

MAÎTRISE D'OUVRAGE, MAÎTRISE D'ŒUVRE, ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE : UN POINT SUR LES DIFFÉRENTES FORMES DU MÉTIER EN COPROPRIÉTÉ

Fiche élaborée par l'Anah

L'assistance à maîtrise d'ouvrage en copropriété se développe ces dernières années, incitée par l'État et favorisée par les aides de droit commun (en diffus) en faveur des copropriétés. Les retours d'expérience, d'abord issus des opérations programmées, puis ces dernières années avec les aides collectives dédiées aux projets de rénovation énergétique, montrent que cette prestation est un maillon indispensable afin d'assurer :

- › **l'efficacité de l'investissement, aussi bien humain que financier**, des copropriétés dans la mise en œuvre de ces projets. Celle-ci passe par l'adaptation du projet aux capacités du syndicat des copropriétaires dans son ensemble et de chaque copropriétaire individuellement, mais aussi par l'adhésion individuelle et collective au projet ;
- › **la cohérence des projets de travaux menés avec les besoins de réhabilitation et de mise aux normes** des copropriétés, dans l'objectif conjoint d'améliorer les conditions d'habitat et de réduire les dépenses énergétiques du parc de copropriétés privées ;
- › **la réduction des coûts globaux de la réhabilitation des copropriétés** par l'adoption d'une approche globale de projet, nécessitant la sensibilisation des syndicats de copropriétés à cette démarche qui leur est souvent étrangère : il est important que le choix des travaux soit fait en connaissance des coûts d'usage sur 30 ans ;
- › **le maintien dans les logements** des propriétaires les plus modestes, tout en évitant la dévalorisation du parc de copropriétés privées.

Les acteurs techniques « classiques » de la réhabilitation des copropriétés, à savoir la maîtrise d'œuvre et les entreprises chargées de l'exécution des travaux, ne peuvent que se trouver confortés dans leur rôle si le syndicat des copropriétaires, maître d'ouvrage du projet, arrive à assumer pleinement le sien, en s'appuyant sur une assistance à maîtrise d'ouvrage disposant de compétences techniques, financières et sociales.

un accompagnement aux propriétaires (occupants ou bailleurs) ainsi qu'aux **syndicats de copropriétaires**.

Le dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés, dans la continuité d'Habiter Mieux Copropriétés, permet **l'élargissement des aides de l'Anah aux syndicats de copropriétaires en diffus, dans un souci de « massification » de la rénovation énergétique** du parc de logements en copropriété dont près de 15% sont classés en étiquette F ou G. Cette ouverture des aides nécessite de préciser les modalités de mise en œuvre permettant de garantir l'atteinte d'exigences techniques dans le respect des objectifs d'intervention de l'Anah, à savoir le maintien dans leur logement des propriétaires les plus modestes.

Pour ce faire, il apparaît primordial de bien préciser le **rôle des différents acteurs (maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre notamment) dans la mise en œuvre des travaux de réhabilitation en copropriétés**. En outre, l'Anah conditionne, dans certains cas, l'octroi des subventions, au recours à un maître d'œuvre et/ou à un **assistant à maîtrise d'ouvrage**, précisant également le socle minimal des missions attendues.

Une fois les différents rôles rappelés, il est essentiel de présenter la **mission d'AMO**, capable d'aider une copropriété à lever les freins inhérents à la complexité d'un projet global porté par une MO « éclatée », face à des copropriétaires aux trajectoires et aux sensibilités patrimoniales différentes (jeunes acquéreurs limités dans leurs capacités de financement, futurs vendeurs voulant éviter de financer de gros travaux avant de quitter l'immeuble, ménages souhaitant rénover leur patrimoine, etc.).

Les copropriétés se fragilisent car elles n'arrivent pas à mettre en œuvre des projets essentiels de travaux ce qui provoque leur dégradation au fil du temps. Elles repoussent les plus gros postes de travaux jusqu'au moment où ce défaut d'entretien fait l'objet, dans le meilleur des cas, d'une prise de conscience in extremis de l'assemblée générale ou jusqu'à ce qu'il soit traité dans le cadre d'un dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat privé, voire, dans le pire des cas, par la mise en œuvre de procédures coercitives (arrêtés administratifs).

Ainsi, l'AMO en copropriété peut participer à favoriser la **mise en œuvre d'un programme de travaux global** (technique et énergétique) **cohérent**, répondant **aux besoins de l'immeuble**, associé à un **plan de financement adapté** à l'ensemble des copropriétaires.

1

Le contexte

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) est un établissement public dont la mission depuis près de 50 ans est d'améliorer l'état du parc de logements privés existants pour lutter contre les fractures sociales et territoriales. L'Anah encourage ainsi les travaux de rénovation et de réhabilitation des logements en accordant des aides financières et

Définitions préalables

Le monde de la construction a depuis longtemps identifié et défini les principaux acteurs qui

le composent et qui concourent à la réalisation ou la réhabilitation d'un ouvrage bâti. Parmi eux, trois figures principales se détachent : le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les entreprises.

Seuls les deux premiers jouent un rôle actif dans l'élaboration du projet :

- › **Le maître d'ouvrage (MO)**, en tant que commanditaire du projet, il est celui qui est propriétaire ou qui le sera à la fin des travaux, et qui assume le coût de ceux-ci, avec le concours éventuel d'autres financeurs. Il est donc responsable de la fixation des objectifs, dont font partie le programme des travaux, le budget et le délai. Il n'a pas nécessairement de compétences particulières dans l'acte de construire. En copropriété, c'est le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic.

Selon la définition légale apportée par le Code de la commande publique et reprise comme référence dans les contrats liant un syndicat de copropriétaires à son maître d'œuvre ou à son AMO : « Les maîtres d'ouvrage sont les responsables principaux de l'ouvrage. Les attributions du maître d'ouvrage qui, pour chaque opération envisagée, s'assure préalablement de sa faisabilité et de son opportunité, sont les suivantes :

- 1° La détermination de sa localisation
- 2° L'élaboration du programme (...)
- 3° La fixation de l'enveloppe financière prévisionnelle
- 4° Le financement de l'opération
- 5° Le choix du processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé; (...). » (articles L.2411-1 et L.2421-1 du Code de la commande publique)

- › **Le maître d'œuvre (MOE)**, en tant que « sachant », assure donc la conduite de la conception et de la réalisation du projet, selon les objectifs fixés par le maître d'ouvrage. Il s'agit la plupart du temps d'une équipe pluridisciplinaire dont la figure centrale est un architecte, profession réglementée incontournable dans la conception de la plupart des projets nécessitant un permis de construire. Les bureaux d'études techniques (BET) dans différentes spécialités (notamment thermiques) participent eux aussi à l'équipe de maîtrise d'œuvre.

De nombreux autres acteurs peuvent concourir à l'acte de bâtir ou de réhabiliter et leur nombre augmente généralement proportionnellement à la complexité du projet à mener. Les principaux sont les coordonnateurs en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS) dont la présence est obligatoire dans les conditions définies par

le Code du travail (articles R.4532-11 à R.4532-37) et les bureaux de contrôle (BC) qui assurent des missions de contrôle technique, dont certaines peuvent être rendues obligatoires par le Code

de la construction et de l'habitation (CCH - articles R.111-38 à R.111-42) ou exigées par l'assureur « dommage-ouvrage ».

La Maîtrise d'œuvre (MOE)

Définition

En copropriété, la relation entre un maître d'œuvre et le syndicat des copropriétaires relève du droit des contrats. L'appartenance d'un maître d'œuvre à une profession réglementée, comme l'est l'architecte, implique par ailleurs de respecter le code de déontologie dévolu à sa profession.

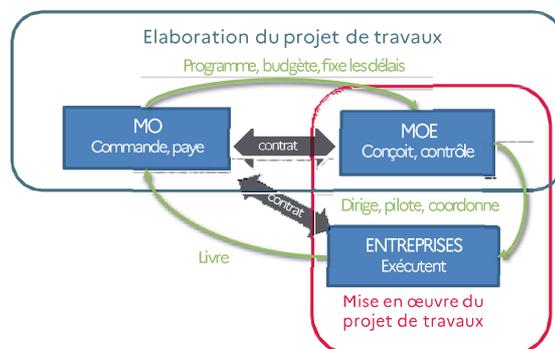
Selon la définition établie par le Code de la commande publique dont s'inspire la plupart des contrats, on peut retenir la définition suivante :

« La mission de maîtrise d'œuvre est une mission globale qui doit permettre d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au programme défini par le maître d'ouvrage pour la réalisation d'une opération. »

Il est par ailleurs convenu (article L.2431-1 du Code de la commande publique) que la maîtrise d'œuvre est une entité distincte des entreprises, sauf dans certains cas spécifiques. Dans le cas des copropriétés, il existe en effet des offres de contrats « globaux », comme les contrats de performance énergétique, qui réunissent maîtrise d'œuvre et entreprises.

Par ailleurs, la définition générale de la mission de maîtrise d'œuvre, ainsi que **la liberté laissée aux parties d'en définir le contenu par contrat, permet une grande souplesse** et peut déborder sur des missions autrement dévolues à l'Assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO). Le maître d'œuvre étant par définition un « sachant » assistant le maître d'ouvrage dans la réalisation d'un projet, il semble naturel qu'il puisse réaliser d'autres missions, en particulier de conseil, de communication ou de recherche de financements, au-delà de celles couramment réalisées pour assurer la conception et suivre la réalisation d'un projet.

La maîtrise d'œuvre (MOE), à l'interface entre la maîtrise d'ouvrage (MO) et les entreprises pour la réalisation du projet de travaux



Les intervenants : quels professionnels peuvent être « maîtres d'œuvre » ?

La mission de maîtrise d'œuvre est par définition très souple dans son contenu et peut nécessiter des compétences spécifiques en fonction des objectifs du maître d'ouvrage. Sans viser

l'exhaustivité, les professionnels composant le plus fréquemment les équipes de maîtrise d'œuvre en copropriété sont :

- › **L'architecte** : il ne peut porter ce titre que s'il est inscrit au tableau de l'Ordre des Architectes. Cela garantit le niveau d'études et les diplômes, une formation continue obligatoire, le respect d'un code de déontologie, un cadrage du contenu du contrat de maîtrise d'œuvre, la souscription à des assurances obligatoires. La participation d'un architecte est obligatoire pour concevoir et établir tout projet soumis à une demande de permis de construire (article 3 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture). L'architecte est généralement le mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre.
- › **L'ingénieur thermicien, acousticien, structure, fluides** ou techniciens dans différentes spécialités : souvent travaillant au sein de bureaux d'études, ils sont qualifiés de maîtres d'œuvre à partir du moment où ils assument une mission comprenant tout ou partie des éléments de conception, d'assistance, de direction et de contrôle des travaux, sans les exécuter.

D'autres professionnels de la conception, comme les **paysagistes**, les **urbanistes**, les **matérialistes-coloristes**, peuvent faire partie des équipes de maîtrise d'œuvre en fonction des besoins.

Rôle et contenu de la mission

Selon la définition admise, la mission de maîtrise d'œuvre comprend tout ou partie des éléments de conception, d'assistance, de direction et de contrôle

définis par voie réglementaire (article L. 2431-2 du Code de la commande publique).

Dans le cadre de travaux de réhabilitation, les missions couramment réalisées par la maîtrise d'œuvre sont détaillées ci-après.

Obligations et responsabilités

Les maîtres d'œuvre ne sont tenus qu'à une obligation de moyens, sauf si leur contrat stipule qu'ils ont une obligation de résultat sur certains contenus de leur mission. Cela reste néanmoins marginal. Un maître d'œuvre ne saurait être tenu responsable, par exemple, de la non-atteinte d'un niveau de performance énergétique après travaux. En revanche il peut être mis en cause pour un défaut de conseil, de conception ou de suivi de l'exécution des travaux ayant conduit à cette non-atteinte, s'il est avéré qu'il n'a pas mis en œuvre tout ce qui était en son pouvoir dans le cadre de sa mission pour y parvenir.

Les maîtres d'œuvre sont qualifiés de « constructeurs » par le Code civil, au même titre que les entreprises chargées des travaux (article 1792-1 du Code civil).

À ce titre, ils engagent leur responsabilité à plusieurs niveaux et en particulier au niveau de la « garantie décennale ». Ils sont donc soumis à une obligation d'assurance en responsabilité civile décennale, quelle que soit leur profession, à partir du moment où ils sont liés par contrat au maître d'ouvrage et qu'ils exécutent des missions de maîtrise d'œuvre telles que définies ci-après.

Les différentes missions du Maître d'œuvre

Études de diagnostic

Elles permettent de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération. Elles comprennent l'établissement d'un état des lieux ; la fourniture d'une analyse fonctionnelle, urbanistique, architecturale et technique du bâti existant ; l'établissement d'un programme de travaux ainsi qu'une estimation financière et une analyse de faisabilité de l'opération. Le maître d'œuvre préconise, éventuellement, des études complémentaires d'investigation en cas de besoin (étude de structure, etc.).

Études d'avant-projet

Elles comprennent :

- › les **études d'avant-projet sommaire (APS)**, afin de proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble traduisant les éléments majeurs du programme et en présenter les dispositions générales techniques envisagées ; indiquer des durées prévisionnelles de réalisation ; établir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux des différentes solutions étudiées ;
- › les **études d'avant-projet définitif (APD)**, pour arrêter en plans, coupes et façades, les dimensions de l'ouvrage ainsi que son aspect ; définir les matériaux ; permettre 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 ; établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposée par corps d'état.

Les études d'avant-projet comprennent également l'établissement des dossiers et les consultations relevant de la compétence de la maîtrise d'œuvre et, le cas échéant, nécessaires à l'obtention du permis de construire et des autres autorisations administratives, ainsi que l'assistance au maître d'ouvrage au cours de leur instruction.

Études de projet

Elles permettent de préciser 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 ;déterminer l'implantation, et l'encombrement de tous les éléments de structure et de tous les équipements techniques ;préciser les tracés des alimentations et évacuations des fluides ;établir un coût prévisionnel des travaux décomposé par corps d'état, sur la base d'un avant-métré ;au maître d'ouvrage d'arrêter, au regard de cette évaluation, le coût prévisionnel de l'ouvrage et d'estimer les coûts de son exploitation ;de déterminer le délai global de réalisation de l'ouvrage.

Assistance apportée au maître d'ouvrage pour la passation des marchés de travaux

Elle permet de préparer la consultation des entreprises chargées des travaux, en fonction du mode de passation des marchés ;préparer la sélection des candidatures et de les examiner ; analyser les offres et, le cas échéant, les variantes ;préparer les mises au point permettant la conclusion des marchés publics par le maître d'ouvrage.

Études d'exécution ou examen de conformité des études d'exécution

Elles permettent d'établir tous les plans d'exécution et spécifications à l'usage du chantier ainsi que les plans de synthèse correspondants ;mettre en cohérence technique des documents fournis par les entreprises chargées des travaux ;établir le calendrier prévisionnel d'exécution des travaux.

Direction de l'exécution des marchés de travaux

Cette mission permet de s'assurer que les documents d'exécution ainsi que les ouvrages en cours de réalisation respectent les dispositions des études effectuées ;et que les documents qui doivent être produits par les entreprises chargées des travaux ainsi que l'exécution des travaux sont conformes aux clauses de leur marché ;de délivrer tous les ordres de service, d'établir tous les procès-verbaux nécessaires à l'exécution du marché de travaux, de procéder aux constats contradictoires et d'organiser et de diriger les réunions de chantier ;de vérifier les projets de décomptes mensuels ou les demandes d'avances présentés par les entreprises chargées des travaux, d'établir les états d'acomptes, de vérifier le projet de décompte final et d'établir le décompte général définitif ; d'assister le maître d'ouvrage en cas de différend sur le règlement ou l'exécution des travaux.

Ordonnancement, pilotage et coordination

Cette mission comprend l'**ordonnancement** (analyser les tâches élémentaires portant sur les études d'exécution et les travaux, déterminer leurs enchaînements ainsi que leur chemin critique par des documents graphiques), la **coordination** (harmoniser dans le temps et dans l'espace les actions des différents intervenants au stade des travaux) et le **pilotage du chantier** (au stade des travaux et jusqu'à la levée des réserves dans les délais impartis dans les marchés de travaux, mettre en application les diverses mesures d'organisation arrêtées au titre de l'ordonnancement et de la coordination).

Assistance apportée au maître d'ouvrage lors des opérations de réception

- › Elle permet d'organiser les opérations préalables à la réception des travaux ;assurer le suivi des réserves formulées lors de la réception des travaux jusqu'à leur levée ;procéder à l'examen des désordres signalés par le maître d'ouvrage ;constituer le dossier des ouvrages exécutés nécessaires à leur exploitation.
- › Si le marché fait référence à la norme NFP03-001, le dossier des ouvrages exécutés devra être constitué de l'ensemble des plans d'exécution conformes aux ouvrages exécutés (plans généraux de la maîtrise d'œuvre mis à jour, plans des réseaux enterrés et plans d'exécution de chaque entreprise);le dossier des ouvrages exécutés relève de la responsabilité du maître d'œuvre.

Dans quel cas le recours à une MOE est rendu obligatoire par l'Anah ?

Selon l'article 4 du Règlement général de l'agence (RGA), une mission de maîtrise d'œuvre réalisée par un maître d'œuvre professionnel peut être exigée pour certains types de travaux. L'intervention d'une maîtrise d'œuvre professionnelle « complète » est rendue obligatoire pour tous les **travaux subventionnés supérieurs à 100 000 € HT**, et/ou en cas d'arrêté d'injonction de travaux. La nature exacte de la mission « complète » n'est pas spécifiquement précisée mais il est néanmoins admis qu'il s'agit essentiellement de l'étude et du suivi des travaux, afin d'en garantir leur bonne exécution dans les « règles de l'art ».

Quel financement de la mission de MOE est possible ?

Selon l'article 13 du RGA, le financement des missions de MOE est adossé au financement des travaux, dans le respect des différentes catégories de subventions attribuées par l'Anah. Les honoraires du MOE sont subventionnés au prorata et au même taux que les travaux subventionnés (délibération 2020-54 du Conseil d'administration de l'Anah).

4

L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE (AMO)

Définition et rôle

Comme son nom l'indique, l'AMO se définit par rapport à la maîtrise d'ouvrage. Le prestataire en charge de l'AMO intervient dans le cadre d'une mission d'assistance, principalement de conseil, pouvant être plus ou moins étendue en fonction du contenu du contrat.

Contrairement à la maîtrise d'œuvre, qui se définit par complément à la maîtrise d'ouvrage (MO), l'AMO doit s'entendre comme une extension de la MO.

Le syndicat de copropriétaires : une maîtrise d'ouvrage « éclatée »

Comme expliqué préalablement, le maître d'ouvrage en copropriété est le syndicat des copropriétaires, constitué de l'ensemble des copropriétaires, en tant que commanditaire des travaux et en assumant le coût, prenant ses décisions en assemblées générales et représenté par son syndic, en tant que mandataire. Cette entité a un fonctionnement normalisé et peu flexible par rapport à un maître d'ouvrage personne physique par exemple, toute décision devant passer par un vote en assemblée générale.

Dans le cadre d'un projet de travaux :

- › l'assemblée générale (AG) décide de la réalisation des travaux et vote un budget (ainsi que des honoraires pour les intervenants, y compris pour le syndic) ;
- › le syndic représente le syndicat en tant que mandataire de la maîtrise d'ouvrage : il signe les devis conformément aux décisions de l'AG, paye les factures après validation, fait le lien avec le maître d'œuvre (MOE), suit l'avancement, participe aux réunions de chantier, etc. ;
- › le conseil syndical (CS) assure le rôle qui lui est dévolu par la loi relative au fonctionnement de la copropriété, à savoir « contrôler et assister » le syndic (art. 21 de la loi du 10 juillet 1965).

Il peut ainsi intervenir dans les relations entre le syndic et les copropriétaires et assurer une mission consultative.

Cette organisation d'une maîtrise d'ouvrage en trois instances distinctes a amené les acteurs spécialisés sur cette thématique à la définir comme une **Maîtrise d'Ouvrage éclatée**.

Dans le cadre d'un projet de travaux de réhabilitation, la décision de recourir à une AMO relève ainsi du syndicat des copropriétaires (décision d'AG), même si, par la suite, les interlocuteurs privilégiés du prestataire ayant en charge la mission d'AMO seront les instances de gestion, à savoir le syndic et le conseil syndical.

D'après le Code de la commande publique servant de référence pour la définition des rôles des différents intervenants, l'AMO est décrite de la façon suivante :

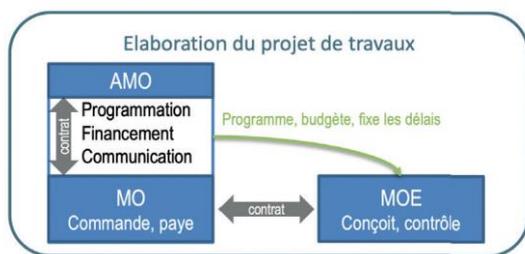
« Le maître d'ouvrage peut passer des marchés (...) d'assistance à maîtrise d'ouvrage portant sur un ou plusieurs objets spécialisés, notamment en ce qui concerne tout ou partie de l'élaboration du programme, la fixation de l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération ou le conseil spécialisé dans un domaine technique, financier, juridique ou administratif. » (article L.2422-2 du Code de la commande publique)

Devant apporter un conseil éclairé à la MO, et en tant qu'extension de celle-ci, l'AMO ne peut pas, par définition, assumer des missions de maîtrise d'œuvre, ni être « constructeur » de l'ouvrage. Si le MO décide de ne pas recourir à une AMO, il peut en revanche confier des missions de conseil complémentaires à la MOE, comme vu précédemment.

Quels professionnels peuvent donc assumer le rôle d'AMO ? C'est au MO de décider librement quel professionnel, personne physique ou morale, technicien ou non, peut l'aider à assumer son rôle de MO. Il n'y a donc aucune profession spécifique, ni formation spécifique pour assurer les missions d'une AMO.

Il y a autant de formes d'AMO que de maîtres d'ouvrage ou de type de projets.

L'AMO, à l'interface entre le MO et le MOE pour l'élaboration d'un projet de travaux



Obligations et responsabilités

L'assistant à maîtrise d'ouvrage, comme le maître d'œuvre, n'a qu'une obligation de moyens découlant des éléments de mission présents dans son contrat.

S'il n'est pas « constructeur », il n'engage aucune responsabilité autre que celle contractuelle envers le maître d'ouvrage. Aucune mission pouvant être assimilée à celle d'une maîtrise d'œuvre ne devrait lui être confiée pour qu'il puisse assister, en toute neutralité, le maître d'ouvrage. Une AMO ne doit donc pas intervenir dans la conception et la direction des travaux et doit limiter son contrôle de ceux-ci à l'assistance au maître d'ouvrage. L'AMO n'est pas couvert en matière de responsabilité par une assurance au même titre que la maîtrise d'œuvre.

5

L'AMO EN COPROPRIÉTÉ

L'intérêt de recourir à une AMO en copropriété

Les copropriétés font rarement appel spontanément à une assistance à maîtrise d'ouvrage. Pourtant, le syndicat des copropriétaires est par définition un maître d'ouvrage au fonctionnement complexe (cf. définition de la MOA « éclatée ») et peut donc par nature avoir du mal à assumer **ses missions de maître d'ouvrage** de manière efficace. En effet, les syndics et les copropriétaires n'ont pas toujours une compétence technique et il est important de disposer d'un tiers de confiance qui puisse expliquer et faire de la pédagogie. Pour mémoire, les missions de l'AMO lors d'un projet de travaux important sont les suivantes :

- > déterminer l'opportunité de réaliser des travaux (par le vote d'un diagnostic technique global notamment);
- > élaborer un programme de travaux par le vote d'une étude de maîtrise d'œuvre;
- > fixer une enveloppe financière lors du vote des travaux et des modalités de financement : recouvrement des quotes-parts travaux, mise en œuvre des outils de financement (décision relative à la mise en place d'un prêt collectif, mobilisation des subventions existantes, etc.).

Chacune de ces étapes est impactée par différents freins qui rendent la prise de décision difficile

au sein d'une copropriété pour réunir au même moment l'adhésion d'une majorité de copropriétaires, aux profils et aux trajectoires patrimoniales divers.

L'AMO en copropriété doit permettre au syndicat des copropriétaires d'assumer ses missions de maître d'ouvrage et de lever les freins organisationnels, juridiques, administratifs, financiers, techniques lui permettant d'aboutir à un projet de travaux cohérent et maîtrisé.

L'AMO en copropriété doit donc veiller à s'intéresser aussi bien à la dynamique collective qu'aux situations individuelles, dans l'intérêt du projet.

La plus-value d'une AMO en copropriété est donc significative à deux égards :

- > le syndicat des copropriétaires est typiquement un maître d'ouvrage n'ayant pas de compétences particulières dans la réalisation d'un projet de travaux et ayant par ailleurs des difficultés à assumer ses missions dans ce rôle, le lien conseil syndical – syndic – AG n'étant pas toujours fluide (délais, ajustements, doubles validations, etc.);
- > la maîtrise d'œuvre n'a pas nécessairement l'habitude de ce type de maîtrise d'ouvrage éclatée entre différentes instances, de sa complexité de fonctionnement et de prise de décision : certaines choses qui peuvent être très rapides et fluides avec un maître d'ouvrage unique (propriétaire privé, bailleur social) le sont beaucoup moins en copropriété.

À cela s'ajoute, ces dernières années, la complexité des projets à mettre en œuvre, en particulier dans l'intégration de travaux d'économie d'énergie : adopter l'approche globale de travaux en copropriété nécessite encore plus que le maître d'ouvrage puisse assumer clairement ses missions et que la maîtrise d'œuvre puisse efficacement réaliser les siennes.

Les missions classiques de l'AMO en copropriété

Il n'existe aucun cahier des charges type et universel de l'AMO en copropriété, celle-ci devant s'adapter aux besoins de chaque copropriété. On peut néanmoins synthétiser les différentes missions assumées couramment par les AMO en copropriétés, de la façon suivante :

Créer une adhésion et sensibiliser les copropriétaires au projet de travaux

Développer des outils de communication en appui aux instances de gestion, informer les copropriétaires du déroulé d'un projet de travaux, animer des réunions de copropriété, animer des ateliers, analyser la situation de gestion et d'occupation de la copropriété afin de permettre d'identifier les freins potentiels au projet de travaux (diagnostic, enquête occupants ou copropriétaire), etc.

Aider à l'élaboration d'un programme de travaux

Inciter à la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG), participer à la présentation du DTG aux copropriétaires, appuyer la rédaction du cahier des charges du MOE, accompagner l'analyse des offres pour aider au choix du MOE, aider à l'élaboration de la convocation à l'assemblée générale votant la mission de MOE, analyser les rendus intermédiaires et définitifs de la MOE, rechercher et estimer les financements mobilisables à titre individuel et collectif pour la réalisation des différents scénarios d'intervention, etc.

Suivre le déroulé de l'étude de MOE devant aboutir au vote des travaux

Analyser et permettre la compréhension des documents transmis par la MOE, alerter le MO sur ses devoirs (amiante, plomb : sécurité et protection de la santé sur le chantier, contrôle technique, souscription assurance dommage-ouvrage), affiner l'estimation des financements mobilisables à titre individuel et collectif et veiller à l'éligibilité des travaux à ceux-ci (ingénierie financière en phase études), réaliser une médiation avec les services techniques des villes, apporter des réponses sur des questions juridiques ou administratives précises (par exemple : empiètement d'une isolation thermique sur parcelles voisines), tenir des permanences d'information sur le projet, participer à l'AG travaux pour informer les copropriétaires avant le vote, etc.

Accompagner la copropriété dans le financement de l'opération

Monter les dossiers de demande de subventions, accompagner le syndic dans la constitution des dossiers de prêts, la mobilisation des préfinancements quand cela est possible, suivre la trésorerie de chantier en lien avec le syndic, demander le paiement d'avances ou d'acomptes de subventions, demander le paiement du solde des subventions en fin de travaux, aider le syndic à l'apurement des comptes travaux et à la répartition des subventions, etc.

Aider au suivi pendant et après les travaux

Suivre le déroulement des travaux, participer à certaines réunions de chantier, assister la maîtrise d'ouvrage lors de la réception des travaux et dans l'éventuelle levée des procédures coercitives, réaliser un suivi des consommations et des usages après travaux, assister le syndicat dans la mise en œuvre des garanties en cas de besoin, etc.

Le recours obligatoire à une mission d'AMO en copropriété pour l'octroi de subventions Anah en faveur des travaux de rénovation énergétique

La mission d'AMO à destination des copropriétés en diffus a connu un réel essor avec Habiter Mieux Copropriété, une aide ouverte à toutes les copropriétés « fragiles » au sens de l'Anah, même en dehors des opérations programmées. Avant, les missions d'AMO étaient marginales, tout comme l'ampleur des projets de réhabilitation en copropriété, en dehors des secteurs programmés.

Les missions d'AMO en diffus se sont donc

construites et développées progressivement au regard de l'ouverture des subventions de l'Anah aux syndicats des copropriétaires et par rapport aux besoins et aux cahiers des charges liés à celles-ci.

L'attribution de l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés est ainsi conditionnée à l'accompagnement de la copropriété par un prestataire assurant une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Les missions de l'AMO en copropriété exigées par l'Anah

L'Anah donne une définition précise de ce qu'elle attend d'une mission d'AMO en copropriété et précise les éléments qui doivent en conséquence

figurer dans les contrats liant l'AMO à la collectivité, en cas de dispositifs opérationnels ou directement au syndicat des copropriétaires dans le cadre d'une demande de subvention en diffus.

La mission générale d'AMO en diffus doit comprendre les éléments suivants pour bénéficier des aides de l'Anah (délibération n° 2020-54 du 4 décembre 2020 relative au régime d'aide en faveur des syndicats de copropriété pour les travaux de rénovation énergétique):

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'œuvre 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 :

- › Accompagnement de la copropriété au montage du dossier de demande d'aide, du plan de financement (écoprêt 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.

En comparaison aux missions classiques attendues de façon générale d'une AMO en copropriété, l'Anah met donc l'accent sur l'approfondissement des **aspects sociaux et techniques avant**

le vote des travaux et sur les aspects financiers et techniques après le vote.

En effet, l'un des risques identifié à travers la mobilisation d'une aide au syndicat des copropriétaires élargie à l'ensemble des copropriétés est de négliger les situations individuelles, obtenant une adhésion d'une majorité des copropriétaires, au risque que les copropriétaires les plus modestes se retrouvent en difficulté.

L'Anah souhaite éviter ces situations et exige donc l'établissement d'une enquête sociale permettant de mesurer l'occupation de la copropriété et de recenser les copropriétaires pouvant être éligibles aux aides individuelles et, le cas échéant, les accompagner au montage des dossiers de demandes de subventions individuelles de l'Anah (en cas de primes individuelles) et/ou complémentaires (aides des organismes locaux et/ou sociaux).

Par ailleurs, l'ingénierie financière est fondamentale, dès le démarrage d'un projet de travaux, en phase de diagnostic.

MENER UNE ENQUETE SOCIALE D'OCCUPATION ET D'ELIGIBILITE EN COPROPRIETES

Le contenu d'une enquête sociale et d'éligibilité peut différer énormément d'un prestataire d'AMO à un autre. Enquête web, téléphonique, courrier, porte-à-porte, réalisée par un travailleur social, un enquêteur, un chargé d'opérations ou même mise à disposition d'une équipe lors de permanences sur site, ces différentes méthodologies ne constituent pas le même volume de travail et ne permettent pas forcément d'atteindre les mêmes résultats.

Le taux de réponse à ces enquêtes n'est pas toujours très satisfaisant et peut être insuffisant pour identifier, puis solvabiliser, les plus fragiles, voire pour obtenir une adhésion au projet par une majorité de copropriétaires.

Par ailleurs, une enquête spécifique peut être diligentée auprès des bailleurs pour les interroger sur leurs stratégies patrimoniales et identifier leur sensibilité face à un important programme de travaux ou aux solutions pouvant les aider (conventionnement, intermédiation locative, etc.).

De plus, une enquête d'occupation approfondie peut permettre à l'AMO d'identifier des désordres spécifiques ou freins aux projets de travaux nécessitant des interventions ou solutions spécifiques : difficultés sociales nécessitant une prise en charge adaptée, désordres locatifs ou d'occupation, etc.

Le contenu de la mission d'AMO sur le volet «enquête préalable» est donc à adapter à la configuration et aux besoins de la copropriété.

Instruction MPR copropriétés du 15/02/2021

Le contenu des prestations d'AMO reste donc, malgré tout, très variable. Chaque prestataire, qu'il soit bureau d'études privé ou opérateur agréé, a construit des offres adaptées à destination des copropriétés en diffus, intégrant le socle de base requis et des prestations optionnelles parmi celles citées précédemment.

Le financement de l'AMO en copropriété

Dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat de copropriétaires, la prestation d'AMO peut être financée par l'Anah, sur la base du contrat joint à la demande d'aide. L'aide attribuée aux **copropriétés saines ou fragiles**, d'un **taux maximum de 30%**, est calculée sur la base du montant hors taxes de la dépense correspondante prise en compte dans la limite d'un **plafond de dépenses subventionnable de 600 euros, soit 180€ par logement**. L'aide ne peut être inférieure à 900€ par copropriété.

Lorsque la **copropriété est en difficulté** (hors dispositif, en cas notamment de copropriétés sous administration provisoire ou visées par une procédure de lutte contre l'habitat indigne), toujours dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat de copropriétaires, l'aide est majorée, avec un **taux maximal de 50%**, calculées sur la base du montant hors taxe de la dépense subventionnable.

Cas spécifiques des copropriétés en difficulté et/ou intégrées dans un dispositif opérationnel

Pour le cas spécifique des **copropriétés en difficulté** (copropriétés visées par une procédure de lutte contre l'habitat indigne) **et/ou en intégrées dans un dispositif opérationnel** (plan de sauvegarde, ORCOD, OPAH-CD, volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée), l'AMO apportée à la copropriété est cadrée par un marché public et financée par l'Anah et la collectivité mettant en place le dispositif.

Les professionnels pouvant être désignés AMO en copropriété

Dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés, les copropriétés fragiles et les autres copropriétés peuvent recourir à une mission d'AMO réalisée par un **professionnel référencé**, où le contenu de sa mission correspond au cahier

des charges établi par l'Anah. Cette « ouverture » est une nouveauté car historiquement, seuls les **opérateurs agréés pour l'exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique, au titre de l'article L. 365-3 du Code de la construction et de l'habitation** pouvaient effectuer ces missions dans le cadre des demandes de subventions à l'Anah. Ce professionnel doit disposer d'une assurance responsabilité civile et ne doit pas être une entreprise participant directement à la réalisation des travaux subventionnés ou une entreprise liée (contractuellement ou juridiquement) à une entreprise participant à la réalisation des travaux ou à un fournisseur d'énergie de la copropriété.

Pour l'Anah, la mission 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. Néanmoins, une AMO assurée par le MOE devrait être envisagée de façon éclairée et selon les bénéfices attendus pour la copropriété. En effet, une AMO « intégrée » ne peut assurer le même niveau de conseil et d'accompagnement au MO, ayant des intérêts dans la réalisation du programme travaux. Si elle doit se réaliser sous cette forme, il semble préférable qu'elle apparaisse dans un contrat distinct ou un paragraphe spécifique du contrat de maîtrise d'œuvre.