



La copropriété face au maître d'oeuvre

Co-exister avec son architecte



ARC / ARC Services

6 février 2025

*Stanko Trifunovic, architecte DPLG,
responsable technique ARC Services*

Introduction



Des rapports parfois conflictuels

**Source n°1 : malentendus &
mauvaise communication**





- **Sommaire**

- **I. Préambule : qu'est-ce qu'un Maître d'Œuvre ? Et un Maître d'Ouvrage ?**
- **II. Nécessité ou Obligation d'un Maître d'Œuvre ?**
- **III. Architecte : quelles missions?**
- **IV. Compétences et qualités attendues.**
- **V. Passage à l'acte : le Conseil Syndical décide d'engager un architecte**
- **VI. Trouver des architectes**
- **VII. La Rénovation Énergétique et les architectes**
- **VIII. Où trouver des références d'architectes ?**
- **IX. Première visite de la copropriété, l'importance du cahier des charges**
- **X. Contrat d'architecte, points de surveillance**
- **XI. Comparer les propositions d'honoraires**
- **XII. Communication par-dessus tout**





Co-exister avec son architecte

I. Préambule : qu'est-ce qu'un Maître d'Œuvre ? Et un Maître d'Ouvrage ?

- **Petite précision de vocabulaire :**

Un **Maître d'Œuvre** est le professionnel qui conçoit et dirige les travaux. En tant que tel, il en est responsable. Les architectes sont des Maîtres d'Œuvre.

Un **Maître d'Ouvrage** est le commanditaire des travaux. Dans le cadre de la copropriété, c'est le Syndicat des Copropriétaires. Ce n'est pas le syndic. Celui-ci est le Maître d'Ouvrage Délégué.





Co-exister avec son architecte

II.1 Nécessité ou Obligation d'un Maître d'Œuvre ?

Obligation :

Soit réglementaire en raison de la nature des travaux

Soit participation imposée par une assurance Dommage-Ouvrage.

Nécessité :

En raison du niveau de complexité des travaux.

Apporte une vision globale des enjeux, des conséquences des choix.

Compétences en ergonomie, en esthétique. Adéquation au bâtiment.



II.2 Nécessité ou Obligation d'un Maître d'Œuvre ?



Problème de réglementation PMR

II.3 Nécessité ou Obligation d'un Maître d'Œuvre ?



Problème de structure



Problème de vision dans l'espace et de coordination



Co-exister avec son architecte

III. Architecte : quelles missions ?

Classiquement :

1. Phase Etudes

- Analyse de l'existant.
- Analyse des besoins, prise en compte des réglementations.
- Communication avec le Conseil Syndical : diagnostic de l'existant et programmation de travaux.
- Synthèse et proposition. Élaboration d'un Cahier des Charges , validé par le Conseil Syndical. (*DCE, CCTP, DPGF et autres termes barbares*)
- Accompagnement de l'Appel d'Offres (choix et consultation des entreprises, ouverture des plis, grille comparative, présentation au CS et en AG).

2. Phase Travaux

- Suivi des travaux.
- Assistance à la réception de chantier.

La mission de l'architecte est assurée. Il doit avoir une assurance décennale et responsabilité civile professionnelle.





Co-exister avec son architecte

IV. Compétences attendues



Expérience dans le domaine de la Copropriété, domaine très particulier !

Communication et pédagogie, capacité d'écoute et d'échange avec le CS.

Connaissance et prise en compte des possibilités de subventions (dispositifs C2E, MaPrimRénov, etc).

Capacité de coordination et synthèse avec autres membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre : Bureaux d'études techniques (BET), géomètres, SPS, bureaux de contrôle, ingénieurs financiers).





Co-exister avec son architecte

V.1 Passage à l'acte : le Conseil Syndical décide d'engager un architecte

- Créer une Commission travaux dans le CS (idéalement).
- Établir un « Cahier des Charges architecte » qui décrit ce qu'attend la Copropriété de l'architecte. *Voir diapositive suivante*
- Demander clairement dans ce «Cahier des Charges » des réunions avec l'architecte pour le montage du programme des travaux.
- Le cas de l'architecte qui a déjà travaillé dans la copropriété.
- Les architectes du syndic.





Co-exister avec son architecte

V.2 Passage à l'acte : le Conseil Syndical décide d'engager un architecte

Bonjour Madame, Monsieur,

En tant que membres du Conseil Syndical de la copropriété XXXXX XXXXX en objet, nous vous consultons pour les travaux suivants :

Travaux de ravalement des façades de tous les bâtiments

Investigation des problèmes de structure de balcon et réparation

Nous voulons que l'architecte en charge de ce dossier pilote l'ensemble des dossiers, aussi nous vous remercions de prévoir une offre globale comme suit :

Phase étude des travaux de ravalement : diagnostic, études, cahier des charges, appel d'offres, analyse et restitution des offres en AG. Il faudra prévoir deux réunions avec le Conseil Syndical après le diagnostic et pendant la rédaction du cahier des charges.

L'architecte coordonnera la mission des diagnostiqueurs pour l'Amiante avant Travaux et le Plomb, en leur indiquant la zone des futurs travaux (les frais des diagnostics seront pris en charge par la copropriété).

Lors de la phase études pour les travaux des balcons, l'architecte coordonnera l'intervention d'un Bureau d'Etudes Structure avec étude précise des balcons, sondage pour comprendre l'état des aciers, ferroskan, etc. Cette étude devra démontrer concrètement et physiquement l'état des balcons et les solutions de réparation à mettre en œuvre globalement ou ponctuellement (les frais du BET seront pris en charge par la copropriété).





Co-exister avec son architecte

V.3 Passage à l'acte : le Conseil Syndical décide d'engager un architecte

Lors de l'étude du ravalement, l'architecte devra intégrer les travaux d'économie d'énergie possibles. Il sera fourni à l'architecte le Plan Pluriannuel de Travaux et le DPE Collectif récemment réalisé.

L'architecte devra prévoir de rencontrer les Architectes des Bâtiments de France (ABF) afin de connaître leur sentiment sur ce poste et si l'étude des travaux d'économie d'énergie du type ITE sera acceptée.

Phase travaux, l'architecte devra coordonner et suivre l'exécution des travaux par le biais de réunions hebdomadaires suivi de la rédaction d'un Compte Rendu de chantier correspondant.

Avant la réception, lors des opérations de pré-réception, l'architecte tiendra compte de la liste de réserves et d'interrogations que le Conseil Syndical, de son côté, adressé.

Assistance à la réception

Nous attendons que l'architecte prévoie dans son organisation un temps d'échange régulier avec le Conseil Syndical

Pour vous permettre de rédiger votre proposition d'honoraires, nous vous invitons à visiter une première fois la copropriété en compagnie de membres du Conseil Syndical.

Contact sur site :

Présidente du Conseil Syndical Madame XXXX XXX, tél :

Gardien Monsieur YYYY YYYY, tél :

Délai de réponse souhaité : 3 semaines





Co-exister avec son architecte

V.4 Passage à l'acte : le Conseil Syndical décide d'engager un architecte

Votre proposition sera étudiée puis il sera organisé une première réunion de présentation avec le conseil syndical afin de nous présenter votre cabinet et vos premières impressions sur les travaux envisagés.

Au terme de cette réunion, il sera éventuellement nécessaire de modifier votre proposition.

Si vous êtes sélectionné parmi les candidats architectes, alors vous serez invité à vous présenter lors de l'Assemblée Générale au cours de laquelle sera désigné l'architecte en charge de ce dossier.

Annexes :

- DTG réalisé en 2023, Plan Pluriannuel des Travaux et DPE collectif
- Dossier Technique Amiante existant, diagnostic plomb (CREP) existant
- Règlement de copropriété
- Rapport sur les balcons datant de 2016





Co-exister avec son architecte

VI. Critères pour choisir

L'expérience

Disponibilité et Capacité d'écoute

Réseau local

Proximité géographique

Capacité de travail, main d'œuvre

Réputation

Prix des prestations





Co-exister avec son architecte

VII.1 La Rénovation énergétique et les architectes

- Crises globales, Accord de Paris
- Isolation et mesures d'économie
- Loi Climat et Résilience du 22 août 2021
- Plan Pluriannuel de Travaux
- Travaux dans le cadre de MaPrimRénov'





VII.2 La Rénovation énergétique et les architectes



« Loi CLIMAT & RESILIENCE (22/08/2021) »

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

(Immeubles de plus de 15 ans)

Echéances : 2 à 49 lots 01/01/2025 ; de 50 à 200 lots 01/01/2024 ; + de 200 lots 01/1/2023

Liste de travaux sur 10 ans, comportant :

- *Priorité des travaux*
- *Phasages possibles*
- *Coûts estimatifs*
- *Gains énergétiques*

DTG

Diagnostic Technique Global

Architecte + Thermicien

(+ *Ingénieur Financier dans certains territoires*)

Rapport avec état actuel et liste de travaux à faire sur 10 ans (PPT) + DPE collectif

Coûte ±8000€ TTC pour 30 lots

Analyse Architecturale + DPE Collectif

Architecte + Diagnostiqueur

Rapport technique intégrant données du DPE avec état actuel et liste de travaux à faire sur 10 ans (PPT) + DPE collectif

Coûte ±2500€ TTC architecte et ±800€TTC diagnostiqueur pour 30 lots

A Paris et en Métropole Grand Paris, le DTG est subventionnable par un chèque audit de 5000€, à condition de respecter :

- L'**inscription** de la copropriété sur la plateforme Coach Copro
- La présence des auditeurs dans l'**annuaire Coach Copro**
- L'utilisation du **Référentiel DTG ARC/APC**, version 2023.





Co-exister avec son architecte

VIII.1 Où trouver des références d'architectes ?

Étape sensible : la recherche d'architectes à consulter.

- Les adhérents de l'ARC ont accès à Copro-Devis.
- Les adhérents peuvent appeler les mardis et mercredis après-midi et demander l'avis de l'architecte de permanence (01.40.30.42.82).
- Vous pouvez contacter aussi la Compagnie des Architectes de Copropriété.

Il faut la dédramatiser la « Quête » de la perle rare : l'architecte est un professionnel qui propose des services payants, et dont la prestation est quantifiable.



VIII.2 Où trouver des références d'architectes ?



The screenshot shows the login page for the 'Le portail de l'adhérent' website. The page has a light blue background with a colorful header bar. On the left, there is a login form with fields for 'Numéro d'adhérent' (75PC75019) and 'Mot de passe' (masked with dots). Below the password field is a 'VALIDER' button. On the right, there is a section titled '> Première visite' with text explaining the login process for members and a link to 'en savoir plus'. At the bottom left, there is an information box about a new login modal starting from April 1, 2021. The ARC logo is visible in the top right and bottom right corners.

Le portail de l'adhérent

www.leportaildeladherent.fr

Accéder au Portail de l'adhérent

Numéro d'adhérent
75PC75019

Mot de passe
..... AFFICHER

VALIDER

> Première visite

Si vous êtes adhérent de l'ARC, vous pouvez vous connecter en utilisant le numéro d'adhérent et le mot de passe du site de l'ARC. Dans le cadre d'une première connexion ou d'un mot de passe oublié, merci de cliquer sur le lien ci-après :

en savoir plus

Si vous n'êtes pas adhérent de l'ARC

Vous devez adhérer au préalable à l'ARC en vous connectant au site de l'ARC : www.arc-copro.fr

[Info] : Nouvelle modalité de connexion
A partir du 1^{er} avril 2021, munissez-vous de vos identifiants **ARC** (Numéro d'adhérent et mot de passe) pour accéder au portail de l'adhérent.

VIII.3 Où trouver des références d'architectes ?



Le Portail de
l'Adhérent

Mon compte (75PC31450)  Se déconnecter

NOTRE ASSISTANCE

FORMATIONS

SERVICES & OUTILS

LES ENERGIES

LE SALON DE L'ARC

Qui sommes-nous ?

ARC



La coopérative technique
de l'ARC vous apporte
son expertise

Les comptes de copropriété >

Le poste de gardien/employé d'immeuble >

Vos projets de travaux >

Les consommables de l'immeuble >

Vous êtes syndic bénévole ?

Nos services sur mesure >



Co-exister avec son architecte

VIII.4 Où trouver des références d'architectes ?



Le Portail de
l'Adhérent

⚙ Mon compte (75PC31450) ✕ Se déconnecter

NOTRE ASSISTANCE FORMATIONS SERVICES & OUTILS LES ENERGIES LE SALON DE L'ARC Qui sommes-nous ?

ARC

< :: SERVICES ET OUTILS

L'ARC et sa coopérative technique ont développé une série d'outils numériques pratiques, permettant de mettre en concurrence des prestataires (choix d'une entreprise, évaluation d'un contrat de syndic etc.) mais aussi d'avancer sur de nombreux sujets au sein de votre copropriété (calcul de rentabilité de l'individualisation des frais de chauffage sur votre immeuble, calcul du coût de l'eau chaude sanitaire, évolution du prix du gaz, ...). Les syndics non professionnels y trouveront aussi des applications pour administrer efficacement leur immeuble.



La plateforme de consultation des entreprises référencées et de lancement des appels d'offres relatifs aux travaux (aménagement, rénovation, entretien). Le + : Évaluez les entreprises

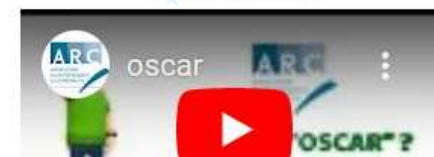
> Ouvrir



Agrandir la vidéo



L'observatoire des charges de copropriété permettant d'évaluer la performance de la gestion des charges de sa résidence au niveau régional (OSCAR+).



VIII.5 Où trouver des références d'architectes ?



Copro-devis
 PLATEFORME D'APPELS D'OFFRES DES COPROPRIETES ADHERENTES A L'ARC

Conseil syndical → Appel d'offre → Entreprise A → PLATEFORME COPRO-DEVIS

ESPACE CONSEIL SYNDICAL | ACCUEIL | LES ACTUALITÉS

Appels d'offres

- GERER
- CREER

Entreprises référencées

- RECHERCHER

Services référencés

- CONSULTER

Contrats cadre

- CONSULTER

Commander

- Bons de commande
- Mes bons de commande

Prix des énergies

- Fuel
- Gaz
- Electricité

Prix référence équipements

- CONSULTER

Informations

- Label RGE

Rechercher une entreprise par spécialité

*L'ARC vous informe qu'elle peut intervenir pour certaines spécialités, indiquées par un *.*

- ANTENNISTES
- ARCHITECTE ***
- ASCENSORISTES
- ASSAINISSEMENT - HYGIENE
- ASSISTANCE MAITRISE D OUVRAGE
- ASSURANCES
- BARDAGE BOIS ET TERRASSE
- BOITE A COLIS CONNECTEE
- BOITE AUX LETTRES SIGNALETIQUE
- BUREAU D'ETUDES THERMIQUES

VIII.6 Où trouver des références d'architectes



- Appels d'offres**
- ↳ GERER
- ↳ CREER
- Entreprises référencées**
- ↳ RECHERCHER
- Services référencés**
- ↳ CONSULTER
- Contrats cadre**
- ↳ CONSULTER
- Commander**
- ↳ Bons de commande
- ↳ Mes bons de commande
- Prix des énergies**
- ↳ Fuel
- ↳ Gaz
- ↳ Electricité
- Prix référence équipements**
- ↳ CONSULTER
- Informations**
- ↳ Label RGE

Liste des entreprises référencées

L'ARC vous informe qu'elle peut intervenir dans cette spécialité.

Catégorie : ARCHITECTE

↳ a-plus-m architecture (75020)		Voir
↳ ACHARD Laurence (94800)		Voir
↳ ADR MaÃ@trise d'oeuvre (75008)	(3 Avis.)	Voir
↳ Agence Architecture PELEGRIN (75020)		Voir
↳ ALLUIN&MAUDUIT (92100)		Voir
↳ ARTPRIM (93170)		Voir
↳ BATISAFE (75017)		Voir
↳ Beatrice AOUN Architecte (75020)		Voir
↳ Béatrice GUEROULT ARCHITECTE (75001)	(2 Avis.)	Voir
↳ BERNARD COMTE ARCHITECTES - 003 (75015)	RGE (1 Avis.)	Voir
↳ EDYSIS ARCHITECTURE (75013)		Voir
↳ EDYSIS ETB (75013)		Voir
↳ EPAE (92100)		Voir
↳ EPI (94364)		Voir
↳ REANOVA (92350)	RGE	Voir
↳ TECHMO (94260)	(1 Avis.)	Voir
↳ TEST ADMIN (test)		Voir
↳ TOTB (THINK OUTSIDE THE BOX) (14100)		Voir
↳ YES OR NOT (75010)	(1 Avis.)	Voir



Co-exister avec son architecte

IX. Première visite de la copropriété

Un architecte a besoin de voir votre copropriété. Ce n'est pas possible d'établir un contrat sans avoir pris le pouls du bâtiment. Il doit démontrer être curieux.

L'échange avec le Conseil Syndical est très important pour évaluer l'écoute et sa capacité à travailler de concert avec le CS. C'est le premier test d'évaluation.

L'architecte doit produire des références d'opérations similaires.





Co-exister avec son architecte

X.1 Contrat d'architecte, points de surveillance

Il n'y a pas de contrat type.

L'Ordre des Architectes propose un modèle, rédigé avec les juristes de la Mutuelle des Architectes Français. <https://www.architectes.org/contrats-pour-travaux-sur-existants-rehabilitation>

Attention aux contrats trop laconiques.

Un planning de la mission d'architecte doit être proposé. Des pénalités de retard sont applicables.

La rémunération est généralement un pourcentage indexé sur le montant HT des travaux. (très rare : rémunération au temps à passer)

Attention : il n'y a pas de contrat d'« Architecte de Copropriété », chaque mission doit être l'objet d'un contrat et d'une validation par l'AG. Il n'existe pas d'abonnement !

L'attestation d'assurance doit être mentionnée sur le contrat et un exemplaire doit être mis en annexe.





X.2 Contrat d'architecte, points de surveillance

A minima, un contrat doit comporter...

- Identification des parties
- Informations sur le projet
 - Identification, adresse, nature du projet.
 - Mission confiée à l'architecte (partielle/complète)
- Les pièces contractuelles (si existantes)
- Budget de travaux
 - Enveloppe que la copropriété déclarera souhaiter déboursier pour le projet
 - Montant de la rémunération de l'architecte (avec explication des modalités à savoir forfaitaire ou au pourcentage du montant HT des travaux)
- Contenu des éléments de mission (les phases détaillées, livrables)
- Durée de la mission et délais d'exécution.
- Approbation des phases et éléments de mission (inclure réunions avec le Conseil Syndical d'office et non pas en vacations supplémentaires)
- Modalités de rémunération (acompte, rémunération phase Etudes en forfaitaire et phase Travaux en pourcentage décomptant le montant forfaitaire, explication des taux de TVA variables en fonction de mission partielle ou mission complète, rémunération pour prestations supplémentaires, pénalités applicables à l'architecte pour retard dans l'exécution de sa mission)
- Modalités de règlement (échelonnement, à l'avancement, délais de paiement)
- Droits et obligations des parties (paragraphe précisant les droits et obligations de l'architecte et de son client – la copropriété)
- Assurances (le contrat doit être accompagné de la police d'assurance de l'architecte comprenant une Responsabilité Civile Professionnelle et une assurance Décennale)
- Modalités de suspension de la mission
- Litiges et résiliation du contrat





Co-exister avec son architecte

XI. Comparer les propositions d'honoraires

Mettre à plat les prestations pour pouvoir les comparer.

Points significatifs à comparer:

- **Nombre de réunions avec le Conseil Syndical**, présentation en AG résultat appel d'offres.
- Taux de TVA pratiqué (10% si mission complète, 20% si uniquement phase études)
- Rémunération (au forfait, au temps passé, le plus souvent au pourcentage 7 à 9%).
- Complétude de la proposition (attention aux missions complémentaires)
- Planning : ni trop optimiste, ni laxiste : cadrage avec pénalités

Points de surveillance : référence opérations similaires, personnel, zone géographique.

Les adhérents peuvent demander l'avis de l'architecte de permanence à l'ARC.





Co-exister avec son architecte

XII. Communication par-dessus tout

La **communication** est la qualité cardinale d'un architecte travaillant pour la copropriété.

Le Conseil Syndical doit maîtriser la mise en concurrence et le choix de l'architecte.

Le Conseil Syndical doit aussi imposer dès le départ les conditions d'un échange régulier entre les deux parties.

Le statut d'«**architecte de la copropriété**» n'existe pas.

L'architecte, fin connaisseur de votre copropriété, est le garant de la bonne exécution des travaux et de leur pertinence. Il a une vision d'ensemble permettant de d'anticiper les travaux nécessaires et d'améliorer la résilience de votre bâtiment.





Co-exister avec son architecte

Pour aller plus loin, notre Guide « La Place de l'architecte en copropriété », octobre 2024





Co-exister avec son architecte

Pour toutes questions relatives aux architectes, veuillez contacter :

ARC-Services, la coopérative technique de l'ARC

01.40.30.42.82

technique@arc-copro.fr

Merci pour votre attention !

