



Formation adhérents

**Les différentes missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage
(AMO)**

Jeudi 21 avril 2022

Stanko Trifunovic

Responsable de Copropriété Services, la coopérative technique de l'ARC



Pour le bon fonctionnement de la formation en visio

- chacun coupe son micro
- chacun coupe sa caméra
- organisation de la formation en 2 parties pour faire des questions/réponses à la fin de chaque partie
- pour poser sa question à la fin d'une partie : utiliser la messagerie « tchate » à droite de l'écran

Les différentes missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

Sommaire

Introduction

1ere partie : L'AMO au sens large

- Définition de la maîtrise d'ouvrage et le cas spécifique de la copropriété
- Le rôle de l'AMO
- L'AMO et le tiers expert
- Comment savoir si une prestation d'AMO est nécessaire?
- Identifier l'AMO correspondant à vos besoins

Questions / réponses n°1

2ème partie : L'AMO dans le cadre de Ma Prime Rénov'

- MaPrimeRénov' : une nouvelle aide financière pour toutes les copropriétés
- Sous condition d'avoir recours à une AMO
- Le montant des aides

Questions / réponses n°2

Introduction

AMO, un acronyme vague

La tendance n'est pas nouvelle : les acronymes sont de plus en plus nombreux.

Celui d'AMO est en train de rentrer dans l'usage courant. Surtout depuis l'arrivée du dispositif de
Pourtant, le sens d' : « **Assistance à Maîtrise d'Ouvrage** » peut représenter des missions fort différentes.

Alors, de quoi parle-t-on quand on évoque une AMO ?

1ere partie

L'AMO au sens large

Définition du Maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est la personne physique ou morale pour qui sont réalisés des travaux (voir les articles 1710 et 1787 du Code civil).

Généralement non-technicien, il n'exécute pas les travaux.

Le maître d'ouvrage a deux obligations principales :

- définir clairement ce qu'il veut
- se prononcer sur la réception de ce qui lui est livré.

C'est le donneur d'ordre :

- **il signe les contrats avec les entreprises**
- **il paie les intervenants,**
- il souscrit une assurance Dommage Ouvrage si nécessaire
- Il active les garanties en cas de problèmes post réception...

En copropriété, c'est donc le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic (à condition que les devis et contrats ont bien été votés par l'AG).

Le syndic est le seul représentant légal. C'est le maître d'ouvrage délégué.

Attention : les conseillers syndicaux, ni même le président du CS ne signent rien, n'ordonnent rien, ne prescrivent rien!

Définition du Maître d'œuvre

Le **maître d'œuvre** est celui qui conçoit et mène le projet.

C'est un spécialiste, un sachant.

Généralement c'est un architecte, même s'il existe des maîtres d'œuvre non-architectes.

Le maître d'œuvre travaille pour le maître d'ouvrage. Il assiste celui-ci lors de la réception finale des travaux.

Le cas spécifique de la copropriété

- L'assemblée générale décide
- Le syndic exécute les décisions d'AG
- Le Conseil Syndical assiste et contrôle de le syndic

Un **syndic** professionnel ou non qui commande, réceptionne et paye les travaux

Le **conseil syndical** qui contrôle et supervise le travail du syndic et les travaux votés en AG

L'assemblée Générale des copropriétaires qui vote les travaux et leur financement

- **C'est donc une maîtrise d'ouvrage qui n'est pas tout à fait professionnelle surtout en matière de travaux de rénovation ou d'ingénierie financière (subventions, prêts..)**
- Le syndic joue un rôle dans le cadre des honoraires techniques votées en AG avec les travaux.. Mais c'est trop tard / tout ce qu'il faut engager doit être effectué AVANT l'AG!!
- Lorsqu'un Maître d'Œuvre est missionné pour préparer le projet de travaux les Honoraires du syndic sont faibles (par exemple 2% de 20.000 € soit 400 €) ce qui ne peut pas garantir les attendus

Les rôles de l'AMO (1/2)

L'assistant à maîtrise d'ouvrage a pour mission d'aider le maître d'ouvrage à définir, piloter et exploiter le projet de travaux. **Il a un rôle de conseil et d'assistance, le décideur restant le maître d'ouvrage.**

Le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage se justifie par la complexité du projet ou certaines particularités qui nécessitent des compétences ou des expertises spécifiques

Une assistance à maîtrise d'ouvrage est souhaitable chaque fois que le maître d'ouvrage identifie :

- Un défaut de compétences en interne pour conduite le projet de travaux ;
- Un besoin d'apport d'expertises pointues à différent moment du projet de travaux qui se déroule sur plusieurs années

L'AMO doit s'assurer de la faisabilité de la mise en œuvre du projet sur tous les aspects :

- ✓ d'organisation ;
 - ✓ juridiques ;
 - ✓ budgétaires ;
-
- Il préconise et aide au choix de la solution et des prestataires le cas échéant ;
 - Il garantit la coordination et le pilotage durant toute la vie du projet ;
 - Il contrôle les prestations fournies par le maître d'œuvre ainsi que celles des entreprises et de tout autres intervenants (ingénieur financiers par exemple)

Les rôles de l'AMO (2/2)

Il joue un rôle de tiers « neutre » ayant vocation de garantir :

- la bonne traduction du besoin de la maîtrise d'ouvrage auprès des professionnels qui interviendront dans la réalisation du projet de travaux ;
- le contrôle des productions de ces professionnels
- L'anticipation des contraintes spécifiques (techniques, calendaires, budgétaire)

Plus spécifiquement il doit pouvoir contrôler le travail des Maîtres d'oeuvre depuis la phase d'avant-projet, de rédaction des cahiers des charges jusqu'aux dossiers des ouvrages exécutés (DOE).

AMO à ne pas confondre avec MOE

La mission d'AMO ne constitue pas une fonction de maîtrise d'oeuvre (MOE), l'assistance ayant pour objectif d'apporter au maître d'ouvrage un conseil éclairé et indépendant des constructeurs/réalisateurs.

L'AMO et le tiers expert (1/2)

Tiers experts pouvant intervenir ponctuellement notamment pendant les travaux, la réception des travaux ou après pendant la période couverte par les garanties

- Professionnel réputé sachant : maître d'œuvre, bureau d'étude structure, entreprise d'un corps de métier spécifique.

Le cadre contractuel :

- Prestation votée en AG
- L'assistance des CS peut intervenir dans le cadre de l'article 27 du décret n°67-223 de 1967

Notamment focus sur le Référé expertise :

- le SDC peut être sollicité si une procédure semble incontournable quand des désordres importants apparaissent et que des tiers seraient en cause
- requête au tribunal pour faire missionner un expert (les experts sont référencés par le tribunal) qui rendra son expertise sur la base d'un travail contradictoire (l'ensemble des parties sont convoqués et seront destinataires des comptes rendu).
- au frais du SDC sauf si une décision de justice en décide autrement.

L'AMO et le tiers expert (2/2)

L' article 27 du décret du n°67-223 du 17 mars 1967 dit en effet que :

« Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix. »

Et rajoute que :

« Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration. Ils sont payés par le syndic dans les conditions fixées par le règlement de copropriété éventuellement modifié ou complété par la décision de l'assemblée générale visée à l'article 22 du présent décret. »



Comment savoir si une prestation d'AMO est nécessaire?

1^{er} étape :

Définir la commande c'est à dire le projet de travaux

Il s'agit de déterminer les postes de travaux concernés, la nature des travaux attendus et si des aides financières sont mobilisables.

Postes :

- ✓ Façades?
- ✓ Fondations?
- ✓ Planchers des combles?
- ✓ Fenêtres des parties communes?
- ✓ Installations électriques de la cave? Etc...

Nature des travaux :

- ✓ Réfection : c'est-à-dire travaux pour refaire à neuf
- ✓ Reprises : c'est à dire travaux ponctuelles de réparations

Amélioration énergétique (obligation légale sauf dérogation):

- ✓ Dérogation à faire?
- ✓ Niveau réglementaire possible?
- ✓ Niveau plus ambitieux possible?
- ✓ Comment bénéficier des aides financières (CEE, Maprim Renov, aides locales)

Comment savoir si une prestation d'AMO est nécessaire?

2eme étape :

Identifier les compétences en interne pour conduire le projet de travaux

Au niveau du syndic :

- ✓ Retours d'expériences
- ✓ Volontaire?

Au niveau du CS :

- ✓ Compétences
- ✓ Retours d'expériences
- ✓ Temps à consacrer au projet

Au niveau des copropriétaires :

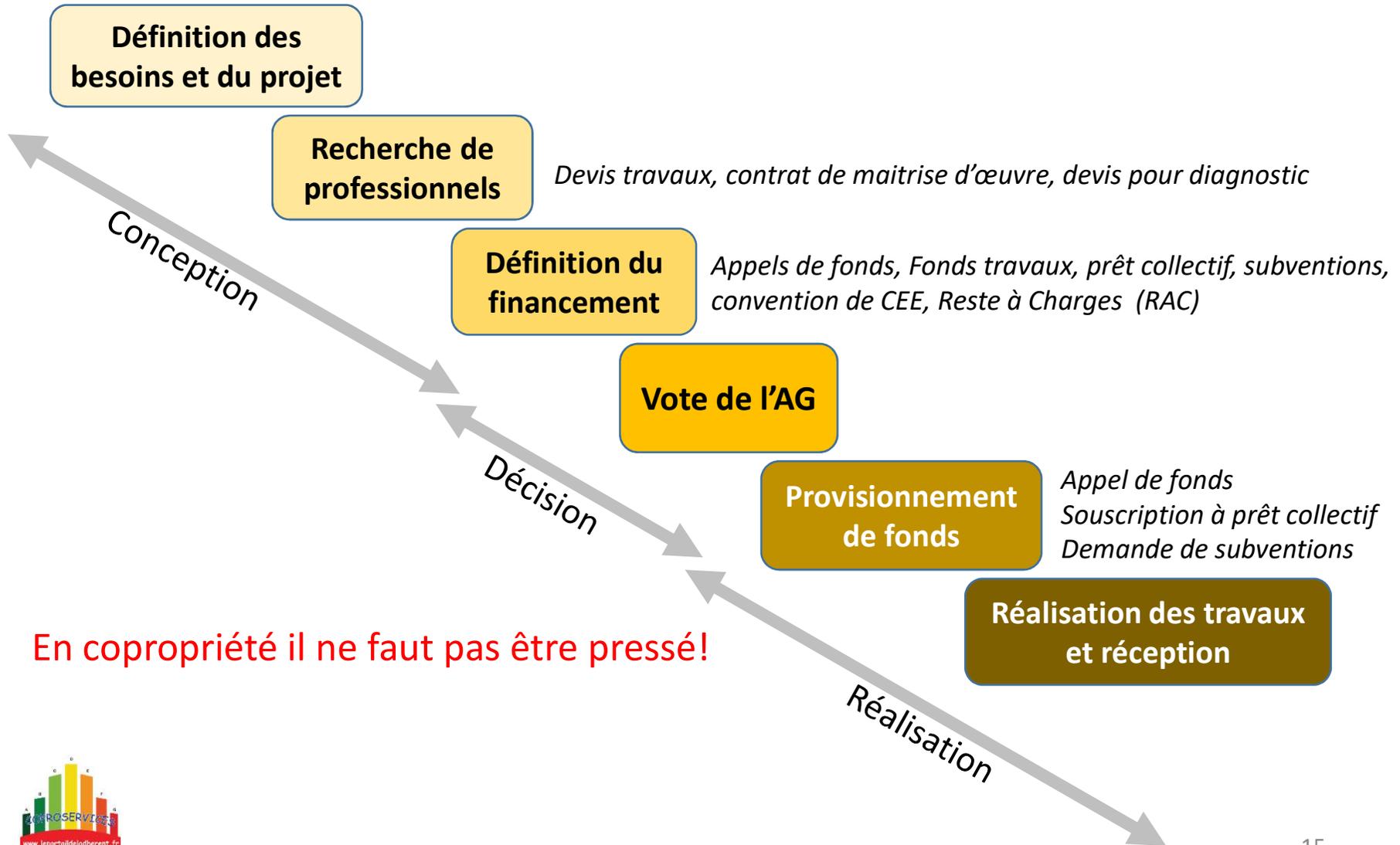
- ✓ Compétences
- ✓ Retours d'expériences
- ✓ Temps à consacrer au projet

Trouver des ressources externes :

Se renseigner auprès de la collectivité compétente en matière d'habitat (Ville ou agglomération)

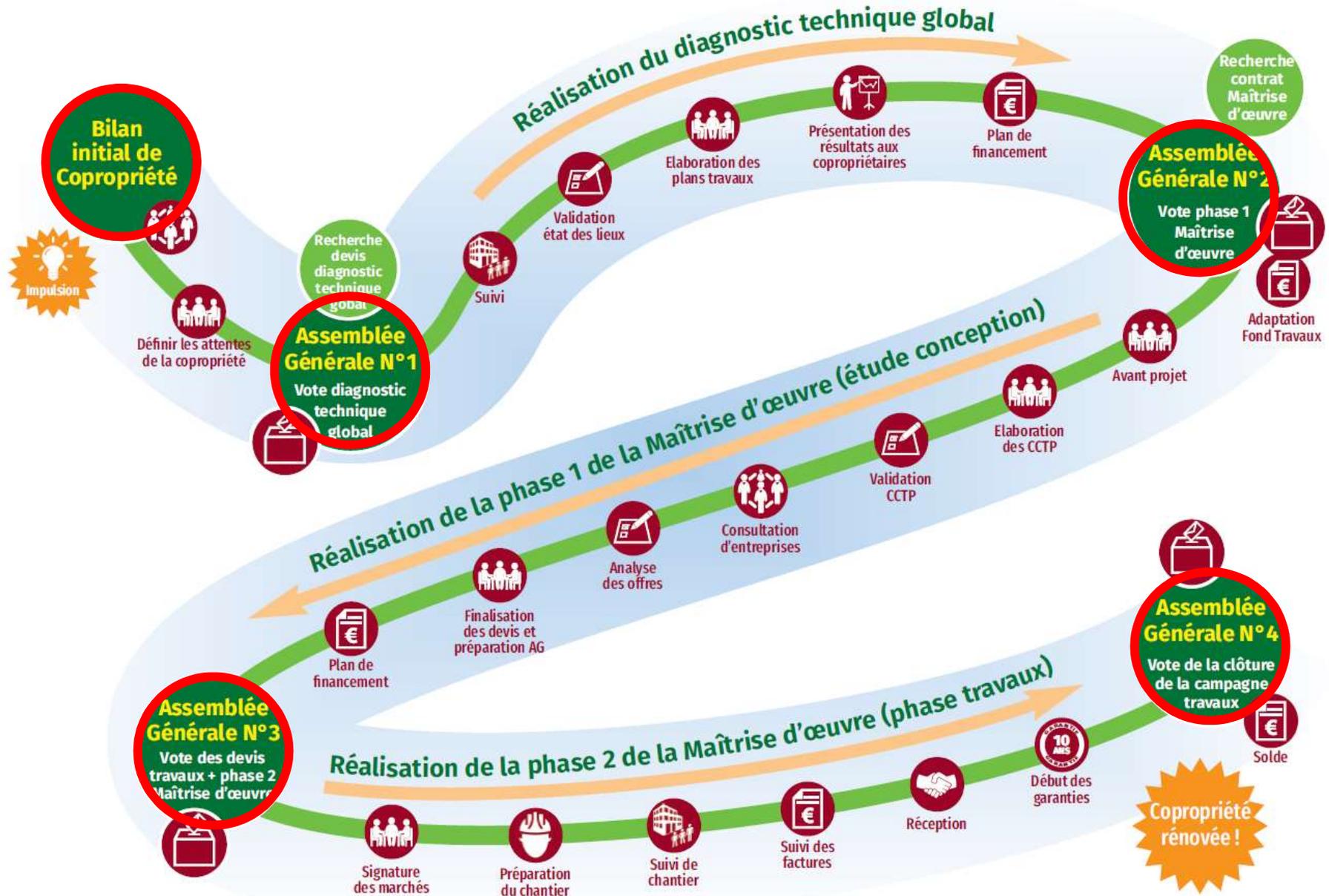
- Conseils aux copropriétaires
- Mise en place d'actions préventives, de programme de formation, de visites de réalisation

Les étapes d'un projet de travaux



En copropriété il ne faut pas être pressé!

En détail, quand on part de zéro.... Et qu'on souhaite aller loin!



Identifier l'AMO correspondant à vos besoins

Les AMO « institutionnels »

Depuis janvier 2022, un nouveau service public a émergé après la fusion des points infos service de l'ANAH et du réseau FAIRE de l'ADEME :



Piloté par l'ANAH, le dispositif **France Rénov'**, propose des informations et conseils neutres, gratuits et personnalisés dans le but de sécuriser le parcours du projet de rénovation énergétique, de faciliter la mobilisation des aides financières et mieux orienter les copropriétaires vers les professionnels compétents. Pour cela, il est mis en place :

Un site internet : **france-renov.gouv.fr**

Un numéro de téléphone national : 0 808 800 700

Un réseau de plus de 450 guichets uniques « Espaces Conseil France Rénov' » issus, nous l'avons vu, de la fusion des deux réseaux de l'Anah et de l'Ademe.

Identifier l'AMO correspondant à vos besoins

Les AMO « institutionnels »

Parmi les missions qu'assure France Rénov :

1. Accompagnement pour identifier vos besoins (point sur la situation de gouvernance, financière, état technique / recommandations pour réaliser des audits, explication des contenus / informations sur les aides financières mobilisables)
2. Accompagnement pour concevoir le programme travaux (assistance pour la compréhension des audits techniques / chiffrage et identification des aides financières possibles, ébauche de financement / mise en relation avec des professionnelles (annuaire) / assistance pour analyse des devis ou contrats)
3. Accompagnement pour suivre la réalisation du projet (retours d'expérience / proposition d'outils de communication et de suivi / sensibilisation au notion d'usages post travaux / assistance sur la compréhension et la gestion des contrats d'entretien suite aux travaux)

France Rénov propose également pour chaque copropriété la création d'un service « **Mon Accompagnateur Rénov'** » pour un accompagnement personnalisé à chaque étape, depuis l'état des lieux jusqu'à la réception des travaux. Cet accompagnateur sera une seule et même personne tout le long du projet, que vous soyez un particulier ou une copropriété. Cette mesure fait partie de la loi Climat et Résilience, article 164.

Les AMO « privés »

AMO contractuelle avec une entreprise ou une association

- **Mission à voter en AG**
- **Qui sont ils? : Opérateurs Anah** comme OZONE, SOLiHA, Urbanis, CitéMétrie, **ingénieurs financiers** comme Energie Pulse, Vert Durable, Bureaux d'études spécialisés

Contenu de la mission :

Accompagnement pour la mise en place et la mise en œuvre d'un projet de travaux de rénovation énergétique (même contenu que précédemment)

Compétence de l'AMO :

- ✓ Compétences techniques
- ✓ Compétence « sociales »
- ✓ Compétence en ingénierie financière

Références de l'AMO : demander des références d'accompagnement, contacter les CS

Assurance civile Ad Hoc

Un cas particulier, les AMO proposées par Copropriété Services

Copropriété Services proposent des missions d'AMO aux adhérents de l'ARC.

Ces missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage recouvrent un vaste éventail de sujets. Il s'agit de proposer une solution d'accompagnement à nos adhérents lorsque la Copropriété se retrouve seule face à des entreprises ou à des maîtres d'œuvre et se pose des questions en amont, pendant ou après des travaux.

Copropriété Services peut vous envoyer un architecte ou un autre professionnel pour vous accompagner sur un point particulier.

Par exemple :

- Une AMO peut être un accompagnement de livraison d'immeuble en VEFA.
- Lorsqu'arrive l'échéance de la garantie de parfait achèvement (1 an) il peut s'avérer nécessaire de demander à un professionnel d'aider à relever les problèmes de construction constatés par les copropriétaires et qui ne sont pas couverts par la garantie décennale.
- Un copropriétaire décide de casser un mur porteur et présente un dossier technique à l'AG pour validation : l'examen et décryptage de ce dossier peut être une mission AMO.

Pour connaître les modalités pratiques, contacter le 01.40.30.42.82 ou écrivez à :

technique@arc-copro.fr

Questions / réponses n°1

2ème partie

L'AMO dans le cadre de Maprime Renov'

Ma Prime Rénov' copropriété : Une nouvelle aide financière pour toutes les copropriétés

MaPrimeRénov' Copropriétés est un dispositif d'aides financières porté et géré par l'Anah pour des travaux de rénovation énergétique globale à destination de toutes les copropriétés.

Mise en place depuis le 1er janvier 2021 dans le cadre du plan « France relance », présenté par le Premier ministre le 3 septembre 2020. L'Anah a voté un budget de 135,8 Millions d'euros pour 2021 avec pour objectif de rénover énergétiquement 28.000 logements en copropriété.

L'aide MPR Copropriétés est ouverte à toutes les copropriétés répondant aux conditions d'ancienneté (15 ans à la date de demande des subventions) affectées de manière prépondérante à l'usage d'habitation (75%), et immatriculées au registre national des copropriétés.

Sont concernés les travaux d'amélioration de la performance énergétique portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires en application du f de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Relèvent des travaux d'amélioration de la performance énergétique, **les travaux d'économies d'énergie qui permettent un gain de performance énergétique du ou des bâtiments d'au moins 35%** justifié par une évaluation énergétique conforme aux exigences de l'Anah.

Sous condition d'avoir recours à un accompagnement AMO (1/2)

Soit :

- dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat de copropriétaires ;
- pour le compte d'une collectivité, ce qui permet au syndicat de copropriétaires d'en bénéficier à titre gratuit.

La mission d'AMO doit comprendre les éléments suivants :

Accompagnement technique :

- accompagnement et conseil du syndicat de copropriétaires dans l'élaboration de l'évaluation énergétique et du projet de travaux en cohérence avec la maîtrise d'oeuvre le cas échéant,
- accompagnement du syndicat de copropriétaires au suivi des travaux.

Accompagnement social :

- établissement d'une enquête sociale permettant de mesurer l'occupation de la copropriété,
- recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles et, le cas échéant, accompagnement au montage de leurs dossiers ou du dossier de demandes individuelles groupées.

Accompagnement financier et administratif :

- accompagnement de la copropriété au montage du dossier de demande d'aide, du plan de financement (éco-prêt à taux zéro Habiter Mieux, éco-prêt à taux zéro collectif, préfinancement, tiers financement etc.) et à l'obtention des financements complémentaires, dont les certificats d'économie d'énergie (CEE)
- accompagnement du syndicat de copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des aides.

Sous condition d'avoir recours à un accompagnement AMO (2/2)

La mission d'AMO peut être assurée par le maître d'œuvre éventuel de l'opération, mais en aucun cas elle ne peut être assurée par une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés = possibilité mais attention c'est dangereux

L'opérateur réalisant la prestation doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

Aucun agrément ni habilitation n'est requis. Il incombe au délégué de l'Anah dans le département ou au délégataire le cas échéant d'apprécier les conditions du contrat d'AMO dans les conditions définies par instruction.

Le montant des aides

Le montant maximal des aides aux syndicats de copropriétaires pour les travaux :

Plafond des travaux /dépenses subventionnables (en HT)	Taux maximal de l'aide	+ primes (cumulables)
15.000 € par logements	25% (aide socle) soit 3.750 € / logt	Prime « sortie de passoire » si passage en étiquette E = 500 € /logt Prime « basse consommation » si passage en étiquette A ou B = 500 € / logt Prime individuelle pour copropriétaires occupants éligibles PO très modeste = 1.500 € PO modeste = 750 €

Le montant maximal des aides aux syndicats de copropriétaires pour la prestation d'accompagnement dans la préparation, le montage et le suivi de demande d'aide et du programme de travaux :

Plafond des travaux /dépenses subventionnables (en HT)	Taux maximal de l'aide
600 € par logements	30% soit 180 €/logt (financement minimum de 900 € pour le total de la prestation)

Questions / réponses n°2

Annexes

Le rôle du conseil syndical

Les conseillers syndicaux doivent assurer leur rôle d'assistance et de contrôle, cela demande de l'investissement:

- **En temps**, pour rencontrer les professionnels, lire et comprendre les documents techniques, préparer les AG, communiquer avec les autres copropriétaires, suivre le déroulement des travaux...
- **En compétences à acquérir ou à approfondir**, pour :
 - ✓ Suivre un projet complexe techniquement qui nécessitent des expertises particulières à faire réaliser en amont de toutes décisions de travaux ;
 - ✓ Discerner parmi les propositions des professionnels, les matériaux et solutions techniques adaptés aux bâtiments et aux besoins ;
 - ✓ Impulser une ambition énergétique au projet ce qui nécessite des études thermiques préalables ;
 - ✓ Se renseigner sur des solutions de financements courants (prêt collectifs..) ou exceptionnels (Crédits d'impôt, CEE, MaPrimRenov, PTZ..);
 - ✓ Connaître les obligations (normes, loi) et les travaux facultatifs

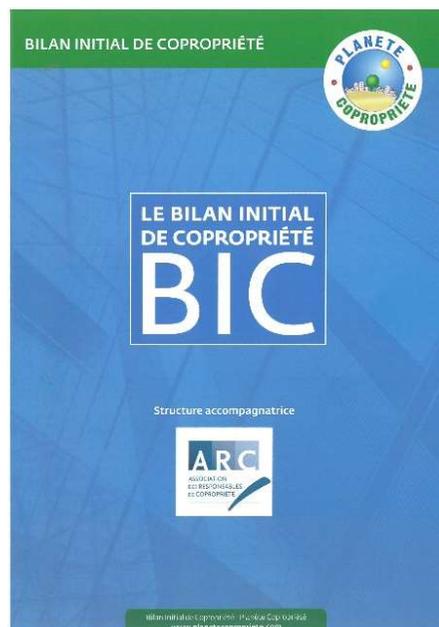


Le **conseil syndical est le moteur** ; c'est lui qui impulse mais il fait travailler le représentant légal du syndicat : le syndic



Faire appel aux **acteurs qui accompagnent les conseillers syndicaux et copropriétaires**

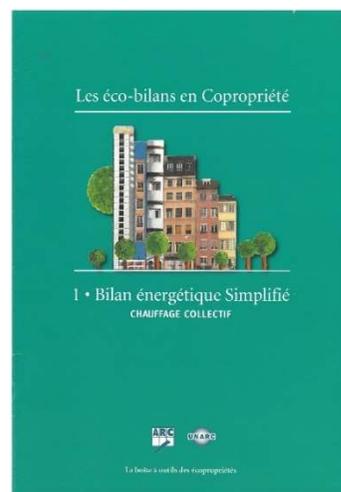
Les outils des CS



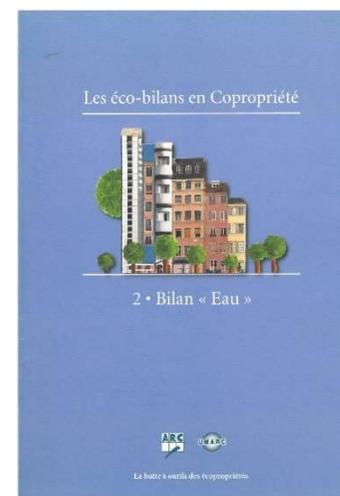
Le Bilan Initial de Copropriété (BIC) :

Bilan participatif sur les données clés de votre copropriété pour déterminer des orientations possibles à engager

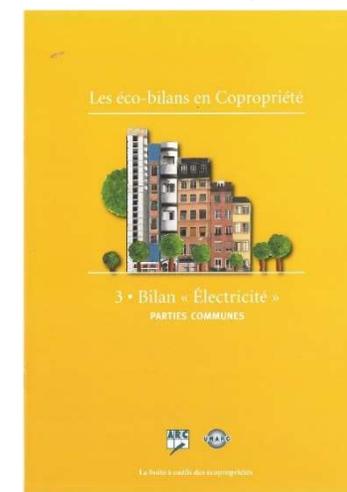
Bilan Energétique Simplifié



Bilan Eau



Bilan Electrique



Téléchargeable sur le site de l'ARC

Définir clairement des besoins :

Les diagnostics pour réaliser un état des lieux techniques

