

Le Plessis Robinson, 02 février 2016

**CABINET SEGINE**  
**83 rue Lafayette**  
**75009 PARIS**

Objet : Mission de maîtrise d'œuvre de conception de la copropriété CRIMEE, 138-140 rue Crimée 75019 Paris

**Devis n°15635-773**

## PRESENTATION DE REANOVA

Reanova est une entreprise de Maitrise d'œuvre intégrée dédiée à la rénovation globale des copropriétés.

Reanova intègre des compétences de Bureau d'Etudes (enveloppe, thermique, acoustique), d'architecture (technique, esthétique, chantier), de suivi de projet et de gestion des dossiers de financement.

Cette approche innovante est possible grâce à l'expérience conjointe des fondateurs de Reanova actifs sur le marché de la réhabilitation de logements collectifs depuis plus de 20 ans, avec plusieurs dizaines de projets réalisés.

POUGET Consultants et un Bureau d'études Thermique et de maîtrise d'œuvre fluide, créé il y a 30 ans et actif sur le marché de la rénovation énergétique des copropriétés depuis de nombreuses années.

## CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PROJET

La copropriété a réalisé un audit global, conformément au décret 2012-111.

Lors de l'AG qui suit la réalisation de l'audit, un plan de travaux sera soumis au vote des copropriétaires.

Afin de passer à la phase de consultation des entreprises, le Conseil Syndical souhaite soumettre une mission de Maitrise d'œuvre au vote des copropriétaires lors de la prochaine Assemblée Générale qui aura lieu en 2016.

Les objectifs de cette phase étude sont :

- Définir le cahier des charges des différents lots de travaux définis dans l'audit
- Rédiger le dossier de consultation des entreprises pour les différents lots concernés et consulter des entreprises pour le plan de travaux retenu
- Analyser les offres et guider la copropriété dans le choix des entreprises
- Etudier toutes les possibilités de financement disponibles et accompagner le Conseil Syndical et le syndic dans la réalisation des dossiers d'aides.

### REANOVA

SARL au capital de 67 500 Euros  
15 avenue Descartes 92350 Le Plessis Robinson  
Téléphone : 09 81 18 36 60 – Fax : 09 81 38 90 99 [www.reanova.fr](http://www.reanova.fr)  
RCS Nanterre B 522 400 118 00025 – NAF 7490B

### POUGET Consultants

SARL au capital de 100 000€  
81, rue Marcadet, 75018 Paris  
Téléphone : 01 42 59 53 64 – FAX : 01 42 52 83 47  
RCS Paris B 438 181 869 – NAF 7112B

## I. Définition du projet (phases APS, APD, PRO) :

*Durée : 4 mois, environ 2 réunions intermédiaires avec le Conseil Syndical*

### a. Diagnostiques techniques

- Diagnostic amiante pour les éléments sur lesquels le plan de travaux apportera des modifications (façades, plancher bas, gaines de ventilation, menuiseries le cas échéant...). Ce **diagnostic amiante avant travaux** (DAT) est réalisé par un auditeur agréé et indépendant. Le **coût de cette prestation est intégré à nos honoraires**
- Analyse des conduits de ventilation, pour déterminer leur niveau d'étanchéité
- Recensement des contraintes architecturales
- Recensement avec l'aide du Conseil Syndical des travaux privatifs réalisés par les copropriétaires (remplacement de menuiseries, isolation de coffres de volets roulants, suppression de convecteurs,...).

### b. Choix d'un projet architectural pour la résidence

- Discussions avec le conseil syndical
- Proposition d'un projet architectural sous forme **d'images 3D du projet**.
- Modification du projet jusqu'à accord du Conseil Syndical

### c. Choix des systèmes, des matériaux et finitions :

- Choix des techniques d'isolation, des systèmes de ventilation, ....
- Choix des niveaux de performances et validation du respect des seuils définis dans l'audit ou nécessaires à l'obtention d'aides de financement (CITE, éco-PTZ, CEE ....)
- Type et couleurs des finitions pour tout revêtement : peinture, enduit, habillages...

### d. Choix du traitement de tous les points singuliers :

- Traitement des fonds de balcons et des garde-corps
- Traitement des tableaux de fenêtres et des différents ponts thermiques

### e. Etude thermique selon la réglementation thermique pour les bâtiments existants

- Validation du respect de la réglementation
- Justification du respect des critères d'aides financières et de subventions
- Assistance de la copropriété dans les discussions avec l'OPATB du 19<sup>e</sup> arrondissement
- Dimensionnement de la ventilation et du système de production d'ECS solaire le cas échéant

### f. Définition du planning et du déroulé de chantier souhaité par les copropriétaires :

- Démarrage des travaux
- Type d'échafaudages
- Organisation des interventions

### g. Réalisation de la déclaration préalable de travaux

- Rendez-vous avec l'Architecte Voyer
- Réalisation du dossier administratif

## II. Consultation des entreprises (phase DCE) :

*Durée : 4 mois, 2 réunions intermédiaires avec le conseil syndical*

### a. Rédaction du dossier de consultation des entreprises, constitué :

- D'un acte d'engagement, avec la liste des pièces à fournir par l'entreprise
- Du Cahier des clauses techniques particulières (CCTP), c'est-à-dire le cahier des charges détaillé des travaux
- Des tableaux de Décomposition des Prix Globale et Forfaitaire (DPGF) : cadre de bordereaux à remplir par les entreprises pour qu'elles répondent sur la même base
- Du règlement de l'Appel d'Offre, qui détermine les critères sur lesquels seront choisies les entreprises
- Du planning des travaux

### b. **Validation du DCE et du programme d'intervention par un bureau de contrôle nommé par le Syndicat des Copropriétaires**

- Validation du DCE par le Conseil Syndical
- Validation du DCE par un Bureau de Contrôle nommé par le Syndicat de Copropriétaires (honoraires du Bureau de Contrôle non compris dans notre proposition)

### c. **Consultation des entreprises et analyse des offres :**

- La consultation est organisée en lot séparés, la liste des entreprises est validée et complétée par le Conseil Syndical et le Syndic
- Envoi du DCE aux entreprises préselectionnées
- Organisation de visites sur site avec les entreprises et réponse aux questions techniques

### d. **Analyse des offres et négociation avec les entreprises**

- Analyse des offres et négociation des prix
- Remise d'un rapport d'analyse comparant les devis à ouverture des plis et après négociation

### e. **Mise en forme des éléments techniques pour la convocation d'Assemblée Générale**

- Mise en forme d'un dossier complet, comprenant le rapport d'analyse, les tableaux comparatifs et les devis pour chaque lot, ainsi que les honoraires techniques
- Découpage des devis en fonction des types de majorité et de répartitions pour chaque travaux ou sous-travaux

### **III. Etude du financement et des subventions possibles :**

*Cette phase est réalisée sur toute la durée de la phase conception. Elle permet de définir pour chaque copropriétaire la part du plan de travaux restant à financer (après déduction des aides et subventions) et le mode de financement à privilégier.*

#### **a. Calcul des quoteparts de travaux :**

- Avec une répartition aux tantièmes pour les travaux collectifs
- Avec une répartition individuelle pour les travaux privatifs et les options éventuelles
- Calcul du crédit d'impôt pour chaque copropriétaire

#### **b. Etude du financement collectif du projet**

- Prêt collectif à taux bonifié, Eco PTZ collectif
- Mise en concurrence des « obligés » pour le rachat des CEE

#### **c. Réalisation d'un plan de financement détaillé et individualisé par copropriétaire**

Réalisation et diffusion d'une fiche individuelle par copropriétaire précisant :

- Le montant de la quote-part de travaux collectifs
- Le montant des travaux privatifs
- Le montant total des travaux TTC avec honoraires de suivi
- Le montant du crédit d'impôts et des aides collectives (dont ANAH)
- La part de travaux éligible à l'Eco PTZ
- Des solutions de financement

#### **d. Réunion d'information et permanence sur le financement**

- Organisation de deux réunions d'information aux copropriétaires sur le financement des travaux
- Organisation de permanences individuelles sur rendez-vous pour réaliser les simulations individuelles de chaque copropriétaire

#### **IV - Suivi de travaux :**

*Durée : 4 à 8 mois en fonction des travaux choisis*

**a. Constitution des dossiers de financement:**

- Assistance des Copropriétaires pour la réalisation des demandes de subventions, de prêt, l'arbitrage entre les aides sous condition de cumul (CITE vs PTZ) : permanences sur site
- Optimisation des flux de trésorerie pour les copropriétaires.

**b. Préparation des travaux**

- Réunions de chantier pour valider la qualité de mise en œuvre et le respect des prescriptions techniques (réunions hebdomadaires)
- Vérification particulière de la réalisation des points singuliers
- Validation des situations de l'entreprise
- Communication aux copropriétaires sur l'avancée du chantier.

**c. Suivi de la réalisation des travaux**

- Réunions de chantier pour valider la qualité de mise en œuvre et le respect des prescriptions techniques (réunions hebdomadaires)
- Vérification particulière de la réalisation des points singuliers
- Validation des situations de l'entreprise
- Communication aux copropriétaires sur l'avancée du chantier.

**d. Réception et levée des réserves**

- Visite de contrôle avant réception du chantier pour lister les réserves
- Vérification de la levée des réserves par l'entreprise
- Déclarations de fin de travaux
- Remise d'un diagnostic de performance énergétique collectif (DPE collectif) aux copropriétaires. Conforme au décret n°2012-1342 du 3/12/2012, il sera valable 10 ans. Ce DPE collectif se substituera au DPE individuel nécessaire à la mise en vente ou à la location d'un appartement.

## **EQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE ET GARANTIES DE LA MISSION**

La mission de maîtrise d'œuvre sera réalisée par un groupement non solidaire constitué de Reanova (mandataire) et du bureau d'études POUGET *Consultants* pour les lots thermiques et fluides.

L'équipe de maîtrise d'œuvre sera constituée de collaborateurs de Reanova et POUGET *Consultants* ayant déjà participé à l'audit global partagé :

- d'un chef de projet, en charge de la coordination des interventions et du respect du planning, ainsi que de l'ingénierie financière du projet et des dossiers de subvention
- d'un architecte expérimenté dans les projets de réhabilitation, pour la description des lots techniques, la recherche des meilleures solutions technico-économiques, la rédaction du DCE, l'analyse des offres et des aspects administratifs du projet (déclaration préalable, autorisations en mairie...)
- d'un économiste de la construction, en charge de la rédaction du DCE et de l'analyse des offres
- d'un ingénieur du bureau d'études thermique et fluides, pour l'étude thermique, la description des lots équipements, la rédaction du cahier des charges et l'analyse des offres fluides.

La mission de maîtrise d'œuvre proposée garantit les points suivants:

- Tous les intervenants ont une expérience de projets de rénovation énergétique en copropriété
- Les préconisations techniques proposées permettent de se conformer aux niveaux les plus exigeants, pour bénéficier des différentes incitations et subventions disponibles.
- Les entreprises mises en concurrence pour chaque lot seront consultées sur une base technique (qualifications, références, solidité financière...) et une base économique (prix le plus intéressant).
- Reanova accompagnera les copropriétaires et le syndic dans la réalisation des dossiers collectifs et individuels de financement, en fournissant, avec l'aide du syndic, tous les documents nécessaires pour la réalisation des dossiers.

## **ASSURANCE DE MAITRISE D'ŒUVRE**

REANOVA et POUGET *Consultants* sont assurés pour les risques relatifs aux missions qui leur sont confiées à la date de réalisation de ces missions conformément aux lois en vigueur :

REANOVA : Contrat « BTPlus Concept » n°0000006907757604 souscrit chez AXA (attestation en annexe)

POUGET *Consultants* : Contrat 371704/B/10/77810/S souscrit à la MAF (attestation en annexe)

## PROPOSITION D'HONORAIRES

Montant estimatif des travaux € HT du **scénario 1** de l'audit de rénovation énergétique

Ravalement simple	<b>332 000€ HT</b>
Ramonage des conduits SHUNT	
Nettoyage des conduits de désenfumage	
Equilibrage du réseau	
Remplacement des menuiseries collectives	
Remplacement des menuiseries privatives (40%)	
Mise en place d'une VMC basse pression	

Montant estimatif des travaux € HT du **scénario 2** de l'audit de rénovation énergétique

Scénario 1 + Isolation thermique des pignons par l'extérieur (uniquement)	<b>473 000€ HT</b>
Isolation des planchers bas	
Remplacement des convecteurs et mise en place de robinets thermostatiques	
Mise en place d'un ballon d'ECS et calorifugeage du réseau d'ECS	

Montant estimatif des travaux € HT du **scénario 3** de l'audit de rénovation énergétique

Scénario 2 + Isolation thermique des façades par l'extérieur (toutes les façades + pignons)	<b>817 000€ HT</b>
--	--------------------

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Définition du projet en €ht	4 641,75 €	6 293,18 €	9 147,81 €
Consultation des entreprises en €ht	5 304,86 €	7 192,21 €	10 454,64 €
Dossiers de financement en €ht	3 315,54 €	4 495,13 €	6 534,15 €
<b>Total phase de conception en €ht</b>	<b>13 262,16 €</b>	<b>17 980,52 €</b>	<b>26 136,59 €</b>
TVA (20%)*	2 652,43 €	3 596,10 €	5 227,32 €
<b>TOTAL € TTC</b>	<b>15 914,59 €</b>	<b>21 576,63 €</b>	<b>31 363,91 €</b>
€Honoraires suivi de travaux**	<b>6,00% du montant ht travaux</b>	<b>5,70% du montant ht travaux</b>	<b>4,80% du montant ht travaux</b>

\* Le fait déclencheur de la TVA à taux réduit (5,5%) est le vote des travaux qui aura lieu lors d'une Assemblée Générale à l'issue de cette mission de Maitrise d'œuvre. En cas de vote des travaux, le taux de TVA de cette mission de maitrise d'œuvre étude sera requalifié au taux réduit et la différence sera restituée aux copropriétaires sous forme d'avoir en déduction de la première échéance.

\*\* La phase «suivi de travaux» fera l'objet d'un vote en AG en même temps que les devis d'entreprises, à l'issue de la phase de maitrise d'œuvre de conception.

Durée de validité de l'offre : 31 mai 2016

Echéances de règlement de la mission :

- 30% d'acompte à la commande
- 30% à la fin de l'avant-projet
- 20% à l'envoi des dossiers de consultation des entreprises
- 10% à la remise du rapport d'analyse et du plan de financement définitif

Choix de la prestation :     scénario 1         scénario 2         Scénario 3

Bon pour commande,

Le \_\_\_\_\_, à

Signature