

CAHIER DES CHARGES

Mission d'Accompagnement à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour la passation d'un contrat de performance énergétique.

Juin 2013

Ce cahier des charges de référence doit être respecté pour la sollicitation des aides ADEME, Ville de Paris, Région Ile-de-France concernant le dispositif « Copropriétés : Objectif Climat ! ».

NB : Tout ajout de prestation (en particulier la réalisation d'un audit énergétique) devra faire l'objet d'une option dont le chiffrage sera dissocié des prestations déjà listées.

Adresse de la copropriété :

Syndic :

Personne référente du conseil syndical :

Nombre total de lots :

Nombre de logements :

Document co-rédigé par les organismes financeurs (ADEME, Ville de Paris et Région Ile-de-France) et l'Agence Parisienne du Climat

SOMMAIRE

I.	Introduction	3
I.1.	Le plan climat	3
I.2.	Présentation des acteurs	3
I.3.	« Copropriétés : objectif climat ! »	3
I.4.	Objet du présent cahier des charges	4
II.	Présentation de la prestation attendue	5
II.1.	Prestation principale (subventionnée)	5
II.1.1.	Réalisation de l'état des lieux de la copropriété	5
II.1.2.	Elaboration, avec le conseil syndical, d'un programme prévisionnel d'interventions énergétiques souhaitées par la copropriété	5
II.1.3.	Rédaction du cahier des charges de la consultation	5
II.1.4.	Mise en place de la consultation	5
II.1.5.	Dialogue compétitif : choix des candidats	6
II.1.6.	Dialogue compétitif : choix des offres	6
II.1.7.	Présentation en assemblée générale de l'offre retenue	6
II.2.	Prestation(s) complémentaire(s) (non Subventionnées)	6
III.	Modalités de réalisation des prestations	8
III.1.	Compétences et références du prestataire	8
III.2.	Devoirs du maître d'ouvrage	9
III.3.	Conditions contractuelles	10
III.3.1.	Livrables attendus	10
III.3.2.	Proposition financière	10
III.3.3.	Délais de réalisation	10
III.3.4.	Compléments et spécifications	10
III.3.5.	Propriétés des résultats	10
IV.	Annexes	11
Annexe 1 :	Page d'introduction du rapport	12
Annexe 2 :	État des lieux	13
Annexe 3 :	Proposition financière	21

I. INTRODUCTION

I.1. LE PLAN CLIMAT

La Ville de Paris et la Région Île-de-France mènent des politiques exemplaires en matière de lutte contre le réchauffement climatique. Le 1^{er} octobre 2007, le Conseil de Paris a adopté à l'unanimité le Plan Climat de Paris, engagement qu'elle a réaffirmé le 11 décembre 2012 par le vote du Plan Climat Énergie de Paris. Le 24 juin 2011, le Conseil Régional a adopté son Plan Régional pour le Climat. Ces documents engagent les deux collectivités sur des objectifs ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) de leurs territoires. Toutes deux visent la division par 4 (soit 75% de réduction) avant 2050 des émissions de gaz à effet de serre.

I.2. PRESENTATION DES ACTEURS

L'ADEME participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

L'ADEME, comme la Région Ile-de-France, est ainsi étroitement associée à la mise en œuvre des actions de la Mairie de Paris sur sa politique ambitieuse de rénovation énergétique du patrimoine bâti. Pour l'ensemble de ces acteurs, les objectifs de réduction des consommations d'énergie et des émissions ne sauraient être atteints sans une action forte sur une cible prioritaire : les bâtiments existants, et en particulier sur le secteur résidentiel privé qui compte près de 60 000 immeubles de logements privés sur le territoire parisien.

L'Agence Parisienne du Climat, créée en janvier 2011, s'inscrit dans ce contexte local. Elle contribue à atteindre les objectifs du Plan Climat parisien. Pour cela, elle accompagne et conseille gratuitement les parisiens dans leur projet de rénovation énergétique.

La Ville de Paris avec le soutien de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) met également à disposition des propriétaires privés un accompagnement adapté par des opérateurs de l'habitat, dans les périmètres des opérations d'amélioration programmée de l'habitat (OPAH), notamment pour l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments.

I.3. « COPROPRIETES : OBJECTIF CLIMAT ! »

En 2013, les partenaires s'accordent sur l'intérêt de financer une nouvelle prestation à titre expérimental pour les copropriétés qui souhaitent s'engager dans la passation d'un contrat incluant une garantie de performance énergétique, cette nouvelle prestation a pour but de fournir une solution globale à une copropriété.

L'élaboration par les partenaires, d'un cahier des charges portant sur l'accompagnement à la passation d'un contrat de performance énergétique est née du constat qu'il n'existait pas de cadre contractuel permettant aux copropriétés d'obtenir une assistance indépendante dans leurs démarches de garantie de résultats énergétiques et de la volonté de soutenir les copropriétés désireuses de s'engager dans ce type de montage.

I.4. OBJET DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Ce document a pour objet de traduire d'une manière précise les attentes de la copropriété dans le cadre de la mise en place d'une mission d'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage (AMO) qui aura pour vocation de mettre en concurrence et d'analyser les offres de fournisseurs de services énergétiques, prévoyant une garantie de performance énergétique avec ou sans tiers financement.

Ce type d'offre est confié, en général, à des ensembliers de la rénovation énergétique ou à des groupements d'entreprises, qui peuvent garantir la bonne réalisation des travaux.

Pour être éligibles aux financements les projets devront intégrer :

- Une garantie de performances énergétique au stade conception et travaux, qui garantit les performances énergétiques intrinsèques.
- Ou une garantie de résultats énergétiques : qui incorpore l'exploitation et l'usage.¹

A titre d'exemple les étapes d'un projet de CPE seront les suivantes :

- 1- Une première étape de conception qui se déroule comme suit : les diagnostics (notamment thermique) de la copropriété et la réalisation d'un avant-projet sommaire (APS) comportant des clauses précises de garantie, en partenariat avec le conseil syndical et le syndic. A ce stade le contrat prévoit une clause de sortie de sorte que la copropriété ne paye pas un avant-projet détaillé (APD) si elle interrompt le projet. Ces éléments ont alors valeur d'offre.
- 2- L'offreur finalise le projet de travaux (APD et étape suivante) et s'engage dans la réalisation des travaux jusqu'à la réception des ouvrages.
- 3- L'offreur pilote l'exploitation des systèmes.

L'engagement financier de la copropriété pour la réalisation du CPE s'opère en fin de première étape. Le contrat passé avec l'offreur peut prévoir la gratuité de cette étape, en fonction de l'engagement de la copropriété. Le prix de cette prestation devra toutefois être défini pour chacune de ces deux étapes au préalable.

La mission d'accompagnement objet du présent cahier des charges à la maîtrise d'ouvrage consiste en :

Prestation principale (subventionnée)

- réalisation de l'état des lieux de la copropriété, pour établir la situation de référence et le potentiel d'économie d'énergie de manière objective
- élaboration, avec le conseil syndical, d'un programme prévisionnel d'interventions énergétiques souhaitées par la copropriété
- rédaction du cahier des charges de la consultation des offreurs de solution
- accompagnement du syndic dans la procédure de consultation des entreprises
- analyse des offres en partenariat avec le syndic et le conseil syndical
- présentation en assemblée générale de l'offre retenue

Prestation(s) complémentaire(s) (non subventionnée(s))

Ces prestations correspondent à un accompagnement de la copropriété lors des étapes qui suivent le choix d'une offre de CPE.

¹ Ces définitions sont issues du rapport du groupe de travail du Plan Bâtiment Grenelle en charge des réflexions sur la garantie de performance énergétique (Co-présidé par Caroline Costa et Michel Jouvent).

II. PRESENTATION DE LA PRESTATION ATTENDUE

II.1. PRESTATION PRINCIPALE (SUBVENTIONNEE)

II.1.1. REALISATION DE L'ETAT DES LIEUX DE LA COPROPRIETE

Le prestataire doit recueillir les caractéristiques techniques et socio-économiques de la copropriété. Puis établir un état des lieux qui portera sur :

- la gestion et le fonctionnement de l'immeuble
- l'occupation de l'immeuble dont l'enquête sociale
- l'état du bâti
- le bilan énergétique
- le bilan des charges

Le prestataire rédige un rapport et une synthèse en suivant les indications de l'annexe 2 « Etat des lieux à réaliser » ayant vocation à constituer et à définir la situation de référence et le potentiel d'économie d'énergie de manière objective.

Dans le cas où l'audit énergétique a déjà été réalisé, le prestataire s'appuie sur cet audit pour rédiger son rapport. Dans le cas où l'audit énergétique n'a pas été réalisé la copropriété pourra bénéficier d'une autre subvention sur la base du cahier des charges « audit énergétique » de l'ADEME, la Ville de Paris et la région Ile de France. Le prestataire doit en isoler le coût dans sa proposition financière.

II.1.2. ELABORATION, AVEC LE CONSEIL SYNDICAL, D'UN PROGRAMME PREVISIONNEL D'INTERVENTIONS ENERGETIQUES SOUHAITEES PAR LA COPROPRIETE

Le prestataire transcrit les objectifs des copropriétaires en termes de travaux et de financement au travers d'un programme prévisionnel. Celui-ci s'appuie sur l'état des lieux effectué précédemment et intègre les spécificités de la copropriété. Il contient les éléments suivants :

- Les différents travaux envisagés et leurs variantes éventuelles (échelonnés en fonction des travaux déjà planifiés ou de la capacité financière de la copropriété si nécessaire).
- Les niveaux énergétiques que souhaite atteindre la copropriété (gains sur la consommation réelle, labellisation, etc.).

Le programme prévisionnel synthétise de manière pédagogique les différents points traités ci-dessus.

II.1.3. REDACTION DU CAHIER DES CHARGES DE LA CONSULTATION

Le prestataire assiste le conseil syndical et le syndic dans la définition des objectifs de la mission qui sera confiée à l'entreprise ou au groupement d'entreprise afin de rédiger le programme fonctionnel. Le cahier des charges établit les besoins sans préjuger des solutions techniques.

Compte tenu du caractère expérimental de cette prestation, les financeurs souhaitent être associés avant la validation du cahier des charges final de manière à constater son respect des exigences minimales prévues dans le présent document.

II.1.4. MISE EN PLACE DE LA CONSULTATION

Après avoir établi les objectifs de travaux énergétiques, avec le conseil syndical, le prestataire se charge de la mise en place de la consultation des offreurs de solutions en appui des missions du syndic. Cette étape s'articule autour d'un Dossier de Consultation des Entreprises (DCE), qui regroupe les éléments suivants :

- Les pièces administratives, financières et techniques de la consultation.
- Le programme prévisionnel d'intervention et ses variantes qui traduisent les priorités de travaux et les niveaux de performance énergétique à atteindre.

- Les critères de choix des candidatures et des offres et la pondération de ces critères. Les critères de choix des offres doivent être suffisamment précis pour permettre une comparaison des offres entre elles. Les critères porteront notamment sur le prix, le niveau de performances atteint, les garanties et le plan de financement proposés.

II.1.5. DIALOGUE COMPETITIF : CHOIX DES CANDIDATS

Dans cette première phase le prestataire mène une analyse des différentes candidatures reçues et en retient au maximum trois correspondant le mieux aux attentes de la copropriété.

Le résultat de l'analyse des candidatures fait l'objet d'un rapport synthétique et pédagogique, mentionnant les notes obtenues par chaque candidat. Il est communiqué au syndic pour avis.

II.1.6. DIALOGUE COMPETITIF : CHOIX DES OFFRES

Le dialogue compétitif **s'effectue ensuite en un seul tour avec les candidats retenus précédemment.**

Pendant la phase de rédaction des offres, le conseil syndical et le syndic organisent une visite collective de l'immeuble, pour l'ensemble des candidats (partie communes et quelques appartements choisis en concertation avec les candidats). Le conseil syndical fournit les mêmes informations aux différents candidats.

Les premières offres des entreprises sont remises au prestataire dans un délai fixé. Le prestataire en fait une analyse technique, juridique et financière avec le conseil syndical et le syndic. Les remarques et demandes complémentaires sont ensuite envoyées aux différents candidats en veillant à respecter le caractère confidentiel de chaque offre.

Le résultat de cette première analyse des offres fait l'objet d'un rapport synthétique et pédagogique mentionnant les notes obtenues par chaque candidat.

Les entreprises proposent ensuite une seconde offre, sur la base des demandes complémentaires du conseil syndical et du prestataire. Celles-ci sont analysées collégialement par le prestataire, le conseil syndical et le syndic.

Le résultat de cette seconde et dernière analyse des offres fait l'objet d'un rapport modificatif mentionnant les notes obtenues par chaque candidat.

À la fin de cette étape, une offre est retenue.

Le prestataire rédige une synthèse de cette offre qui est envoyée à chaque copropriétaire en complément du contrat de CPE avec l'ordre du jour de l'assemblée générale.

II.1.7. PRESENTATION EN ASSEMBLEE GENERALE DE L'OFFRE RETENUE

A l'occasion de l'assemblée générale, le prestataire présente les résultats de sa mission en s'appuyant sur un diaporama. Elle synthétise l'offre retenue qui fait l'objet d'un échange entre les copropriétaires.

L'offre retenue fait l'objet d'un vote de l'assemblée générale sur le lancement ou non de la première étape d'une prestation de CPE telle que définie en I.4

II.2. PRESTATION(S) COMPLEMENTAIRE(S) (NON SUBVENTIONNEES)

Le prestataire doit à l'issue de sa prestation être en mesure de chiffrer un accompagnement tout au long des étapes 1 et 2 du CPE, ainsi qu'à la réception des travaux. Dans ce cas, Le prestataire assiste le syndicat des copropriétaires dans le contrôle des clauses du contrat, du point de vue technique, juridique et financier. Ce chiffrage concernera les prestations suivantes :

- accompagnement pendant la phase préalable à la signature du CPE (étape 1)
- accompagnement pendant la finalisation de la conception puis la phase travaux (étape 2)
- accompagnement pour la réception des travaux

- accompagnement pendant la phase maintenance notamment pour caler les clauses de garantie et les activer le cas échéant

Dans le cas où les performances énergétiques constatées ne sont pas conformes aux performances énergétiques attendues. Le prestataire assiste le syndicat des copropriétaires dans l'activation des clauses de garantie du CPE.

Ces propositions techniques et financières complémentaires devront être soumises aux copropriétaires lors de l'Assemblée Générale où l'offre retenue leur sera présentée.

III. MODALITES DE REALISATION DES PRESTATIONS

III.1. COMPETENCES ET REFERENCES DU PRESTATAIRE

La mission d'Accompagnement de la Maîtrise d'Ouvrage doit réunir des compétences techniques, juridiques et financières. Le prestataire doit au moins justifier des compétences suivantes :

- qualification d'ingénieur thermicien et exercice de cette activité au cours des trois dernières années,
- qualification d'architecte HMO² et exercice de cette activité au cours des trois dernières années,
- qualification de juriste en droit des contrats privés,
- expérience dans l'étude des programmes de travaux d'économie d'énergie,
- expérience dans l'analyse d'offres de financement,
- expérience dans l'accompagnement de maître d'ouvrage privé ou équivalent (enquête sociale, audit de gestion etc.),

Afin de réunir ces compétences le prestataire pourra être un groupement d'entreprise.

Le prestataire devra être indépendant des entreprises sollicitées, des entreprises de conception ou de gestion des installations techniques, des fournisseurs d'énergie et de matériel et des responsables de la copropriété (conseil syndical, syndic).

Le prestataire joint à sa proposition ses références ainsi que le CV des intervenants.

Le prestataire doit avoir souscrit à une assurance couvrant la mission, objet du présent cahier des charges.

² Habilité à la maîtrise d'ouvrage

III.2. DEVOIRS DU MAITRE D'OUVRAGE

- Le maître d'ouvrage, commanditaire de la mission, a également les obligations suivantes : bien connaître le cahier des charges et donc l'étendue de la prestation à exiger du professionnel,
- Remplir la fiche descriptive de la copropriété pour que le prestataire puisse établir son devis,
- Choisir avec soin le prestataire en sélectionnant le mieux disant,
- Fournir l'audit énergétique et/ou toutes les informations et documents utiles en sa possession :
 - factures de combustible (gaz, fioul...) ou chaleur (CPCU...),
 - voire Bilan Énergétique Simplifié (BES) s'il a été réalisé,
 - factures d'électricité
 - voire bilan des consommations d'électricité pour les parties communes s'il a été réalisé,
 - factures d'eau, voire bilan des consommations d'eau s'il a été réalisé,
 - abonnements et contrats en cours,
 - devis et factures des travaux réalisés récemment (moins de 5 ans),
 - devis des travaux envisagés,
 - plans des différents niveaux et des sous-sols éventuels,
 - diagnostics, études et audits effectués précédemment,
 - carnet d'entretien de chaque bâtiment,
 - livret de chaufferie, carnet de maintenance, rapport d'inspection des chaudières,
 - schémas des réseaux électriques et autres fluides.
- Donner accès aux différents documents concernant la gestion de l'immeuble (les trois derniers PV d'assemblée générale, le règlement de copropriété, les contrats en cours engageant la copropriété
- Faciliter l'enquête sociale (en prévenant les copropriétaires de la démarche, en remettant les adresses électroniques de l'ensemble des copropriétaires au prestataire...)

Pendant la réalisation de la mission :

- Se rendre disponible auprès du prestataire et assister aux différentes réunions organisées par le prestataire dès que cela est nécessaire.
- Diffuser, quand cela est nécessaire les informations fournies par Le prestataire à l'ensemble du syndicat des copropriétaires.
- Accompagner ou faire accompagner le prestataire par la ou les personnes impliquées au quotidien dans la gestion technique et/ou énergétique du/des bâtiment(s) considéré(s) quand cela est nécessaire.
- Impliquer les différents copropriétaires ou locataires (réponse au(x) questionnaire(s), visite d'appartements, etc.) lorsque cela est nécessaire.

III.3. CONDITIONS CONTRACTUELLES

III.3.1. LIVRABLES ATTENDUS

Le prestataire remettra notamment :

- État des lieux de la copropriété avec une synthèse de 4 pages des principales caractéristiques de la copropriété (voir annexe 2).
- Programme prévisionnel d'interventions et ses variantes, qui comprend le programme performanciel et les exigences techniques de la copropriété.
- Dossier de consultation des entreprises (DCE).
- Résultat de l'analyse des candidatures.
- Résultat de la première analyse des offres.
- Résultat de la seconde et dernière analyse des offres.
- Synthèse de l'offre retenue : 4 pages.
- Documents à faire figurer en annexe de l'ordre du jour de l'assemblée générale.
- Présentation visuelle de l'offre retenue (diaporama informatique).

III.3.2. PROPOSITION FINANCIERE

Dans sa proposition financière, le prestataire fait figurer le découpage prévisionnel des différentes phases de la prestation ainsi que la durée et le coût de chacune d'elle suivant le modèle de l'annexe 3.

III.3.3. DELAIS DE REALISATION

La mission est réalisée dans un délai défini lors de la contractualisation de l'étude entre le maître d'ouvrage et le prestataire. Ce délai varie entre trois et neuf mois. L'engagement sur le délai est précisé dans la proposition.

III.3.4. COMPLEMENTS ET SPECIFICATIONS

Les propositions devront être conformes au présent cahier des charges et à ses annexes. A la réception du cahier des charges, toute demande de clarification devra être adressée au syndic.

III.3.5. PROPRIETES DES RESULTATS

En cas de financement de l'ADEME, de la Mairie de Paris, du Conseil Régional d'Ile-de-France les livrables attendus sont la propriété conjointe du Maître d'ouvrage et des financeurs. Ces derniers peuvent les utiliser à leur convenance. La copropriété s'engage par ailleurs à accepter les visites d'une délégation le cas échéant.

IV. ANNEXES

ANNEXE 1 : PAGE D'INTRODUCTION DU RAPPORT

Le prestataire reproduit cette page d'introduction dans son rapport :

Votre copropriété a choisi de faire appel à un Accompagnement à la Maîtrise d'Ouvrage pour accompagner le conseil syndical dans l'analyse des offres de financement et travaux de rénovation énergétique en copropriété. Afin d'encourager les copropriétés sensibles aux questions d'économies d'énergie, la **Mairie de Paris**, la **Région Ile-de-France** et l'**ADEME** ont souhaité financer cette prestation.

En effet, la Mairie de Paris et la Région Île-de-France mènent des politiques exemplaires en matière de lutte contre le réchauffement climatique. Le 1er octobre 2007, le Conseil de Paris a adopté à l'unanimité le Plan Climat de Paris, engagement qu'elle a réaffirmé le 11 décembre 2012 par le vote du Plan Climat Énergie de Paris. Le 24 juin 2011, le Conseil Régional a adopté son Plan Régional pour le Climat. Ces documents engagent les deux collectivités sur des objectifs ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) de leurs territoires. Toutes deux visent la division par 4 (soit 75%) avant 2050 des émissions de gaz à effet de serre.

L'ADEME participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

L'Agence Parisienne du Climat, créée en janvier 2011, s'inscrit dans ce contexte local. Elle contribue à atteindre les objectifs du Plan Climat parisien. Pour cela, elle accompagne et conseille gratuitement les copropriétés parisiennes dans leur projet de rénovation énergétique.

L'ADEME, comme la Région Ile-de-France, est ainsi étroitement associée à la mise en œuvre des actions de la Mairie de Paris sur sa politique ambitieuse de rénovation énergétique du patrimoine bâti. Dans ce cadre, l'ADEME et la Mairie de Paris se sont engagées sur le dispositif « Copropriété Objectif Climat » au travers d'une convention triennale signée en décembre 2007 et renouvelée pour l'année 2013. L'animation du dispositif est assumée par l'Agence Parisienne du Climat. Le dispositif propose aux copropriétaires parisiens un accompagnement à la rénovation énergétique de leur patrimoine bâti.

En 2013, les partenaires s'accordent sur l'intérêt de financer une nouvelle prestation à titre expérimental pour les copropriétés qui souhaitent s'engager dans la passation d'un contrat incluant une garantie de performance énergétique. Ces prestations serviront à l'étude des différentes possibilités de financements mobilisables par les copropriétaires qui s'engagent dans une démarche de travaux d'amélioration énergétique (emprunt, tiers-investissement, subventions, CEE, CPE...). Les résultats de ces prestations d'accompagnement seront exploités par l'Agence Parisienne du Climat pour l'élaboration du « Livre Blanc sur le financement des travaux de rénovation énergétique en copropriété ».

En secteur diffus, l'Agence Parisienne du Climat est présente à vos côtés si vous avez besoin de réponses ou de conseils sur des questions techniques et financières, concernant les actions et travaux à mener. N'hésitez pas à la contacter pour plus de renseignements :

Pavillon du Lac, Parc de Bercy
3 rue François Truffaut, 75012 Paris
01 58 51 90 20 (L à V, 10h-18h)
www.apc-paris.com



En secteur d'OPAH, des opérateurs vous accompagnent, leurs coordonnées sont disponibles via le lien ci-dessous :

http://www.paris.fr/pratique/renover-votre-logement-et-votre-immeuble/des-aides-renforcees-dans-certains-quartiers-opah/opah-comment-ca-marche/rub_9433_stand_672_port_23084

ANNEXE 2 : ÉTAT DES LIEUX

Dans cette première phase, le prestataire réalise un examen détaillé de chaque bâtiment et de l'ensemble des parties communes afin d'en apporter une description précise.

Si un audit énergétique de la copropriété a déjà été réalisé, le prestataire s'appuie sur cet audit pour réaliser l'état des lieux.

Pour simplifier le travail du prestataire sur la récolte des données, la personne référente du conseil syndical (ou le syndic le cas échéant) lui transmet les éléments qui lui sont connus, notamment au niveau des données générales du site. Cela nécessite un travail préalable pour le conseil syndical (et le syndic le cas échéant) afin de récolter des données fiables et cohérentes.

Thème	Sous-thème	Description
Données générales du site	Données relatives à la copropriété	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de lots principaux et de lots secondaires - Nombre de logements par classification (T1, T2, T3, etc...) - Si autres activités qu'habitation : type d'activité, nombre d'utilisateurs, nombre d' « équivalents logement » considérés - Nombre total d'occupants (réel ou estimé) - Nombre de propriétaires et % de propriétaires occupants - Surfaces associées aux activités : SHON RT et SHAB - Surfaces des parties communes éclairées - Orientation et forme des bâtiments (schéma général de la parcelle)
	Climat	<ul style="list-style-type: none"> - Données climatiques moyennes (températures, DJU, ensoleillement) - Apports solaires, ombres rapportées
	Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Proximité du réseau gaz, CPCU ou autre réseau de chaleur
	Environnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Proximité d'infrastructures terrestres bruyantes - Proximité d'un monument historique inscrit ou classé, (notice de renseignement d'urbanisme du PLU)

L'analyse du bâtiment et de ses caractéristiques techniques intrinsèques doit débiter par la consultation de ceux qui y vivent et y travaillent. C'est parce qu'ils connaissent mieux que quiconque ses dysfonctionnements et ses pathologies. Cette analyse permet d'ailleurs de faciliter l'état des lieux technique.

Mais c'est aussi parce que les consommations du bâtiment sont étroitement liées à l'usage qu'il en est fait et donc au comportement des « utilisateurs ». Ceux-ci (habitants, équipes d'entretien...) s'ils sont étroitement associés dans la phase d'état des lieux, s'impliquent d'autant mieux à l'amélioration de « l'outil » et comprennent davantage le poids de leur comportement sur la facture énergétique.

Enquête et rencontre des occupants	Enquête auprès des copropriétaires et des occupants	<ul style="list-style-type: none"> - Le conseil syndical fait parvenir un questionnaire synthétique réalisé par le prestataire à l'ensemble des copropriétaires et des occupants. Il est nécessaire d'obtenir un taux de retour suffisamment représentatif (20 à 50% selon la taille de la copropriété) - Nombre de personnes enquêtées et situation dans la copropriété - Synthèse des principaux sujets de préoccupation par rapport à l'amélioration de leur bâtiment : aspect général, confort acoustique, surchauffe ou sous-chauffe estivale/hivernale ressentie (et/ou constatée), humidité, ventilation, impayés d'énergie ou de charges, travaux réalisés ou à réaliser selon eux, etc...
	Rencontre d'un échantillon représentatif des occupants (à définir avec le conseil syndical)	<ul style="list-style-type: none"> - Il est nécessaire de faire un nombre de rencontres suffisamment représentatif (à définir selon la taille de la copropriété, environ 5% à 25% et au moins 2 personnes). Ces rencontres peuvent se faire lors de visites dans les logements pour les occupants volontaires ou lors d'entretiens individuels en dehors du logement - Nombre de personnes rencontrées et situation dans la copropriété - Taux d'occupation - Utilisation et gestion des équipements (émetteurs et robinets, fenêtres, eau chaude et eau froide, ventilation, etc...) - Relevés des températures intérieures (air et parois) par rapport à la température extérieure, relevés hygrométriques - Si nécessaire (voir attentes spécifiques en annexe 2) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Clichés thermographiques ○ Relevés ou mesure d'infiltration d'air

<p>La gestion et le fonctionnement de l'immeuble</p>	<p>Gestion de l'immeuble</p>	<p>Pour chaque immeuble, l'opérateur entrera en relation avec le syndic et un ou plusieurs membres du conseil syndical. Il recueillera les éléments suivants.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caractéristiques générales de l'immeuble (date de construction, nombre de bâtiments, nombre de lots, proportion PO/PB, nature et niveau des loyers pratiqués), - Présence ou non d'un copropriétaire majoritaire, - Caractéristiques générales du fonctionnement de la copropriété (notamment régularité des assemblées générales, taux de participation des copropriétaires à ces assemblées, fonctionnement du conseil syndical, du syndic), - Montant du budget prévisionnel annuel, - Niveau d'endettement des copropriétaires (nombre de propriétaires endettés envers la copropriété et niveau de leurs impayés, engagement de procédures de recouvrement d'impayés par le syndic), - Importance des charges de chauffage, - consommation énergétique annuelle, étiquette énergétique étiquette carbone - difficultés ou causes de blocages éventuels
	<p>Occupation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Statut d'occupation du logement - Composition des ménages - Niveau de revenus - Capacité financière - Niveau de loyers pratiqués

Thème	Sous-thème	Description
Examen du bâtiment	Description de la construction	- Date de construction
		- Date de modifications ou extensions
	Examen du bâti	- Parois opaques : murs, planchers, toitures : épaisseur, composition, état, surface, performance thermique (U ou R), inertie des parois, déphasage
		- Menuiseries extérieures : nombre et dimensions, pourcentage de surface vitrée, étanchéité à l'air, type de vitrage, type de menuiserie, performance thermique (Uw ou Ud pour les portes), aspect, facilité de manœuvre, occultations et protections solaires
		- Etanchéité à l'eau, infiltrations, humidité, condensation, salpêtre, etc.
		- Points singuliers : coffres de volets roulants, balcons, ponts thermiques (linéaires, déperditions...)
	Renouvellement de l'air	- Type de ventilation : naturelle ou mécanique (VMC)
		- Insufflation : type, état, débits estimés des entrées d'air
		- Extraction aval : type, état, débits estimés des bouches d'extraction - Etat du réseau de gaines horizontales et verticales
		- Extraction amont : type, état et débits estimés des caissons – régulation éventuelle
- Entretien et état d'encrassement - Existence d'un contrat d'entretien ou de maintenance		
Electricité des parties communes	- Eclairage, pompes, moteurs : description et examen des systèmes électriques - Nombre, puissance unitaire, puissance totale - Type et puissance des abonnements souscrits - Prise en compte de tous les points de consommation électrique	

Dégradation du bâti	Gros œuvre	<ul style="list-style-type: none"> - Fondations, <ul style="list-style-type: none"> - En sous-œuvre - Structure <ul style="list-style-type: none"> - Murs périphériques et tout élément porteur (dont refends, linteaux, poutres, poteaux) - Planchers - Charpente (dont chevrons) - Escaliers - Garde-corps et rampes (parties communes) - Couverture <ul style="list-style-type: none"> - Couverture et accessoires (dont tuiles, zinc, ardoise...) - Gouttières et descentes - Autres éléments (dont souches, lucarnes, corniches...)
	Étanchéité, isolation, finition	<ul style="list-style-type: none"> - Étanchéité des murs <ul style="list-style-type: none"> - Étanchéité des murs extérieurs (enduits, revêtements) - Humidité tellurique des murs - Isolation thermique des parois et menuiseries - Parois verticales, horizontales (dont les combles) - Fenêtres (parties communes) - Porte d'entrée, porche et sas - Finitions en parties communes <ul style="list-style-type: none"> - Revêtements murs et plafonds - Revêtements de sol - Autres éléments en façade (dont modénatures, garde-corps, bandeaux, encadrements, auvents, volets)
	Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Installation électrique (dont tableau et raccordement à la terre) - Installation gaz (dont ventilation) - Conduit de ventilation (VMC ou autres) - Alimentation d'eau potable - Évacuation des eaux usées (dont raccordements)

Équipements	<ul style="list-style-type: none">- Cuisine ou coin cuisine- Cabinet d'aisances- Salle d'eau / salle de bains- Chauffage- Production d'eau chaude- Installation sécurité incendie (dont détecteurs, ventilation)
Autres	<ul style="list-style-type: none">- Conduits d'évacuation (VMC, autres)- Autres espaces spécifiques (balcons, loggia...)- Dépose des matériaux et traitements spécifiques (dont amiante, plomb, termites, champignons...)

Thème	Sous-thème	Description
Examen et description des installations thermiques	Chauffage collectif	- Période de chauffe : de date à date par contrat ou constatée sur les 3 dernières saisons de chauffe (voir carnet)
		- Local chaufferie (ou sous-station) : emplacement, place disponible
		- Comptage : source d'énergie, dispositif(s) de comptage et mode de relevé
		- Stockage (le cas échéant) : état d'entretien, âge, volume
		- Production : marque, type, puissance, âge, réparations, état d'entretien, date du dernier réglage et changement de brûleur, calorifugeage, mise en cascade
		- Evacuation des produits de combustion et autres organes associés
		- Mesures : périodicité et résultats des analyses de fumées, CO2, pertes fumées, pertes annexes, estimation du rendement des chaudières
		- Distribution : type de fluide, mode de distribution, caractéristiques des organes de circulation, état du calorifugeage, sous-stations, équilibrage hydraulique, estimation des rendements de distribution...
		- Relevé de températures : départ de chauffage, retour chauffage, température extérieure lors de la visite
		- Embouage : évaluer le niveau d'embouage par une méthode appropriée (par ex. analyse d'eau à partir du carnet d'entretien)
- Emetteurs: type, état, nombre, puissance, dimensions, réglage, embouage, rendement d'émission		
- Régulation : type et organes de régulation (état et emplacement de la sonde extérieure et des vannes), températures de consigne, courbe de chauffe, rendement de régulation		
- Programmation : présence d'un ralenti de nuit, horaires		

Thème	Sous-thème	Description
Examen et description des installations thermiques (suite)	Eau Chaude Sanitaire collective	<ul style="list-style-type: none"> - Comptage : Présence de compteurs collectif et/ou divisionnaires - Volumes d'eau consommée : volume d'ECS (eau froide réchauffée) et volume d'eau froide consommé dans la copropriété. - Prix du m³ d'ECS (selon le barème en vigueur)
		<ul style="list-style-type: none"> - Production : Type (accumulation, semi-instantané, instantané,...), - nombre de générateurs, marque, modèle, puissance, date de mise en service, entartrage, embouage, rendement de production annuel (ou hivernal et estival)
		<ul style="list-style-type: none"> - Stockage : capacité, adaptation aux besoins, calorifugeage, entartrage
		<ul style="list-style-type: none"> - Distribution : présence de boucle de réchauffage et de bras morts, calorifugeage, entartrage, embouage - Relevé de températures de départ ECS, de bouclage, de stockage, de distribution, de puisage (en différents points du réseau) – risques liés aux légionnelles et aux brûlures - Adéquations avec les réglementations en vigueur
	Prestation maintenance / entretien	<ul style="list-style-type: none"> - Contrat : Type, titulaire, date - Tenue du carnet de chaufferie et différents suivis/relevés (températures, appoints d'eau, qualité de l'eau, analyses de combustion, etc.), entretien des installations prévues dans le contrat

Examen des points influençant sur le confort d'été	Bâti	- Exposition, masques solaires, végétalisation, couleur des parois, occultation
	ECS	- Calorifugeage des canalisations et du stockage
	Renouvellement d'air	- Présence d'une VMC bi-pass, logements traversant permettant de créer des courants d'air (ou non), environnement bruyant limitant le renouvellement nocturne de l'air, etc...
	Rafraîchissement /Refroidissement	- Présence de climatisation ou de réseau de froid et description le cas échéant

Cas de l'ECS individuelle

Si la production d'Eau Chaude Sanitaire est individuelle, elle relève des parties privatives et peut être différente d'un logement à un autre. La réalisation d'un état des lieux exhaustif par appartement n'étant pas envisageable, le prestataire, en justifiant la démarche utilisée, s'attache à :

- Recenser les typologies de production d'ECS présentes,
- Evaluer la répartition des différents modes de production d'ECS dans la copropriété (pourcentage).

Il indique également le volume d'eau froide consommé dans l'ensemble de la copropriété.

ANNEXE 3 : PROPOSITION FINANCIERE

Tranche ferme	Quantité	Coût unitaire (€ HT)	Montant HT (€)	Montant TTC (€)
Etat des lieux de la copropriété				
Programme prévisionnel d'interventions				
SOUS TOTAL 1				
Programme fonctionnel				
Dossier de consultation des entreprises (DCE)				
SOUS TOTAL 2				
Analyse des candidatures et sélection des candidats admis à participer au dialogue				
Première analyse des offres				
Dialogue avec les candidats retenus et seconde et dernière analyse des offres				
SOUS TOTAL 3				
Synthèse de l'offre retenue				
Présentation visuelle de l'offre retenue en AG				
SOUS TOTAL 4				
TOTAL				