



**QU'EST-CE QUE L'ASSISTANCE À MAÎTRISE
D'OUVRAGE ?
SON APPLICATION AUX PROJETS DE TRAVAUX DES
COPROPRIÉTÉS**

➔ SOMMAIRE

- . PRÉSENTATION DE BENOÎT CHAUVIN : PARCOURS / ENTREPRISE
- . DÉFINITIONS ET RÔLES DE DIFFÉRENTS ACTEURS :
 - LE MAÎTRE D'OUVRAGE
 - LE MAÎTRE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉ (OU MANDATÉ)
 - LE CONDUCTEUR D'OPÉRATION
 - LE MAÎTRE D'ŒUVRE
 - L'ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE
- . JUSTIFICATION DE L'ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE (AMO)
 - COMPLEXITÉS ET RISQUES EN TERMES DE PILOTAGE DE PROJET
- . RÔLE DE L'AMO POUR LES PROJETS DE TRAVAUX DES COPROPRIÉTÉS :
 - . A QUOI SERT L'AMO DANS LES TRAVAUX DE COPROPRIÉTÉ ??
 - . ET QUE FAIT-IL EXACTEMENT ???

➔ PRÉSENTATION DE BENOÎT CHAUVIN : PARCOURS / ENTREPRISE

➔ PARCOURS & ENTREPRISE DE BENOÎT CHAUVIN

PARCOURS :

27 ANS DANS LE **DÉVELOPPEMENT LOCAL**, DONT DIX ANS LIÉS AU **RENOUVELLEMENT URBAIN**

L'ENTREPRISE :

. OBJET : CONSEILLER & ASSISTER LES **COPROPRIÉTÉS** POUR LE MONTAGE DE LEURS DOSSIERS DE FINANCEMENT DE TRAVAUX (RÉHABILITATION & RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE)

-> DANS UN **OBJECTIF D'OPTIMISATION FINANCIÈRE ET FISCALE**

. CLIENTÈLE : LES **SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉS**, ET LES **COPROPRIÉTAIRES** DE FAÇON INDIVIDUELLE

. OFFRE EN CINQ PRINCIPAUX ÉLÉMENTS :

1. CONSEIL ET **SIMULATIONS FINANCIÈRES** DANS LE CADRE D'UN **AUDIT** OU D'UN DIAGNOSTIC PRÉALABLE

2. **MONTAGE DES DOSSIERS ADMINISTRATIFS DE SUBVENTIONS** (COLLECTIF & INDIVIDUELS)

3. **MONTAGE DE DOSSIERS ADMINISTRATIFS DE PRÊTS** & AUTRES FINANCEMENTS AUPRÈS DE PARTENAIRES BANCAIRES (COLLECTIF & INDIVIDUELS)

4. **CONTACTS & ENTRETIENS** AVEC LES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES

5. **SUIVI DES VERSEMENTS**, CONSEIL & DÉMARCHES COMPLÉMENTAIRES

-> EN COORDINATION AVEC LE SYNDIC ET LE MAÎTRE D'ŒUVRE

➔ SPÉCIFICITÉ DE MON OFFRE

AVANTAGES POUR LE CLIENT :

- . ENGAGEMENT SUR UN FORFAIT DE PRESTATION
- . INTERFACE ENTRE LA COPROPRIÉTÉ ET LES FINANCEURS
- . ACCOMPAGNEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL
- . INTERLOCUTEUR RÉFÉRENT DU DOSSIER FINANCIER POUR LES COPROPRIÉTAIRES
- . CONNAISSANCE DES ADMINISTRATIONS ET MAÎTRISE DES DOSSIERS ADMINISTRATIFS

BÉNÉFICES POUR LE CLIENT :

- . ACCÉLÉRER LA CONSTITUTION DU DOSSIER ADMINISTRATIF ET FINANCIER
- . GAGNER EN FLUIDITÉ DE FONCTIONNEMENT
- . CONTRIBUER À PRÉVENIR LES SOURCES DE CONFLIT ET DE CONTENTIEUX
- . CONTRIBUER À UNE PLUS GRANDE RÉGULARITÉ DES PAIEMENTS ET DONC DE LA MISE EN ŒUVRE DES TRAVAUX

GAINS VISIBLES POUR LE CLIENT :

- . UN OBJECTIF : RÉDUIRE DE MOITIÉ LE NOMBRE DE MOIS POUR LE MONTAGE DU DOSSIER FINANCIER

➔ DÉFINITIONS ET RÔLES DE DIFFÉRENTS ACTEURS

➔ DÉFINITIONS ET RÔLE DE DIFFÉRENTS ACTEURS

LE MAÎTRE D'OUVRAGE

LE "MAÎTRE DE L'"OUVRAGE" ➔ RÉALISATION, TRAVAIL EFFECTUÉ
PRIS DU POINT DE VUE DE SON RÉSULTAT = L'OUVRAGE

- LA PERSONNE **POUR QUI** EST RÉALISÉ LE PROJET / **PORTEUSE** DU BESOIN / QUI **COMMANDE** LE PROJET
- ELLE FIXE **L'OBJECTIF** DU PROJET, SON **CALENDRIER** ET LE **BUDGET** CONSACRÉ À CE PROJET.

LE RÉSULTAT ATTENDU DU PROJET EST LA **RÉALISATION** D'UN PRODUIT, **APPELÉ OUVRAGE**.

LES OBLIGATIONS DU MAÎTRE D'OUVRAGE :

- S'ASSURER DE LA **FAISABILITÉ** ET DE **L'OPPORTUNITÉ** DU PROJET
- **DÉFINIR LE PROGRAMME** :
 - = LES **OBJECTIFS** DU PROJET, LES **BESOINS** QU'IL DOIT SATISFAIRE, LES **CONTRAINTE**S ET LES **EXIGENCES** RELATIVES À LA **RÉALISATION** ET À **L'UTILISATION** DE L'OUVRAGE
- **DÉFINIR L'ENVELOPPE FINANCIÈRE** PRÉVISIONNELLE ET **ASSURER LE FINANCEMENT**.

➔ DÉFINITIONS ET RÔLE DE DIFFÉRENTS ACTEURS

LE MAÎTRE D'OUVRAGE MANDATÉ (OU DÉLÉGUÉ)

PRINCIPE :

- LE MAÎTRE D'OUVRAGE N'A PAS LES COMPÉTENCES POUR EXERCER SA MAÎTRISE D'OUVRAGE
- IL PEUT DONNER **MANDAT** DANS TOUT OU PARTIE DE SES ATTRIBUTIONS

DANS CE CAS :

- LE MANDATAIRE **REPRÉSENTE** LE MAÎTRE D'OUVRAGE POUR TOUT CE QUI LUI A ÉTÉ CONFIE
- DANS LA **LIMITE DU PROGRAMME** ARRÊTÉ PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE
- EN RESPECTANT **L'ENVELOPPE FINANCIÈRE** PRÉVISIONNELLE
- DANS LE **RESPECT DE LA MISSION** QUI LUI A ÉTÉ CONFIEE
- ET DOIT **RENDRE DES COMPTES** AU MANDANT

➔ DÉFINITIONS ET RÔLE DE DIFFÉRENTS ACTEURS

LE CONDUCTEUR D'OPÉRATION

PERSONNE OU ENTITÉ CHOISIE PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE POUR :

- APPORTER “UNE **ASSISTANCE GÉNÉRALE** À CARACTÈRE ADMINISTRATIF, FINANCIER ET TECHNIQUE“ (LOI MOP)
- EN VUE DE LA **DÉFINITION** ET DE LA **MISE EN ŒUVRE OPTIMALE** DES MOYENS NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION D'UNE OPÉRATION : DÉFINITION DU PROGRAMME, AIDE AU CHOIX DU MAÎTRE D'ŒUVRE, PRÉPARATION DES MARCHÉS ET SUIVI DU DÉROULEMENT DU CHANTIER.
- UNE MISSION PROCHE DE CELLE DU MANDAT, À L'EXCEPTION DE :
 - . LA DÉLÉGATION DE SIGNATURE,
 - . DU VERSEMENT DES RÉMUNÉRATIONS AU MAÎTRE D'ŒUVRE
 - . ET DU RÈGLEMENT DES TRAVAUX D'OUVRAGE.

➔ DÉFINITIONS ET RÔLE DE DIFFÉRENTS ACTEURS

LE MAÎTRE D'ŒUVRE

LE "MAÎTRE" DE L'"ŒUVRE" ➔ LE TRAVAIL EFFECTUÉ / RÉALISÉ
PRIS DU POINT DE VUE DE LA **COMPÉTENCE MOBILISÉE** POUR CETTE RÉALISATION
SUR LE PLAN **TECHNIQUE** ET DE **L'ORGANISATION DE PROJET**

PERSONNE OU ENTITÉ CHOISIE PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE POUR :

- APPORTER À SON PROJET UNE RÉPONSE **ARCHITECTURALE** (OU DE CONCEPTION), **TECHNIQUE** ET **ÉCONOMIQUE**,
- DANS LES CONDITIONS DE **DÉLAIS**, DE **QUALITÉ** ET DE **COÛTS** FIXÉS PAR LEDIT PROJET, DANS LE CADRE D'UN CONTRAT.

- IL **CONÇOIT** L'OUVRAGE,
- **PRÉPARE** LE DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES
- **DIRIGE** ET **CONTRÔLE** L'EXÉCUTION DES TRAVAUX POUR LE COMPTE DU MAÎTRE D'OUVRAGE.

➔ DÉFINITIONS ET RÔLE DE DIFFÉRENTS ACTEURS

L'ASSISTANT À MAÎTRE D'OUVRAGE

IL A POUR MISSION D'AIDER LE MAÎTRE D'OUVRAGE À :

- **DÉFINIR** ET **PILOTER** SON PROJET JUSQU'À SA PLEINE RÉALISATION
- PAR UN **APPUI** À CARACTÈRE ADMINISTRATIF, FINANCIER ET TECHNIQUE

POUR LUI PERMETTRE DE,

- **DÉFINIR** SON PROGRAMME,
- **CHOISIR** LE MAÎTRE D'ŒUVRE ET LE **SUIVRE**
- **MONTER** LE DOSSIER FINANCIER, **SUIVRE** LE DÉROULEMENT DU CHANTIER...

L'AMO A UN RÔLE DE **CONSEIL** ET DE **PROPOSITION, PAS DE REPRÉSENTATION** DU MAÎTRE D'OUVRAGE.

IL **FACILITE LA COORDINATION** DU PROJET ET PERMET AU MAÎTRE D'OUVRAGE DE **REmplIR PLEINEMENT SES OBLIGATIONS** AU TITRE DE LA GESTION DU PROJET.

IL N'EST RESPONSABLE ENVERS LE MAÎTRE D'OUVRAGE QUE DE LA BONNE EXÉCUTION DES ATTRIBUTIONS DONT IL A PERSONNELLEMENT ÉTÉ CHARGÉ PAR CELUI-CI.

➔ JUSTIFICATION DE L'ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE (AMO)

➔ JUSTIFICATION DE L'ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE

LE RECOURS À UN ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE SE JUSTIFIE PAR :

- LA **TAILLE**, LA **COMPLEXITÉ** OU CERTAINES **SPÉCIFICITÉS** DU PROJET DE TRAVAUX
- LE **BESOIN DE COMPÉTENCES SPÉCIFIQUES** QU'IL FAUT ALLER CHERCHER EN EXTERNE
- OU LE BESOIN DE FAIRE INTERVENIR UN **ACTEUR "NEUTRE"**, GARANT :
 - . DU PILOTAGE DE LA MAÎTRISE D'ŒUVRE
 - . DE LA BONNE TRADUCTION DU BESOIN DU MAÎTRE D'OUVRAGE PAR LE MAÎTRE D'ŒUVRE
 - . ET DE SA BONNE PRISE EN COMPTE AU TRAVERS DES RÉPONSES FAITES PAR CE DERNIER

 D'UNE FAÇON GÉNÉRALE, CHAQUE FOIS QUE LE MAÎTRE D'OUVRAGE IDENTIFIE OU RESSENT UN **RISQUE EN TERMES DE PILOTAGE DE PROJET**

➔ JUSTIFICATION DE L'ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE

QUELS SONT LES **RISQUES EN TERMES DE PILOTAGE DE PROJET** ?

- LE DÉFAUT DE **COMPÉTENCES** ET DE **TEMPS** À CONSACRER À LA **CONDUITE DE PROJET**
- LE BESOIN D'UN AVIS PROFESSIONNEL SUR LA **FAISABILITÉ D'UN PROJET**
- LE BESOIN D'UNE **EXPERTISE INDÉPENDANTE** DURANT LA DURÉE DE VIE D'UN PROJET OU AU MOMENT DE CERTAINS CHOIX
- LE BESOIN **ORGANISATIONNEL** EN COMPÉTENCES SPÉCIFIQUES **LE TEMPS D'UN PROJET**, POUR EN ASSURER LA **CONDUITE**, OU POUR UNE **MISSION PONCTUELLE** LORS D'UNE ÉTAPE CLÉ
- LA **NATURE** DE LA MISSION À CONFIER AU PRESTATAIRE.

➔ RÔLE DE L'AMO POUR LES PROJETS DE TRAVAUX DES COPROPRIÉTÉS

➔ RÔLE DE L'AMO POUR LES PROJETS DE TRAVAUX DES COPROPRIÉTÉS

A QUOI SERT L'AMO DANS LES TRAVAUX DE COPROPRIÉTÉ ???

A AIDER LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ À FAIRE “ACCOUCHER” SON PROJET...

POURQUOI ??

PARCE QUE, POUR BIEN PORTER **SON PROJET**,

LE **SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES** DOIT BIEN ÊTRE CONSCIENT QU'IL EN EST LE **MAÎTRE D'OUVRAGE** AVEC SES **OBLIGATIONS**.

OR, LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ EST UNE **COMMUNAUTÉ D'INDIVIDUS** TRÈS VARIÉS, QUI SOUVENT NE CONNAISSENT PAS LE **RÔLE** ET LA **RESPONSABILITÉ** DE CHACUN DES ACTEURS QUI INTERVIENNENT.

CETTE INCOMPRÉHENSION EST UN **FACTEUR DE MÉFIANCE PRÉJUDICIABLE AU PROJET**.

➔ RÔLE DE L'AMO POUR LES PROJETS DE TRAVAUX DES COPROPRIÉTÉS

A QUOI SERT L'AMO DANS LES TRAVAUX DE COPROPRIÉTÉ ???

A AIDER LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ À FAIRE “ACCOUCHER” SON PROJET...

POURQUOI ??

PARCE QUE, POUR BIEN PORTER **LEUR PROJET**,

LES **COPROPRIÉTAIRES** DOIVENT **SE L'APPROPRIER**, PRENDRE CONSCIENCE DE LEUR **RÔLE COMMUN** DE **MAÎTRE D'OUVRAGE**

ET **SORTIR DE LA LOGIQUE** DE :

“JE SUIS PROPRIÉTAIRE D'UN LOGEMENT ET JE PAIE DÉJÀ SUFFISAMMENT DE CHARGES”

POUR **RENTREZ DANS CELLE** DE :

“JE SUIS COPROPRIÉTAIRE D'UN APPARTEMENT ET JE SUIS CONSCIENT QUE POUR PÉRENNISER MON BIEN, JE DOIS CONTRIBUER À LA VALORISATION DE L'IMMEUBLE DANS LEQUEL IL SE TROUVE”

➔ RÔLE DE L'AMO POUR LES PROJETS DE TRAVAUX DES COPROPRIÉTÉS

A QUOI SERT L'AMO DANS LES TRAVAUX DE COPROPRIÉTÉ ???

A AIDER LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ À FAIRE “ACCOUCHER” SON PROJET...

POURQUOI ??

PARCE QUE, LA **DÉCISION DE LANCER DES TRAVAUX,**

. ENTRAÎNE DES **INVESTISSEMENTS TRÈS ÉLEVÉS** QUI ENGAGENT LES COPROPRIÉTAIRES SUR LE **LONG TERME**

. EST **SOUVENT DIFFICILE À PRENDRE,** PARCE QUE **COMPLEXE :**

IL FAUT **ARBITRER** ENTRE DES COÛTS, DES CHOIX TECHNIQUES, DES DÉLAIS...

LES PRESTATAIRES CONCERNÉS SONT **PARTIE PRENANTE** DES CHOIX À FAIRE

. NÉCESSITE DE (RE)CRÉER UN CLIMAT DE CONFIANCE

. IMPLIQUE UN PROCESSUS **LONG** ET **COMPLEXE**

. NÉCESSITE DE **PRENDRE DU REcul,** EN S'APPUYANT SUR UN **REGARD EXTÉRIEUR.**

➔ RÔLE DE L'AMO POUR LES PROJETS DE TRAVAUX DES COPROPRIÉTÉS

A QUOI SERT L'AMO DANS LES TRAVAUX DE COPROPRIÉTÉ ???

A AIDER LE SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ À FAIRE “ACCOUCHER” SON PROJET...

POURQUOI ??

PARCE QUE, L'AMO VA **AIDER** LES **COPROPRIÉTAIRES MEMBRES DU SYNDICAT** À,

- . **ÉTABLIR LA CONFIANCE** NÉCESSAIRE POUR ENGAGER LE PROJET
- . **S'APPROPRIER** LEUR RÔLE DE MAÎTRE D'OUVRAGE
- . ÉTABLIR LE **PROGRAMME DE TRAVAUX** ET **CHOISIR LEUR MAÎTRE D'OEUVRE**
- . METTRE EN PERSPECTIVE LES **DIFFÉRENTS CHOIX POSSIBLES** ET LEURS **IMPLICATIONS**
- . PRENDRE **LA DÉCISION DE LANCER LES TRAVAUX**

EN LES **ACCOMPAGNANT** TOUT AU LONG DU PROJET.

➔ RÔLE DE L'AMO POUR LES PROJETS DE TRAVAUX DES COPROPRIÉTÉS

ET QUE FAIT-IL EXACTEMENT ???

IL INTERVIENT, IDÉALEMENT TOUT AU LONG DU PROCESSUS D'ÉLABORATION DU PROJET DE TRAVAUX DE LA COPROPRIÉTÉ...

- . PAR L'**ANIMATION** DE RÉUNIONS ET D'ATELIERS DE TRAVAIL AUPRÈS DES COPROPRIÉTAIRES, SUR LA BASE D'UN ORDRE DU JOUR ÉTABLI AVEC LUI ET VALIDÉ (AU MINIMUM) PAR LE GROUPE DE TRAVAIL QUI SUIT LE PROJET, AFIN DE,
 - FAIRE REMONTER LEURS **ATTENTES** ET LES **BESOINS** QU'ILS EXPRIMENT ET,
 - LES **REFORMULER** POUR LES ORIENTER PROGRESSIVEMENT VERS UNE PRISE DE DÉCISION
- . PAR LA RÉDACTION DES **COMPTE-RENDU** DE TOUTES LES RÉUNIONS LIÉES À L'ÉLABORATION DU PROJET (HORS RÉUNIONS ANIMÉES PAR LE SYNDIC), AVEC **VALIDATION SYSTÉMATIQUE**
- . PAR LA RESTITUTION DES **SYNTHÈSES** EN GROUPE DE TRAVAIL OU EN RÉUNION DE COPROPRIÉTÉ, POUR **VALIDATION**.

➔ RÔLE DE L'AMO POUR LES PROJETS DE TRAVAUX DES COPROPRIÉTÉS

ET QUE FAIT-IL EXACTEMENT ???

IL INTERVIENT, IDÉALEMENT TOUT AU LONG DU PROCESSUS D'ÉLABORATION DU PROJET DE TRAVAUX DE LA COPROPRIÉTÉ...

- . PAR LA RÉDACTION DU OU DES **CAHIERS DES CHARGES** POUR LANCER LES CONSULTATIONS DE PRESTATAIRES (PRÉPARÉES PAR LE SYNDIC).
- . PAR UNE AIDE À LA COPROPRIÉTÉ POUR LE CHOIX DU OU DES PRESTATAIRES

RAPPEL : LE MAÎTRE D'OUVRAGE EST **RESPONSABLE DE LA COMMANDE**

- . PAR L'ÉTABLISSEMENT ET L'ANIMATION D'UN **CALENDRIER DE TRAVAIL** EN FONCTION DES **PHASES CLÉ DU MONTAGE DU PROJET** (VOIR DIAPO SUIVANTE)

➔ RÔLE DE L'AMO POUR LES PROJETS DE TRAVAUX DES COPROPRIÉTÉS

ET QUE FAIT-IL EXACTEMENT ???

LES PHASES CLÉ DU MONTAGE DU PROJET :

-> LA **COMPRÉHENSION** DU **PATRIMOINE DE LA COPROPRIÉTÉ**, DE SON **OCCUPATION** ET DES **PROBLÉMATIQUES SOULEVÉES**, EN PARTANT DE LA CONNAISSANCE ACCUMULÉE (LE CAS ÉCHÉANT AVEC DES ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES)

= PHASE DU **PROCESSUS D'APPROPRIATION DU PROJET** PAR LES COPROPRIÉTAIRES

-> L'**AUDIT GLOBAL** – TRAVAIL MENÉ PAR L'ÉQUIPE MISSIONNÉE POUR L'AUDIT
L'AMO INTERVIENT COMME CONSEIL DE LA COPROPRIÉTÉ

= PHASE DU **CHOIX DES TRAVAUX** ET DES **DÉCISIONS** CORRESPONDANTES,
AVEC L'ÉCLAIRAGE DE L'AMO

-> LES **TRAVAUX – PILOTÉS PAR LE MAÎTRE D'ŒUVRE**

= PRÉSENCE DE L'AMO AUX ÉTAPES D'AVANCEMENT DU CHANTIER, SANS
CONTRÔLE DES TRAVAUX (SAUF COMPÉTENCE TECHNIQUE SPÉCIFIQUE)

➔ RÔLE DE L'AMO POUR LES PROJETS DE TRAVAUX DES COPROPRIÉTÉS

ET QUE FAIT-IL EXACTEMENT ???

SON RÔLE VIS-À-VIS DES **INTERVENANTS EXTÉRIEURS** (BUREAU D'ÉTUDE, PRESTATAIRE) :

. ÊTRE UN **INTERLOCUTEUR RÉFÉRENT**, UN "SACHANT", AVEC UN DOUBLE INTÉRÊT :

-> CRÉER UNE RELATION DE TRAVAIL PROFESSIONNELLE AVEC CEUX-CI

-> CONSEILLER LA COPROPRIÉTÉ POUR **MIEUX CADRER LEUR INTERVENTION**

. PAR SA CONNAISSANCE GLOBALE (BIEN QUE NON SPÉCIALISÉE) DES DOMAINES
D'INTERVENTION,

-> JOUER UN **RÔLE D'INTERFACE** POUR AMÉLIORER LA COMPRÉHENSION MUTUELLE SUR DES
SUJETS COMPLEXES,

-> ET AINSI **FAVORISER LE BON DÉROULEMENT** DES ÉTUDES.

➔ **MERCI DE VOTRE ATTENTION !**

BENOÎT CHAUVIN

ABC CONSEIL & ASSISTANCE AUX COPROPRIÉTÉS

TÉL. : 06 48 57 23 62

benoit.chauvin1@orange.fr