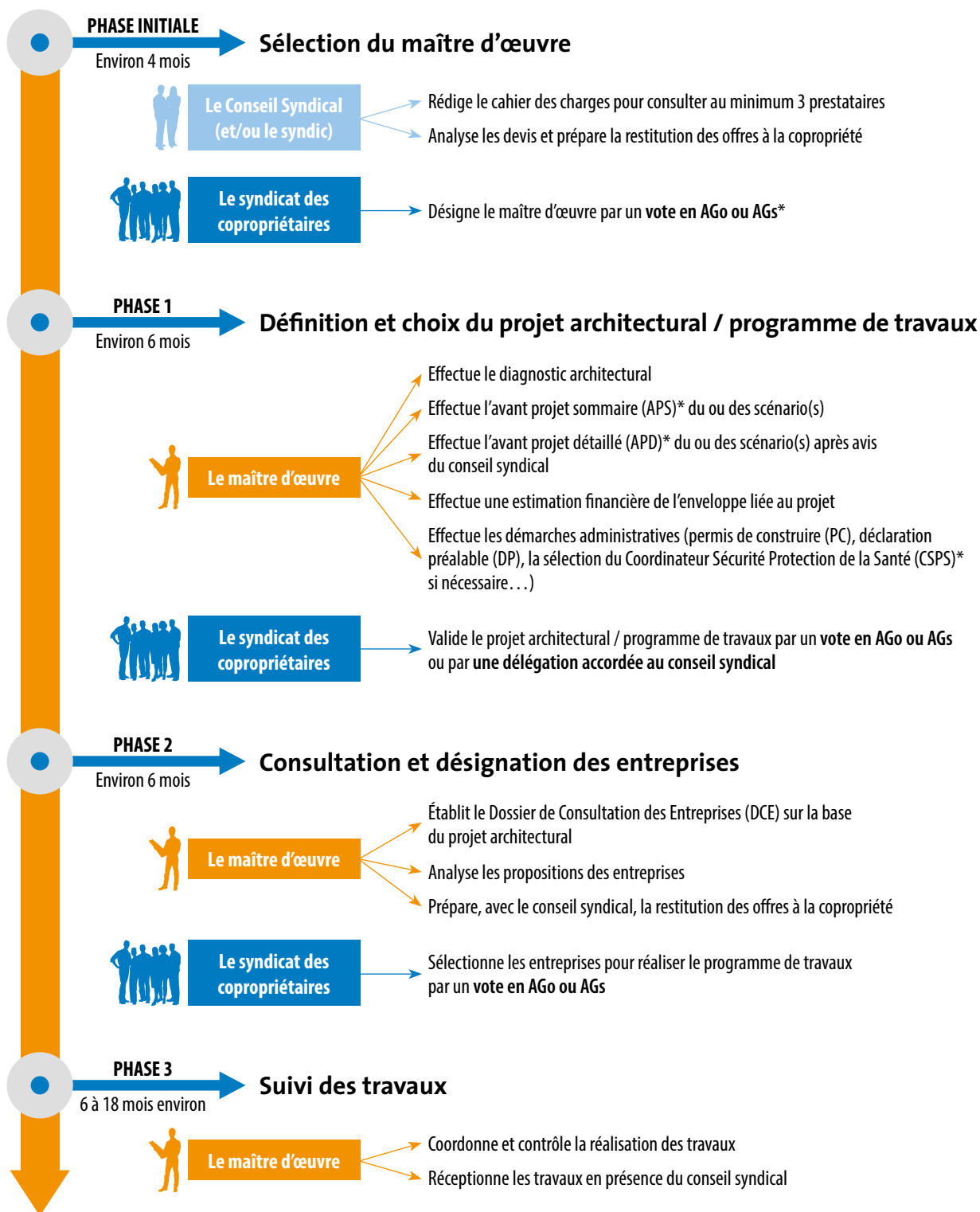


Mission de maîtrise d'œuvre

Une étape indispensable pour concrétiser un projet de rénovation énergétique

La mission de maîtrise d'œuvre doit permettre d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au(x) scénario(s) de travaux choisi(s) par la copropriété à l'issue de l'audit énergétique. Elle comporte plusieurs étapes qui vont de la conception du projet à la livraison des travaux.

Déroulé de la mission de maîtrise d'œuvre (MOE)



Le nombre et la désignation des phases sont indicatifs, les offres de maîtrise d'œuvre peuvent être présentées de manière différente.

* voir glossaire.

La rémunération des différentes missions de maîtrise d'œuvre¹

Les différentes phases sont regroupées dans une offre globale.

La phase « projet architectural / programme de travaux » est généralement rémunérée de manière forfaitaire avec des montants variables. Il est possible de négocier la réduction du coût de cette phase si le suivi de la réalisation des travaux est confié à la même maîtrise d'œuvre.

Les phases « consultation des entreprises » et « suivi des travaux » sont généralement rémunérées sur la base d'un pourcentage (de 8 à 12 %) du coût des travaux estimé HT ou TTC. Il peut donc être nécessaire de prévoir une formule de révision pour adapter les honoraires en fonction des devis des entreprises qui seront votés ultérieurement. Ce pourcentage est décomposé en fonction de chaque phase.

Exemple : une proposition contient un projet architectural forfaitaire de 10 000 € et un pourcentage de maîtrise d'œuvre de 10 %. Ce pourcentage de 10 % est réparti en 75 % pour la « consultation des entreprises » et 25 % pour le « suivi du chantier ».

Si à l'issue de la consultation des entreprises, la copropriété n'engage pas de travaux, la rémunération de la consultation est reportée sur un forfait ou une enveloppe maximum prévue au contrat.

Certains maîtres d'œuvre peuvent appliquer sur la phase « consultation des entreprises » une rémunération forfaitaire.

ATTENTION :

Si les travaux ne sont pas votés, le taux de TVA applicable à la mission de maîtrise d'œuvre est de 20 %.
Si les travaux sont votés, l'ensemble de la mission de maîtrise d'œuvre se voit appliquer un taux de TVA de 5,5 % (selon les conditions en vigueur).

Glossaire

- > **AGo** : Assemblée Générale ordinaire
- > **AGs** : Assemblée Générale spéciale (aussi appelée AG extraordinaire)
- > **APS** : Avant Projet Sommaire : étude sommaire du projet permettant d'en définir les principales caractéristiques et d'en estimer le budget pour une prise de décision sur la suite à donner au projet
- > **APD** : Avant Projet Détaillé : définit les orientations du projet, précise ses caractères généraux (qualitatif et quantitatif), détermine les dispositions techniques envisagées et établit une estimation précise du coût prévisionnel des travaux engagés
- > **CSPS** : Coordonnateur en matière de Sécurité et de Protection de la Santé : intervient sur les chantiers de bâtiment lorsque officient plusieurs entrepreneurs ou travailleurs indépendants

¹ - Ces éléments ne sont pas exhaustifs ni contractuels, ils sont donnés à titre informatif. En effet, Nantes Métropole ne peut qu'orienter les copropriétaires sur les éléments qui requièrent leur vigilance. Le syndicat des copropriétaires reste le maître d'ouvrage.