



Coexister avec son architecte

Conseils et art de vivre



ARC / ARC Services

25 mai 2023

Stanko Trifunovic, architecte DPLG



Introduction



Des rapports parfois conflictuels

Source n°1 : malentendus & mauvaise communication





- **Sommaire**

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



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

- **Petite précision de vocabulaire :**

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

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



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

Obligation :

Soit réglementaire en raison de la nature des travaux

Soit participation imposée par une assurance Dommage-Ouvrage.

Nécessité :

En raison du niveau de complexité des travaux.

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

Compétences en ergonomie, en esthétique. Adéquation au bâtiment.

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



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



Problème de structure



Problème de vision dans l'espace et de coordination



III. Architecte : quelles missions ?

Classiquement :

1. Phase Etudes

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

2. Phase Travaux

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



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



Co-exister avec son architecte



IV. Compétences attendues

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

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

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

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



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

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



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

Exemple de cahier des charges fait par des adhérents
(attention, certaines clauses sont abusives ou non pratiquées)

Bonjour Madame, Monsieur,

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

- Travaux de ravalement des façades de tous les bâtiments
- Investigation des problèmes de structures des balcons et réparation

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

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

Normalement, les frais de bureaux d'études sont à la charge du maître d'ouvrage

ARC

ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE



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

Délai de réponse souhaité : 3 semaines

Contact sur site :

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

Annexes :

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

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

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

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

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

C'est possible
mais pas
courant



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

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

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

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



Co-exister avec son architecte

VI. La Rénovation énergétique et les architectes

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





VI. La Rénovation énergétique et les architectes, suite...



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

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

(Immeubles de plus de 15 ans)

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

Liste de travaux sur 10 ans, comportant :

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

DTG

Diagnostic Technique Global

Architecte + Thermicien

(+ *Ingénieur Financier dans certains territoires*)

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

Coûte ±8000€ TTC pour 30 lots

Analyse Architecturale + DPE Collectif

Architecte + Diagnostiqueur

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

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

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

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





Co-exister avec son architecte

VII. Où trouver des références d'architectes ?

Étape sensible : la recherche d'architectes à consulter.

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

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



Co-exister avec son architecte

VII. Où trouver des références d'architectes ? *Suite...*

Le portail de l'adhérent
www.leportaildeladherent.fr

ARC
ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIETE
www.appréhension.fr

Accéder au Portail de l'adhérent

Numéro d'adhérent
75PC [REDACTED]

Mot de passe
..... AFFICHER

VALIDER

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

> Première visite

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

en savoir plus

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





Co-exister avec son architecte

VII. Où trouver des références d'architectes ? Suite...

ARC SERVICES Le Portail de l'Adhérent

Mon compte (75PC31450) Se déconnecter

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

La coopérative technique de l'ARC vous apporte son expertise

Les comptes de copropriété >

Le poste de gardien/employé d'immeuble >

Vos projets de travaux >

Les consommables de l'immeuble >

Vous êtes syndic bénévole ?

Nos services sur mesure >



VII. Où trouver des références d'architectes ? Suite...



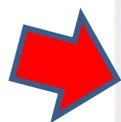
Mon compte (75PC31450) Se déconnecter

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



< :: SERVICES ET OUTILS

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



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

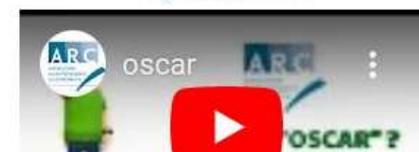
> Ouvrir



Agrandir la vidéo



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



VII. Où trouver des références d'architectes ? Suite...



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

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

ESPACE CONSEIL SYNDICAL | ACCUEIL | LES ACTUALITÉS

Appels d'offres
 GERER
 CREER

Entreprises référencées
 RECHERCHER

Services référencés
 CONSULTER

Contrats cadre
 CONSULTER

Commander
 Bons de commande
 Mes bons de commande

Prix des énergies
 Fuel
 Gaz
 Electricité

Prix référence équipements
 CONSULTER

Informations
 Label RGE

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

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



Co-exister avec son architecte

VII. Où trouver des références d'architectes ? Suite...



Appels d'offres

GERER

CREER

Entreprises référencées

RECHERCHER

Services référencés

CONSULTER

Contrats cadre

CONSULTER

Commander

Bons de commande

Mes bons de commande

Prix des énergies

Fuel

Gaz

Electricité

Prix référence équipements

CONSULTER

Informations

Label RGE

Liste des entreprises référencées

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

Catégorie : ARCHITECTE

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





VIII. Première visite de la copropriété

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

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

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



Co-exister avec son architecte

IX. Contrat d'architecte, points de surveillance

Il n'y a pas de contrat type.

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

Attention aux contrats trop laconiques.

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

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

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

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





X. Comparer les propositions d'honoraires

Mettre à plat les prestations pour pouvoir les comparer.

Points significatifs à comparer:

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

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

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



Co-exister avec son architecte

XI. Communication par-dessus tout

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

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

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

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

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



Co-exister avec son architecte

Pour toutes questions relatives aux architectes, veuillez contacter :

ARC-Services, la coopérative technique de l'ARC

01.40.30.42.82

technique@arc-copro.fr



Merci pour votre attention !