	Importance	Demandé par la copropriété	Détails de la prestation proposée
Aide à la compréhension et à la souscription de nouveaux contrats d'exploitation et de maintenance Le prestataire peut proposer d'assister la copropriété dans la souscription des contrats d'exploitation et de maintenance les plus adaptés à leurs systèmes de chauffage, de refroidissement et/ou de ventilation collectifs le cas échéant. Le prestataire détaillera le niveau d'accompagnement.	Optionnelle	☐	
Information et sensibilisation à la prise en main des logements rénovés et des nouveaux équipements L'AMO transmettra un guide d'utilisation aux copropriétaires.	Recommandée	☐	
Suivi des consommations énergétiques post-travaux Le prestataire analysera les consommations énergétiques avant travaux quand cela est possible et alertera la copropriété sur d'éventuelles dérives par rapport aux gains annoncés. Le prestataire détaillera la durée, le déroulé et la forme du rendu de ce suivi.	Optionnel	☐	
Coût de la phase TTC			€
Coût d'une réunion supplémentaire TTC			€

Spécificités proposées par l'AMO (durée prévisionnelle de la phase, moyen humain, méthode de communication mis en œuvre, prestations complémentaires, ...) :

À noter : Ce Cahier des Charges offre un cadre, mais ne limite aucunement l'innovation des acteurs. **Le prestataire est libre de fournir toutes annexes ou commentaires pouvant justifier de l'ensemble de sa mission ainsi que les références qu'il peut avoir en sa possession.**

Remerciements :

L'ALEC Montpellier Métropole vous propose ce cahier des charges réalisé sur la base d'un premier document issu du programme Rénovons Collectif, ainsi que sur le cahier des charges conçus par l'ALEC Métropole Marseillaise.

Nous tenons à remercier les acteurs impliqués dans ce travail :

ALEC Métropole Marseillaise, Agence Parisienne du Climat, Hellio, Soliha Méditerranée et Urbanis Solutions Rénovation.