

# Formation des jeudis

## Mercredi 27 novembre 2025



## Comment choisir et travailler avec son maître d'oeuvre

1

Stanko TRIFUNOVIC – architecte DPLG – responsable d'ARC Services

# 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. Où trouver des références d'architectes ?**
- VII. Première visite de la copropriété, l'importance du cahier des charges**
- VIII. Contrat d'architecte, points de surveillance**
- IX. Comparer les propositions d'honoraires**
- X. Communication par-dessus tout**



# 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.
- 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.

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

### 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.

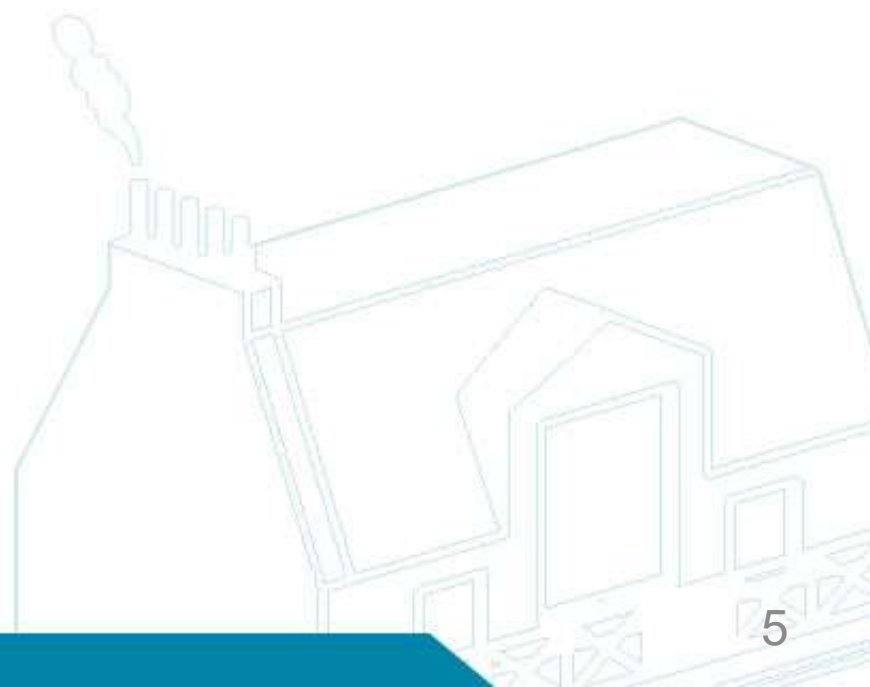
Apporte une vision globale des enjeux, des conséquences des choix.

Compétences en ergonomie, en esthétique. Adéquation au bâtiment.

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



**Problème de réglementation**





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



**Problème de structure**



**Problème de vision dans l'espace et de coordination**

## II. Nécessité ou Obligation d'un Maître d'Œuvre ? - 4



**Problème de accompagnement chantier**

# 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.





## IV. Compétences attendues

- ❖ **Expérience dans le domaine de la Copropriété**
- ❖ **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).**

## V. 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.
- 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.

# VI. Exemple de cahier des charges - 1

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 structures des balcons 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 et forfaitaire** comme suit :

- Phase étude des travaux de ravalement : étude, cahier des charges, appel d'offre, RAO et présentation sur au moins deux réunions plénières
- Phase étude travaux de structure des balcons : étude des pathologies des balcons, appel d'offre, RAO et présentation. **Important** : il sera nécessaire que vous mandatiez un BET structure avec étude précise des balcons, sondage pour comprendre l'état des aciers, ferroscan, etc. Les frais du BET seront à régler par votre cabinet d'architecture. **Cette étude devra démontrer concrètement et physiquement l'état des balcons et les solutions de réparation à mettre en œuvre globalement ou ponctuellement. (L'ensemble des frais du BET devront être intégrés dans votre étude et payés par vos soins).**
- Intégration des travaux d'économie d'énergie avec la phase étude ravalement : vous trouverez en pièce jointe le diagnostic thermique de la copropriété. Avant toute étude il semble nécessaire et indispensable qu'une réunion soit organisée avec les ABF (architecte des bâtiments de France) afin de connaître leur sentiment sur ce poste et si l'étude des travaux d'économie d'énergie du type ITE sera acceptée. Il est inutile de perdre du temps et de l'argent dans des études de travaux qui seraient refusées par les ABF.
- Etablissement du DAT diagnostic avant travaux (**L'ensemble des frais du DAT devront être intégrés dans votre étude et payés par vos soins**).
- Autre à préciser à préciser par vos soins

# VI. Exemple de cahier des charges - 2

Délai de réponse souhaité : 3 semaines

Contact sur site :

- Présidente du Conseil syndical Madame XXXX, tel : XXXX
- Gardien Monsieur YYYYYY, tel : XXXX

Annexes :

- Diagnostic thermique
- Règlement de copropriété
- Diagnostic amiante
- Rapport travaux de balcons

Votre proposition sera étudiée puis nous réaliserons une première réunion de présentation avec le conseil syndical afin de nous présenter votre cabinet et les travaux envisagés.

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

Puis si vous êtes retenus parmi les candidats architectes, alors vous serez invité à vous présenter lors de l'assemblée générale au cours de laquelle l'assemblée votera et désignera l'architecte en charge de ce dossier.

**Votre offre sur la phase étude devra être forfaitaire, non révisable et non réactualisable.**



## VI. Exemple de cahier des charges - 3

D'un point de vue financier, elle pourra se présenter en synthèse comme suit :

Phase étude		
Libellé	Euros HT	Euros TTC
Phase étude travaux ravalement + restructuration des balcons		
Phase étude des balcons avec un BET structure		
DAT		
RDV avec les ABF		
Phase intégration audit énergétique		
Autre		
<b>Total</b>		

Phase suivi de travaux		
Libellé	Euros HT	Euros TTC
<u>Phase suivi</u> de travaux	% HT sur le montant HT des travaux	

## VII. Où trouver des références d'architectes ? - 1

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.
- Coach Copro pour les travaux de type rénovation énergétique

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.



# VII. Où trouver des références d'architectes ? - 2

[www.leportaildeladherent.f](http://www.leportaildeladherent.f)



Le Portail de  
l'Adhérent

 Mon compte (75PC31450)  Se déconnecter

NOTRE ASSISTANCE FORMATIONS SERVICES & OUTILS ENERGIES LE SALON <sup>Replay!</sup> ARC TV <sup>Replay!</sup> Qui sommes-nous ?

ARC



Visionnez les formations et débats du  
Forum de la Copropriété

[ournée du 9 Avril 2025 : cliquez-ici](#)



La coopérative technique de l'ARC vous apporte son expertise



Copro-devis <sup>Nouvelle version !</sup>

Les comptes de copropriété

Le poste de gardien/employé d'immeuble

Vos projets de travaux

Les consommables de l'immeuble

# VII. Où trouver des références d'architectes ? - 3

ARC SERVICES Le Portail de l'Adhérent Mon compte (75PC31450) Se déconnecter

NOTRE ASSISTANCE FORMATIONS SERVICES & OUTILS ENERGIES LE SALONReplay! ARC TVReplay! Qui sommes-nous ? **ARC**

< Copro-Devis

Rechercher une entreprise, activité,... OK Mes infos

Bienvenue sur la plateforme de mise en relation entre adhérents de l'ARC et professionnels qualifiés dans le domaine de la copropriété.

Rechercher une entreprise

Choisissez parmi les 3 catégories :

Travaux (ex: ravalement, peinture)

Etudes (ex: architecte, géomètre)

Services (ex: entretien, assurance)

5 Dernières entreprises ajoutées

Créer un appel d'offres

L'ARC vous propose d'interroger des entreprises qualifiées pour vos travaux en copropriété.

Déposer une demande

Comment ça marche ?

Mes informations

Choisissez la catégorie associée :

Appels d'offres

Messagerie

Avis

Entreprises favorites

ARC SERVICES Le Portail de l'Adhérent Mon compte (75PC31450) Se déconnecter

NOTRE ASSISTANCE FORMATIONS SERVICES & OUTILS ENERGIES LE SALONReplay! ARC TVReplay! Qui sommes-nous ? **ARC**

< Copro-Devis

Rechercher une entreprise, activité,... OK Mes infos

Bienvenue sur la plateforme de mise en relation entre adhérents de l'ARC et professionnels qualifiés dans le domaine de la copropriété.

Rechercher une entreprise

Choisissez parmi les 3 catégories :

Travaux (ex: ravalement, peinture)

Etudes (ex: architecte, géomètre)

Services (ex: entretien, assurance)

5 Dernières entreprises ajoutées

Créer un appel d'offres

L'ARC vous propose d'interroger des entreprises qualifiées pour vos travaux en copropriété.

Déposer une demande

Comment ça marche ?

Mes informations

Choisissez la catégorie associée :

Appels d'offres

Messagerie

Avis

Entreprises favorites



## VII. Où trouver des références d'architectes ? - 4

Service public, valable en Ile de France, travaux de rénovation énergétique



Agence  
Parisienne  
du Climat

avec



France  
Rénov'

Le service public pour mieux  
rénover mon habitat

[www.coachcopro.com/annuaire-metropole-du-grand-paris](http://www.coachcopro.com/annuaire-metropole-du-grand-paris)

Chambre professionnelle d'architectes spécialisés en copropriété (tous types de travaux)



**COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIÉTÉ**

UN IMMEUBLE, UN ARCHITECTE



## VIII. 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.

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.

# IX. 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.

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



# X. Comparer les propositions d'honoraires

Mettre à plat les prestations pour pouvoir les comparer.

Points significatifs à prendre en compte:

- **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.



# X. 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 d'anticiper les travaux nécessaires et d'améliorer la résilience de votre bâtiment.

# Pour aller plus loin

## Publications de l'ARC



**Permanences d'architecte tous les jours sauf lundi !  
Rendez-vous sur réservation téléphonique au  
01.40.30.12.82**

**Contact mail : [contact@arc-copro.fr](mailto:contact@arc-copro.fr)  
7 rue de Thionville – 75019 Paris  
[www.arc-copro.fr](http://www.arc-copro.fr)**

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION !**

