

**L'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE
POUR LES PROJETS DE RENOVATION ENERGETIQUE
EN COPROPRIETE**

**GUIDE
SUR LE TERRITOIRE DE BORDEAUX METROPOLE**

Version juillet 2021

PROVISOIRE

Avant-propos

Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, la France s'est engagée à réduire sa consommation énergétique.

La performance énergétique de l'habitat constitue une part essentielle de cette démarche. Le logement neuf se voit imposer des normes de plus en plus exigeantes sur le plan énergétique, l'habitat ancien mérite un effort de rénovation soutenu pour atteindre les objectifs recherchés.

A l'échelle de son territoire, Bordeaux Métropole entend répondre à ces enjeux et relever le défi de la transition énergétique. A l'appui de son Plan d'action pour un territoire durable à haute qualité de vie adopté par le Conseil métropolitain du 7 juillet 2017, elle porte ainsi l'objectif de rénover 9 000 logements par an pendant les 40 prochaines années, en habitat individuel comme dans le parc des copropriétés, qui représente plus d'1 logement métropolitain sur 3.

Or, face aux véritables freins (financier, technique, social) et avec les multiples acteurs présents sur le territoire (ANAH, ADIL, ADEME, CAUE, Espace Conseil FAIRE, réseau FAIRE, Bordeaux Métropole, Région, Conseil Départemental, associations locales), la copropriété peine parfois à synthétiser les points d'appui nécessaires pour rénover son patrimoine et mener à bien son projet.

Afin de faciliter et de fluidifier l'élaboration d'un projet de rénovation énergétique, Bordeaux Métropole a délibéré pour proposer un soutien au recrutement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage à destination des syndicats de copropriétaires.

Le présent guide propose un panorama sur le contexte et les modalités de réalisation de cette mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage qui sera effectuée par des prestataires extérieurs au maître d'ouvrage et au maître d'œuvre.

Le document est organisé en 3 parties distinctes et complémentaires :

- Des dispositions générales proposant notamment d'identifier les investigations à mener et les données minimales que le prestataire doit restituer au syndicat des copropriétaires afin notamment de consolider les chances de réussite des projets et de favoriser l'accès aux aides financières auxquelles ces projets peuvent prétendre
- Des dispositions indicatives particulières qui ont pour vocation :
 - de permettre aux maîtres d'ouvrage de se repérer dans l'identification des offres de service proposées et des objectifs attendus
 - de permettre aux candidats de trouver une cartographie indicative pour adapter la présentation de leurs offres à la perception attendue par les maîtres d'ouvrage et les instances d'instruction des dossiers d'aides financières
 - d'être une interface évolutive pour permettre des échanges efficaces et fructueux entre les parties intéressées à l'acte de travaux de rénovation
- Des annexes comme boîte à outils.

Table des matières

1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	6
1.1 POURQUOI PRENDRE UNE ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE (AMO) ?	6
1.2 QUE PEUT CONTENIR LA MISSION AMO ?	7
a) Accompagnement technique :	7
b) Accompagnement social :	7
c) Accompagnement financier :	7
1.3 A QUEL MOMENT DU PROJET PRENDRE UNE AMO ?	8
1.4 A QUI S'ADRESSER ?	9
1.5 QUELLES AIDES FINANCIERES POUVEZ-VOUS MOBILISER POUR UNE AMO ?	10
AIDE « MA RENOV BORDEAUX METROPOLE »	10
Bénéficiaires :	10
Principe et niveau d'aide :	10
Conditions d'octroi :	10
Mise en œuvre du dispositif	11
AIDE A LA PRESTATION D'ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DE « MAPRIMERENOV COPROPRIETE »	11
Bénéficiaires de l'aide à l'AMO :	11
Principe et niveau d'aide :	11
Conditions de l'AMO :	11
QUELLE PROCEDURE POUR FAIRE UNE DEMANDE D'AIDE ?	12
2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES INDICATIVES.....	13
2.1 Phase de préparation du projet (en cas d'intervention précoce en amont du guidage Alec).....	13
a) Sensibilisation des copropriétaires	13
b) Proposition d'un premier état des lieux de la copropriété	13
c) Animation et mise en œuvre d'un plan de communication	13
d) Constitution d'un groupe de réflexion	14
2.2 Phase diagnostics.....	14
a) DTG avec audit énergétique.....	14
b) Détermination d'un scénario de travaux	14
2.3 Phase de conception des travaux.....	15
a) Choix d'un maître d'œuvre	15
b) Missions d'ingénierie financière et d'ingénierie sociale	16
c) Mise en place d'une équipe projet	16

d)	Consultation des entreprises et négociation de la prestation	16
e)	Campagne de communication	17
2.4	Phase de suivi et de réception des travaux	17
a)	Assistance pour le financement.....	17
Aide au financement collectif	17	
Aide au financement individuel Anah (« Habiter Mieux Sérénité »)	18	
b)	Gestion de chantier.....	18
c)	Réception des travaux.....	18
d)	Assistance lors de la rédaction de nouveaux contrats.....	18
2.5	Phase de bilan et de suivi d'exploitation.....	18
ANNEXES	19
ANNEXE 1 – Glossaire	20	
Abréviations.....	20	
Définitions.....	21	
ANNEXE 2 – Matrice Indicative Prestations / Missions.....	23	
ANNEXE 3 – Présentation des différents parcours de votes en AG pouvant ouvrir à l'aide métropolitaine dédiée à l'AMO	24	
ANNEXE 4 – Accès au modèle du Recueil d'Informations Générales (RIG).....	28	

1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 POURQUOI PRENDRE UNE ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE (AMO) ?

Conduire un projet de rénovation énergétique en copropriété n'est pas toujours chose aisée. Les premiers retours de terrain et expériences des copropriétés déjà en prise avec un parcours de rénovation énergétique ont démontré que la technicité et la vision d'ensemble requises par ce type de projets nécessitent, dans la très large majorité des cas, l'intervention d'un prestataire aux côtés du syndicat des copropriétaires pour l'aider dans sa conduite de projets, avec un rôle d'expert et d'ensemblier. C'est le rôle de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, en appui notamment du syndic.

L'AMO complète les compétences du maître d'ouvrage et apporte un conseil éclairé et indépendant vis-à-vis des autres acteurs du marché, qui peuvent intervenir sur le projet (maître d'œuvre, bureaux d'études, entreprises, ...). La position de « chef d'orchestre » de l'AMO permet au prestataire retenu par la copropriété de :

- croiser les approches entre les différents volets du projet,
- favoriser le travail collégial de l'ensemble des professionnels intervenant sur le projet,
- et être une aide à la décision précieuse pour le syndicat des copropriétaires et un « trait d'union » portant une vision objective auprès des organes de gestion de la copropriété et des copropriétaires.

Cette mission peut intervenir tout au long du projet, potentiellement au démarrage de la réflexion (cf. paragraphe 1.3) puis en phase conception de travaux et suivi de chantier et recouvre, dans sa version la plus complète et souhaitable, plusieurs volets :

- un accompagnement technique dans l'élaboration et le suivi du projet de travaux, en lien étroit avec le maître d'œuvre, sans s'y substituer, voire dans l'évaluation des performances du bâtiment après travaux,
- un accompagnement financier, avec l'établissement du plan de financement du projet, la recherche d'aides et moyens de financements, l'examen de l'éligibilité aux aides individuelles et/ou collectives et dispositifs publics et le montage et le suivi des dossiers afférents,
- un accompagnement social, notamment dans le cas où la copropriété serait éligible à la prime pour les copropriétés fragiles ou en difficulté.

1.2 QUE PEUT CONTENIR LA MISSION AMO ?

En tant qu'ensemblier, l'AMO :

- propose aux organes de gestion de la copropriété un mode organisationnel et opératoire pour la conduite et le suivi du projet, avec notamment la mise en place d'un groupe de référents et la constitution éventuelle de commissions (commission travaux), la proposition d'un plan de communication à l'attention de l'ensemble des copropriétaires pour favoriser leur adhésion au projet, etc,
- assiste les organes de gestion de la copropriété à chaque étape de validation, avec la préparation et la participation aux réunions publiques potentielles et aux assemblées générales.

Dans sa version la plus complète et souhaitable, l'AMO recouvre trois champs d'intervention :

a) Accompagnement technique :

- accompagnement à la compréhension par la copropriété de l'étude thermique, de l'audit énergétique, du Diagnostic Technique Global (DTG) ou autres diagnostics,
- accompagnement et conseils dans le choix des intervenants techniques (bureaux d'études, maître d'œuvre)
- assistance et conseil du syndicat de copropriétaires dans l'élaboration d'un projet de travaux cohérent et adapté avec la maîtrise d'œuvre,
- accompagnement du syndicat de copropriétaires au suivi des travaux,

b) Accompagnement social :

Au regard du programme de travaux envisagé et des besoins en financement afférents, réalisation d'une enquête sociale auprès des propriétaires et occupants permettant une analyse socio-économique de la copropriété et donc de :

- connaître la situation financière des occupants et les difficultés sociales éventuelles : ressources des occupants (propriétaires et locataires) au regard des plafonds « propriétaires modestes » et « propriétaires très modestes » de l'Anah permettant notamment d'identifier l'éligibilité des propriétaires occupants à des aides individuelles ; existence de dettes
- mettre en évidence les conditions d'occupation : présence de situations sociales difficiles (handicap, personnes isolées, suroccupation, problèmes sanitaires, etc), recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles et accompagnement au montage de leurs dossiers,
- assister éventuellement le syndicat dans la définition de solutions face aux difficultés sociales.

c) Accompagnement financier :

- accompagnement du syndicat dans l'établissement du plan de financement et sollicitation des financeurs potentiels : acteurs bancaires (éco-prêt à taux zéro collectif, préfinancement, tiers financement), collectivités publiques après examen de l'éligibilité aux aides publiques, etc, ...
- accompagnement de la copropriété au montage des dossiers de subventions individuelles et/ou collectives (aides de l'Anah dans le cadre du programme Habiter Mieux Sérénité, MaPrimeRénov' Copropriété et éventuellement les primes afférentes, aides des collectivités publiques...), à leur dépôt et à l'obtention des financements complémentaires,
- suivi du versement des aides et accompagnement du syndicat de copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des subventions.

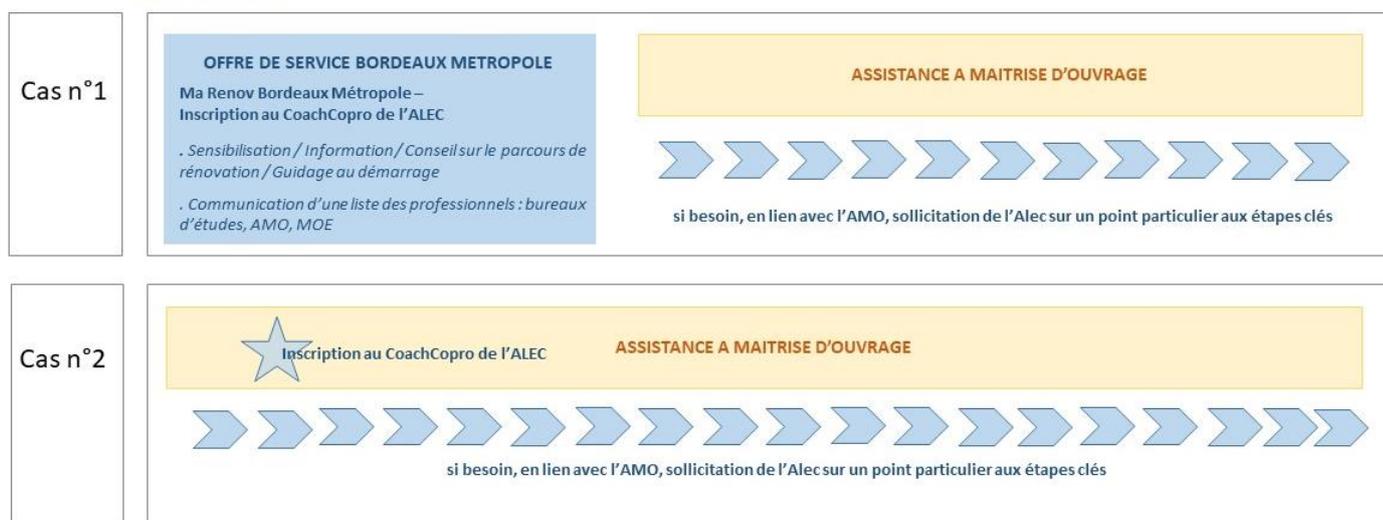
1.3 A QUEL MOMENT DU PROJET PRENDRE UNE AMO ?

Bordeaux Métropole propose une offre de service aux copropriétés porteuses d'un projet de rénovation énergétique, qui permet de bénéficier gratuitement de conseils et outils en amont et au démarrage du projet dans le cadre du guichet unique « Ma Rénov Bordeaux Métropole » et plus précisément de sa déclinaison propre aux copropriétés, le « CoachCopro® » » www.bx.metro.coachcopro.com géré par l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC).

Celle-ci propose :

- une sensibilisation et l'information des copropriétés sur la rénovation énergétique globale via notamment des séances de formation, des ateliers d'information et un guidage au démarrage du projet,
- le cas échéant, à la demande de la copropriété et en lien avec son AMO, un éclairage des porteurs de projets aux étapes clés du parcours de rénovation, en tant qu'expert énergie-climat, et en s'appuyant au maximum sur les outils du CoachCopro®.

Sur le territoire de Bordeaux Métropole, la phase de sensibilisation réalisée par l'Alec et donc d'amorçage de la réflexion doit permettre à la copropriété de démarrer son projet avec une bonne connaissance générale de l'état de son patrimoine bâti en lançant un diagnostic technique global avec audit énergétique ou bien des compléments aux diagnostics déjà réalisés.



Cas n°1 - guidage Alec

Sur la base du premier guidage de l'Alec et de la réalisation d'un diagnostic technique global, la copropriété peut ainsi hiérarchiser les pistes d'amélioration et identifier les compétences professionnelles utiles à la détermination et à la réalisation de son projet telle qu'une AMO, en complément et en accompagnement d'un prestataire de maîtrise d'œuvre que la copropriété devra désigner ensuite par un vote en assemblée générale.

Cas n°2 - accompagnement précoce

Néanmoins, selon la maturité de la réflexion du syndicat des copropriétaires par rapport au projet de rénovation, à l'engagement vers les travaux et selon les éventuelles démarches déjà effectuées par le porteur de projet, l'AMO peut intervenir de façon précoce. Ainsi l'AMO peut être missionnée dès la phase de sensibilisation en amont du guidage de l'Alec, notamment dans le choix des prestataires à recruter pour réaliser le diagnostic technique global.

Dans tous les cas, l'Alec demeure garant de l'inscription sur CoachCopro® et est tenue informée de l'avancement du projet en tant qu'observateur attentif et réserve de confiance complémentaire.

1.4 A QUI S'ADRESSER ?

Un annuaire des professionnels est en cours de mise en place. Il aura pour but de répertorier par champ de compétences et types de projets les prestataires professionnels étant déjà intervenus en copropriété sur le territoire métropolitain, ou susceptibles de l'être.

Dans l'attente de cet outil, l'Alec pourra proposer aux porteurs de projet une liste non exhaustive des opérateurs ou prestataires AMO déjà identifiés sur le territoire de Bordeaux Métropole.

1.5 QUELLES AIDES FINANCIERES POUVEZ-VOUS MOBILISER POUR UNE AMO ?

AIDE « MA RENOV BORDEAUX METROPOLE »



Bénéficiaires :

Les bénéficiaires du dispositif sont les copropriétés construites avant 1990 et situées sur le territoire métropolitain.

Principe et niveau d'aide :

Il s'agit d'une aide pour l'intervention d'une AMO complète (volets technique, financier et social) en phases de conception et de suivi/réception des travaux.

L'AMO intervenant en phase de réalisation de travaux ne peut pas être financée si la copropriété ne s'est pas faite accompagnée préalablement par une AMO en phase de conception.

La subvention est fixée aux taux suivants :

- Pour les copropriétés de moins de 50 lots principaux d'habitation : 30% du montant HT de la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage,
- Pour les copropriétés de plus de 50 lots principaux d'habitation : 20% du montant HT de la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

L'aide métropolitaine est cumulable avec l'aide à l'AMO pouvant être octroyée par l'Anah dans le cadre de MaPrimeRénov' (MPR) Copropriété.

NB : l'annexe 3 du présent guide présente les différents parcours de votes en AG pouvant ouvrir à l'aide métropolitaine dédiée à l'AMO

Conditions d'octroi :

Entre autres, la copropriété doit :

- être inscrite au registre national d'immatriculation des copropriétés (avec données mise à jour) ;
- être inscrite sur la plateforme du CoachCopro® ;
- avoir réalisé un Diagnostic Technique Global (DTG) incluant un audit énergétique, qui mette en évidence la possibilité pour la copropriété de décliner des scénarios de travaux éligibles aux aides publiques, soit permettant à minima 25% de gain énergétique ;
- étudier en phase « conception des travaux », au moins un scénario permettant l'atteinte d'un gain énergétique minimal de 25% ;
- voter le prestataire d'AMO en amont du vote du prestataire de maîtrise d'œuvre (MOE) afin que ce dernier puisse accompagner le maître d'ouvrage dans le recrutement d'une MOE. Le dossier de demande d'éligibilité à l'aide à l'AMO ne sera pas jugé recevable dans le cas où les prestataires d'AMO et de maîtrise d'œuvre sont votés au cours d'une même AG. La mission ne pourra pas être assurée par le MOE de l'opération.

Lors de l'instruction du dossier de demande d'aide, Bordeaux Métropole sera vigilante au contenu de la mission AMO retenue, qui devra comporter les 3 volets attendus pour une prestation complète (technique, financier et social).

NB : l'AMO est une condition d'octroi de l'aide aux travaux « Ma Renov » (sauf dérogation, sur étude d'opportunité, pour les petites copropriétés).

Mise en œuvre du dispositif

A l'instar de sa procédure d'instruction pour ses aides aux travaux, Bordeaux Métropole propose une instruction des demandes en deux temps :

- Une phase d'éligibilité, en amont de l'Assemblée générale de vote de la prestation d'AMO, sur la base de devis, afin de favoriser le vote positif de la mission. Il est recommandé de déposer le dossier d'éligibilité 2 mois avant le vote de la prestation en assemblée générale. Toute AMO déjà votée avant le dépôt de demande de subvention n'est pas éligible.
- Une phase d'attribution définitive suite au vote en Assemblée générale. Une convention d'attribution de subvention signée entre Bordeaux Métropole et le syndicat des copropriétaires précisera le montant de l'aide, la procédure et les modalités de versement de la subvention.

AIDE A LA PRESTATION D'ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DE « MAPRIMERENOV COPROPRIETE »

Depuis le 1^{er} janvier 2021, « MaPrimeRénov Copropriété » a pris le relai du programme « Habiter Mieux copropriétés ». Ce dispositif propose une extension du dispositif « Habiter Mieux copropriétés », au-delà des copropriétés fragiles ou en difficulté.

Le recours à une AMO constitue notamment l'un des critères d'éligibilité pour bénéficier de l'aide aux travaux « MaPrimeRénov Copropriété ».

Bénéficiaires de l'aide à l'AMO :

Les copropriétés pouvant bénéficier de cette aide répondent, entre autres, aux critères suivants :

- date d'achèvement de l'immeuble > 15 ans,
- immatriculation au registre national des copropriétés,
- au moins 75% de lots d'habitation principale.

Principe et niveau d'aide :

Une aide à l'assistance à maîtrise d'ouvrage de 30 % du coût HT de la prestation, dans la limite d'une dépense de 600 € /lot d'habitation principale (soit une aide maximale de 180€/logement). Il est prévu une aide minimale de 900€ par copropriété.

La demande d'aide relative aux prestations d'AMO peut être déposée antérieurement à celle relative aux travaux.

Conditions de l'AMO :

La mission d'AMO doit comprendre les éléments suivants :

Accompagnement technique

- Accompagnement et conseil du syndicat de copropriétaires dans l'élaboration de l'évaluation énergétique et du projet de travaux en cohérence avec la maîtrise d'œuvre le cas échéant,
- Accompagnement du syndicat de copropriétaires au suivi des travaux.

Accompagnement social

- Etablissement d'une enquête sociale permettant de mesurer l'occupation de la copropriété,
- Recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles et, le cas échéant, accompagnement au montage de leurs dossiers ou du dossier de demandes individuelles groupées.

Accompagnement financier

- Accompagnement de la copropriété au montage du dossier de demande d'aide, du plan de financement (éco-prêt à taux zéro Habiter Mieux, éco-prêt à taux zéro collectif, préfinancement, tiers financement, etc.) et à l'obtention des financements complémentaires, dont les Certificats d'Economie d'Energie (CEE),
- Accompagnement du syndicat de copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des aides.

QUELLE PROCEDURE POUR FAIRE UNE DEMANDE D'AIDE ?

1. Vérifier votre éligibilité à cette aide auprès de l'Agence Locale de l'Energie et du Climat :
www.bx.metro.coachcopro.com
2. Rencontrer Bordeaux Métropole, pour présenter votre projet de rénovation énergétique
3. Déposer votre dossier de demande de subvention auprès de :
 - Pour l'aide « Ma Renov Bordeaux Métropole »
Bordeaux Métropole
Direction de l'Habitat et de la Politique de la Ville
Service Amélioration Durable de l'Habitat Privé
Esplanade Charles de Gaulle
33045 BORDEAUX CEDEX

Pour l'aide « MaPrimeRenov' Copropriété, la demande est à réaliser en ligne : <https://www.maprimerenov.gouv.fr/>

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES INDICATIVES

Chaque copropriété, chaque projet, comporte son lot de caractéristiques particulières, il est donc important que l'AMO puisse se déployer :

- selon un cadre général bien balisé afin que son action soit parfaitement lisible pour l'ensemble des acteurs et parties prenantes,
- avec une adaptation précise aux spécificités du contexte rencontré afin de renforcer les chances de passage à l'acte et de réussite des projets de rénovation.

Ainsi, il pourra être pertinent que l'offre d'AMO s'organise selon un bouquet de prestations adaptable intégrant des tâches fermes et des tâches optionnelles parmi celles listées ci-après :

2.1 Phase de préparation du projet (en cas d'intervention précoce en amont du guidage Alec)

a) Sensibilisation des copropriétaires

La phase de sensibilisation permet de mettre en confiance tous les acteurs impliqués dans un projet de rénovation entraînant ou non sa réussite. Cette phase peut être réalisée en relation avec l'Alec.

Prenant la forme de réunions d'informations, la mission demandée est de créer une dynamique par exemple en proposant :

- Une présentation de la mission d'AMO,
- Une redéfinition du rôle de chacun, en particulier sur le couple copropriétaire/syndic et d'une vulgarisation sur les grands principes décisionnels inscrits dans la loi de 1965 (articles 24-25-26),
- Une écoute active des besoins des copropriétaires,
- Une sensibilisation sur les enjeux de la rénovation énergétique en s'appuyant sur des exemples concrets et de proximité,
- Une présentation des obligations réglementaires,
- Une explication des étapes clés d'un projet.

b) Proposition d'un premier état des lieux de la copropriété

Dans la continuité de cette réunion d'information, le conseil syndical pourra élaborer un premier état des lieux de la copropriété selon une trame définie (cf. annexe 4). Le prestataire devra jouer le rôle d'animateur.

c) Animation et mise en œuvre d'un plan de communication

Le plan de communication aura pour objet de présenter au plus grand nombre la démarche en cours ainsi qu'un phasage des éventuelles prochaines étapes.

Le prestataire pourra assurer une permanence en soirée permettant de collecter les diverses doléances des copropriétaires en favorisant la concertation afin de mettre en perspective un plan d'actions.

Des lettres d'informations peuvent également être proposées sous la forme d'une communication simple et efficace.

d) Constitution d'un groupe de réflexion

Le prestataire pourra assurer le pilotage d'un groupe de réflexion constitué du conseil syndical et si possible de quelques membres d'un panel assez large de copropriétaires désignés dès l'assemblée générale dans le but de favoriser les échanges. Ce groupe de réflexion pourra se réunir ponctuellement en fonction de l'ordre du jour.

Les livrables pourraient être les suivants :

- Fourniture d'un document expliquant les actions réalisées et envoi des supports de sensibilisation et de communication utilisés,
- Fourniture du bilan initial de la copropriété (si non réalisé préalablement).

A l'issue de cette phase, le conseil syndical prendra la décision de continuer ou d'arrêter la démarche. Dans le cas d'une poursuite de cet accompagnement, le syndicat des copropriétaires devra prolonger la mission de l'AMO pour engager la phase études. Dans le cas contraire, l'AMO ne pourra exiger une compensation pour non poursuite du projet.

2.2 Phase diagnostics

a) DTG avec audit énergétique

En fonction des besoins des copropriétaires et en regard des règlements d'accès aux aides visées, le prestataire pourrait orienter le syndicat des copropriétaires, préférentiellement vers un DTG avec audit énergétique ou, dans certains cas, vers un audit énergétique volontaire ou une étude thermique.

Dans ce cas, le prestataire pourrait accompagner le conseil syndical dans la consultation de plusieurs bureaux d'études notamment par la mise à disposition d'un cahier des charges. Il pourra également assurer une mission de conseils sur l'analyse des offres.

Dans le cas où un DTG avec audit énergétique a déjà été réalisé, et que son contenu est jugé fiable et suffisamment actualisé, le prestataire pourrait s'appuyer sur les éléments présents dans l'audit pour donner des priorités en termes de travaux.

Le prestataire proposerait un regard critique et constructif sur le diagnostic. Le prestataire en lien avec le syndic aura vocation à vulgariser les informations afin de rendre compréhensible le résultat de cette étude, le périmètre des travaux proposés et l'impact financier du projet.

Le but est de favoriser une rénovation globale.

b) Détermination d'un scénario de travaux

En utilisant par exemple la forme de réunion d'informations, le prestataire devrait être en mesure de favoriser un climat d'échanges constructif permettant de définir les priorités des copropriétaires parmi leurs besoins. Ce scénario constituerait le socle de réflexion des travaux à étudier par le maître d'œuvre.

Le prestataire et le conseil syndical et/ou copropriétaires mandatés par ce dernier et le syndic, pourraient dans ce cadre se réunir pour arrêter le programme de travaux retenu (attention, le prestataire pourra décider d'attendre la désignation du maître d'œuvre pour cette étape bouleversant ainsi les étapes). Lors de cette réunion, le prestataire

aurait vocation à faire bénéficier les copropriétaires de ses compétences techniques pour l'établissement du choix le plus pertinent.

Le prestataire s'efforcera de transmettre les supports de présentation au maître d'ouvrage dans un délai raisonnable avant son intervention. Cette présentation se fera avantagusement sur un support visuel projeté sur écran permettant également de présenter un planning prévisionnel des travaux.

Les livrables seraient par exemple les suivants

- Fourniture d'un cahier des charges pour consultation d'un DTG avec audit énergétique (si accompagnement précoce)
- Liste indicative des travaux envisageables au vu du scénario privilégié par le Maître d'Ouvrage

A l'issue de cette phase le conseil syndical prendra sa décision de continuer ou d'arrêter la démarche. Dans le cas d'une poursuite de cet accompagnement, le syndicat des copropriétaires devra prolonger la mission de l'AMO pour engager la phase choix du maître d'œuvre et de consultation des entreprises.

2.3 Phase de conception des travaux

a) Choix d'un maître d'œuvre

Le prestataire devrait donner un appui pour la consultation d'un maître d'œuvre et la sélection de celui-ci.

Le prestataire pourrait établir un dossier de consultation de maîtrise d'œuvre constitué idéalement des éléments suivants :

- La nature générale des travaux à réaliser,
- Le lieu d'exécution des travaux,
- Une enveloppe financière prévisionnelle,
- Le contenu de la mission envisagée (base, Système de Sécurité Incendie, Opérateur Pilotage et Coordination, ...),
- Un programme des travaux à réaliser :
 - Nature des travaux,
 - Caractéristiques techniques (critères de performance attendus),
- La liste des pièces à fournir par le maître d'œuvre :
 - Moyens humains et techniques,
 - Attestations d'assurance,
 - Si l'entreprise est en redressement judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet,
 - 3 références sur des travaux similaires ; chaque référence mentionne obligatoirement la désignation de la réalisation, l'année de réalisation, le lieu de réalisation, le maître d'ouvrage et le coût de l'opération.

Il est recommandé de soumettre ce dossier de consultation à au moins trois maîtres d'œuvre différents et d'encadrer leurs réponses par un délai contraint. Le prestataire aurait alors pour tâche de conseiller le maître d'ouvrage sur le maître d'œuvre qu'il est préférable de retenir.

A l'issue de cette étape le conseil syndical pourra proposer de procéder à un vote en assemblée générale pour choisir l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue.

A l'issue de cette phase le conseil syndical prendra sa décision de continuer ou d'arrêter la démarche. Dans le cas d'une poursuite de cet accompagnement, le conseil syndical devra prolonger la mission de l'AMO et retenir un maître d'œuvre pour engager la phase de consultation des entreprises.

b) Missions d'ingénierie financière et d'ingénierie sociale

Il est fortement recommandé que le prestataire intègre d'emblée dans son offre de services, les compétences et ressources nécessaires à l'accompagnement social et financier du projet.

Dans l'hypothèse où toutes les compétences ne seraient pas directement incluses dans son offre, il serait nécessaire que le prestataire soit en mesure d'accompagner la copropriété dans la consultation de prestataires complémentaires pouvant mener ses missions.

Le prestataire pourrait dans ce cas idéalement établir un dossier de consultation en Ingénierie Financière, en Ingénierie Sociale ... qui pourrait être constitué idéalement des éléments suivants :

- Le programme des travaux à réaliser,
- Le lieu d'exécution des travaux,
- Une enveloppe financière prévisionnelle,
- Le contenu de la mission envisagée (pré-plan de financement, plan de financement, ...),
- Un programme des travaux à réaliser :
 - Nature des travaux,
 - Caractéristiques techniques (critères de performance attendus),
- La liste des pièces à fournir :
 - Moyens humains et techniques,
 - Attestations d'assurance,
 - 3 références sur des accompagnements similaires ; chaque référence mentionnant la désignation de la réalisation, l'année de réalisation, le lieu de réalisation, le maître d'ouvrage et le coût de l'opération.

Il est recommandé de soumettre ce dossier de consultation à au moins trois prestataires différents et d'encadrer leurs réponses par un délai contraint. Le prestataire a dans ce cas pour tâche de conseiller le maître d'ouvrage sur la prestation d'ingénierie financière et sociale qu'il est préférable de retenir.

c) Mise en place d'une équipe projet

Il est habituellement attendu que le prestataire participe activement à l'animation d'une équipe projet qui serait constituée de copropriétaires, du conseil syndical, du syndic, du maître d'œuvre, le cas échéant des AMO complémentaires (IS et IF lorsqu'elles sont distinctes) d'un bureau d'études thermiques et des financeurs potentiels au projet.

Le prestataire aurait alors en charge le pilotage de cette équipe projet et la réunirait autant de fois que nécessaire.

d) Consultation des entreprises et négociation de la prestation

Le prestataire aurait pour vocation d'appuyer la démarche de consultation engagée par le maître d'œuvre en proposant des entreprises susceptibles de répondre à la demande. Il est recommandé qu'il veille à faire respecter également les étapes définies dans le processus d'instruction du dispositif Ma Rénov Copropriété pour l'aide à la rénovation des copropriétés.

A la fin de la période de consultation initiale, une négociation serait alors engagée pour obtenir l'offre la mieux ajustée.

Les candidats pourraient être recherchés notamment parmi les artisans, entreprises et prestataires identifiés dans l'annuaire des professionnels Ma Rénov – Bordeaux métropole dès que ce dernier sera opérationnel.

Sur la base du dossier de consultation des entreprises remis par le maître d'œuvre, le prestataire apporterait son regard critique et ferait part des corrections et aménagements nécessaires au respect du programme de travaux retenu par le maître d'ouvrage.

Le prestataire devrait également valider l'approche technique ainsi que le budget prévisionnel des travaux défini par le maître d'œuvre en rapport avec le programme de travaux retenus par le maître d'ouvrage.

e) Campagne de communication

En lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, il est recommandé que le prestataire puisse présenter le projet lors d'une réunion d'information préalable à l'assemblée générale avec l'ensemble des copropriétaires et le syndic. Cette réunion se tiendrait préférentiellement en soirée et l'AMO y présenterait notamment le montage financier du projet rapporté aux quotes-parts de chacun, en veillant à faire apparaître le reste à charge (après déduction des subventions) de chaque typologie de logement dans un document synthétique.

La présence du prestataire est habituellement recommandée lors de l'assemblée générale qui vote les travaux afin de répondre aux éventuelles questions qui pourraient encore être posées.

Les livrables seraient par exemple les suivants :

- Fourniture du dossier de consultation du maître d'œuvre,
- Fourniture des supports de communication utilisés
- Fourniture des comptes rendus de l'équipe projet,
- Fourniture des résultats de l'enquête sociale,
- Fourniture des dossiers de consultation IF et IS le cas échéant,
- Fourniture du plan de financement individualisé.

A l'issue de cette phase dans le cadre d'une assemblée générale et sur la base de tous les documents élaborés et du travail commun, suite à la présentation du prestataire, les copropriétaires pourront rendre leur décision pour :

- engager (ou non) les travaux de rénovation
- Le choix des entreprises
- Reconduire la mission de maîtrise d'œuvre en phase travaux
- Reconduire la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en phase travaux.

2.4 Phase de suivi et de réception des travaux

a) Assistance pour le financement

Aide au financement collectif

L'AMO devrait assurer directement ou par l'intermédiaire de ses prestataires associés (cf. § 2.3 b.), le montage et le suivi des dossiers de financement et des versements des subventions, du paiement des acomptes, en étroite collaboration avec le syndic, et l'équipe projet.

Aide au financement individuel Anah (« Habiter Mieux Sérénité »)

L'AMO devrait assister directement ou par l'intermédiaire de ses prestataires associés (cf. § 2.3 b) chaque copropriétaire pour lui faciliter le montage du financement des travaux.

Le cas échéant, s'il n'était pas lui-même agréé, l'AMO devrait rechercher l'accompagnement d'un opérateur dûment agréé par l'Anah pour le montage et le dépôt des dossiers individuels d'aide (propriétaires occupants sous conditions de ressources et propriétaires bailleurs sous conditions). Chaque copropriétaire devrait être clairement informé de la procédure mise en place pour chaque dispositif d'aide, des pièces techniques et financières à fournir pour obtenir une validation et de l'aspect temporel du versement des aides potentielles. Le prestataire serait alors tenu d'agir en totale transparence.

b) Gestion de chantier

Le prestataire devrait s'efforcer d'assurer le lien entre les doléances des copropriétaires et l'équipe de maîtrise d'œuvre. Si besoin, il pourra assister à des réunions de chantier hebdomadaires.

Le prestataire devrait en outre vérifier le bon déroulement du chantier tant d'un point de vue qualitatif, quantitatif que temporel.

c) Réception des travaux

Le prestataire devrait assister le maître d'ouvrage dans la réception des travaux et valider les réserves le cas échéant en partenariat avec le maître d'œuvre.

d) Assistance lors de la rédaction de nouveaux contrats

Après travaux, le prestataire pourrait également avec l'appui du Maître d'Œuvre sensibiliser les copropriétaires à l'utilisation des équipements techniques après travaux (VMC, thermostat, ...) et le cas échéant assister le maître d'ouvrage à la consultation de nouveaux contrats d'approvisionnement en énergie et contrats de maintenance.

Les livrables pourraient être notamment :

- Visa sur les comptes rendus de réunions de chantiers rédigés par le maître d'œuvre précisant le cas échéant la position du prestataire,
- Fourniture d'une copie des nouveaux contrats de maintenance et des contrats d'approvisionnement en énergie

2.5 Phase de bilan et de suivi d'exploitation

Dans les cas pertinents, le candidat pourrait proposer une offre de services optionnelle permettant d'assister le Maître d'Ouvrage, pour une durée déterminée, dans le bilan des consommations et le suivi des prestations d'exploitation des installations.

ANNEXES

- Annexe 1 - Glossaire
- Annexe 2 - Matrice Prestations / Missions
- Annexe 3 – Mise en parallèle de l'éligibilité à l'aide de Bordeaux Métropole avec les différents cas d'intervention de l'AMO au cours du parcours de rénovation
- Annexe 4 - Accès au modèle du Recueil d'Informations Générales (RIG)

PROVISoire

ANNEXE 1 – Glossaire

Abréviations

ACT	Assistance pour la passation des Contrats de Travaux
AE	Acte d'Engagement
AG	Assemblée Générale des copropriétaires
AMO	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
ANaH	Agence Nationale de l'Habitat
AO	Appel d'Offres
AOR	Assistance aux Opérations de Réception
APD	Etudes d'Avant-projet Définitif
APS	Etudes d'Avant-projet Sommaire
BC	Bureau de Contrôle
BET	Bureau d'Etudes Techniques (et/ou thermiques)
BIC	Bilan Initial de Copropriété
BM	Bordeaux Métropole (EPCI regroupant 28 communes de la métropole bordelaise)
CC	CoachCopro®
CCAP	Cahier des Clauses Administratives Particulières
CCTP	Cahier des Clauses Techniques Particulières
CS	Conseil Syndical
CSPS	Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé
DAAT	Diagnostic Amiante Avant Travaux (ou Repérage Amiante Avant Travaux - RAAT)
DCE	Dossier de Consultation des Entreprises
DET	Direction de l'Exécution
DIA	Diagnostic
DOC	Déclaration d'Ouverture de Chantier
DOE	Dossier d'Ouvrages Exécutés
DP	Déclaration Préalable
DTA	Dossier Technique Amiante
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale :
EXE	Etudes d'Exécution
MOA	Maître d'Ouvrage
MOE	Maître d'Œuvre
MPR	MaPrimeRénov'
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPC	Ordonnancement, Pilotage, Coordination
PB	Propriétaire bailleur
PO	Propriétaire occupant
POPAC	Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés
PRO	Etudes de Projet
RAAT	Repérage Amiante Avant Travaux (ou Diagnostic Amiante Avant Travaux - DAAT)
RIG	Recueil d'Informations Générales
RNC	Registre National des Copropriétés
RU	Rénovation Urbaine
SDC	Syndicat des Copropriétaires

SYN	Etudes de Synthèse
-----	--------------------

Définitions

Appel d'Offres (AO)	L'appel d'offres est la procédure qui consiste à consulter plusieurs candidats pour la réalisation d'une mission préalablement définie.
Architecte	L'architecte répond aux attentes de chaque usager en veillant au respect de l'intérêt collectif. Il est titulaire d'un diplôme d'Etat, assuré pour sa pratique et inscrit à l'Ordre des architectes. Sa vocation est de participer à tout ce qui relève de l'aménagement de l'espace et plus particulièrement de l'acte de bâtir. L'architecte intervient sur la construction, la réhabilitation, l'adaptation des paysages, des édifices publics ou privés, à usage d'habitation, professionnel, industriel, commercial, etc. Son concours est obligatoire pour l'établissement du projet architectural faisant l'objet d'un permis de construire (sauf pour les cas dérogatoires prévus par l'article 4 de la loi sur l'architecture).
Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)	Il s'agit du prestataire réunissant des compétences lui permettant d'accompagner le Maître d'Ouvrage dans ses projets de travaux sans toutefois endosser la responsabilité du Maître d'Ouvrage (à la différence du maître d'ouvrage délégué)
Assurance Dommage Ouvrage	L'assurance Dommage Ouvrage est contractée par la Maîtrise d'Ouvrage. Elle garantit le paiement des réparations des désordres dont sont présumés responsables pendant dix ans, architectes, entrepreneurs ou maître d'œuvre appelés à participer au projet. Elle couvre les vices et les malfaçons qui menacent la solidité de l'installation.
Bordeaux Métropole (BM)	EPCI regroupant 28 communes de la métropole bordelaise,
CoachCopro (CC)	Outil plateforme numérique, dédié au guidage des copropriétés dans leur travaux de rénovation
Conseil Syndical (CS)	Equipe de copropriétaires désignée en Assemblée Générale. Le Conseil Syndical assiste le syndic dans son travail et contrôle sa gestion.
Contrôleur technique	Le contrôleur technique vise à prévenir les aléas techniques susceptibles de se produire dans les projets de construction notamment et pouvant entraîner des sinistres. Le contrôle technique se fait principalement dans les domaines de la solidité de l'ouvrage et de la sécurité des personnes, particulièrement par la vérification du respect des règles de l'art.
Coordonnateur en matière de Sécurité et de la Protection de la Santé (CSPS)	Il intervient sur les chantiers de bâtiment lorsque qu'officiet plusieurs entrepreneurs ou travailleurs indépendants.
Déclaration préalable (DP)	La déclaration préalable est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier que votre projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Elle est généralement exigée pour la réalisation d'aménagement de faible importance.
Entrepreneur	Désigne l'entrepreneur ou le groupe d'entrepreneurs à qui le maître d'ouvrage confie l'exécution des travaux.
Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI)	Etablissement Public de Coopération Intercommunale : <ul style="list-style-type: none"> • les syndicats de communes (créés par la loi du 22 mars 1890) ; • les communautés de communes (créées par la loi du 6 février 1992) ; • les communautés urbaines (créées par la loi du 31 décembre 1966) ; • les communautés d'agglomération (créées par la loi du 12 juillet 1999) ; • les syndicats d'agglomération nouvelle (créés par la loi du 13 juillet 1983) ; • les métropoles (créées par la loi du 16 décembre 2010, et modifiées par la loi du 27 janvier 2014).

Garantie de bon fonctionnement	La garantie biennale impose au constructeur de remplacer tout équipement dont le fonctionnement n'est pas opérationnel au cours des 2 années qui suivent la réception des travaux. Le remplacement de l'équipement doit se faire sans détériorer le logement. C'est le cas, par exemple, en cas de remplacement des équipements ménagers.
Garantie de Parfait achèvement	La garantie de parfait achèvement impose au constructeur de réparer toutes les malfaçons survenues au cours de l'année qui suit la réception des travaux, quelles que soient leur importance et leur nature.
Garantie décennale	L'assurance responsabilité professionnelle également appelée garantie décennale garantit la réparation des dommages (vices ou dommages de construction qui peuvent affecter la solidité de l'ouvrage et de ses équipements indissociables, ou qui le rendent inhabitable) qui se produisent sur une période de 10 ans après la réception des travaux (fin officielle du chantier).
Immatriculation	Les copropriétés existantes au 31/12/2016 : les copropriétés de plus de 200 lots doivent être immatriculées au plus tard le 31/12/2016, les copropriétés de plus de 50 lots le 31/12/2017 au plus tard. Les autres copropriétés le 31/12/2018 au plus tard.

ANNEXE 2 – Matrice Indicative Prestations / Missions

Identification des rôles des intervenants / missions et prestations de l'AMO										
Libellé / Tâche	Autour de l'AMO			Hors AMO	Maîtrise d'Ouvrage			Autres Parties intéressées		
	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage	Ingénierie Financière (AMO partielle)	Ingénierie Sociale (AMO partielle)		Conseil Syndical	Syndicat des Copropriétaires	Syndic	Bordeaux Métropole	Alec	ANAH
QUE PEUT CONTENIR LA MISSION AMO ?	AMO	IF	IS	MOE	CS	SDC	syndic	BM	Alec	ANAH
Accompagnement technique :	x		x							
Accompagnement social :	x									
Accompagnement financier :	x	x								
QUELLE PROCEDURE POUR FAIRE UNE DEMANDE D'AIDE ?										
DISPOSITIONS PARTICULIERES INDICATIVES										
Phase de sensibilisation et de définition des besoins	possible			Hors AMO						
Sensibilisation des copropriétaires	possible			Les missions de maîtrise d'oeuvre, études techniques de conception, suivi technique de réalisation						
Proposition d'un bilan initial de la copropriété	possible			ne peuvent être réalisées par le prestataire	Est élu par l'assemblée générale des copropriétaires avec mandat de piloter les obligations de suivi et d'encadrer les engagements de décisions réalisées par le syndicat au nom du SDC des Copropriétaires					
Animation et mise en oeuvre d'un plan de communication	possible									
Phase diagnostics et études										
DTG avec audit énergétique et/ou étude thermique										
Définition d'un programme de travaux										
Phase Projet										
Choix d'un maître d'oeuvre	x			AMO. En revanche l'AMO a pour mission d'assurer l'accompagnement et l'appui du maître d'ouvrage dans le recrutement, l'appréciation et le suivi des prestations de la maîtrise d'oeuvre						
Missions d'ingénierie financière et d'ingénierie sociale	x	x	x							
Mise en place d'une équipe projet	x									
Consultation des entreprises et négociation de la prestation	x									
Validation du dossier de consultation	x									
Campagne de communication	x									
Phase de suivi et de réception des travaux										
Assistance pour le financement	x	x	x							
Aide au financement collectif	x		x							
Aide au financement individuel Anah (« Habiter Mieux Sérénité »)	x	x	x							
Gestion de chantier	x									
Réception des travaux	x									
Assistance lors de la rédaction de nouveaux contrats	x									

ANNEXE 3 – Présentation des différents parcours de votes en AG pouvant ouvrir à l'aide métropolitaine dédiée à l'AMO

Légende :

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage – AMO

Maîtrise d'œuvre – MOE

Assemblée Générale – AG

Diagnostic Technique Global – DTG

Vote AMO, MOE, DTG = vote d'un prestataire

Vote budget DTG, MOE = vote d'une enveloppe avec délégation au CS de choisir le prestataire via l'accompagnement de l'AMO

Pour rappel (cf. 1.5 Aide Ma Rénov Bordeaux Métropole) :

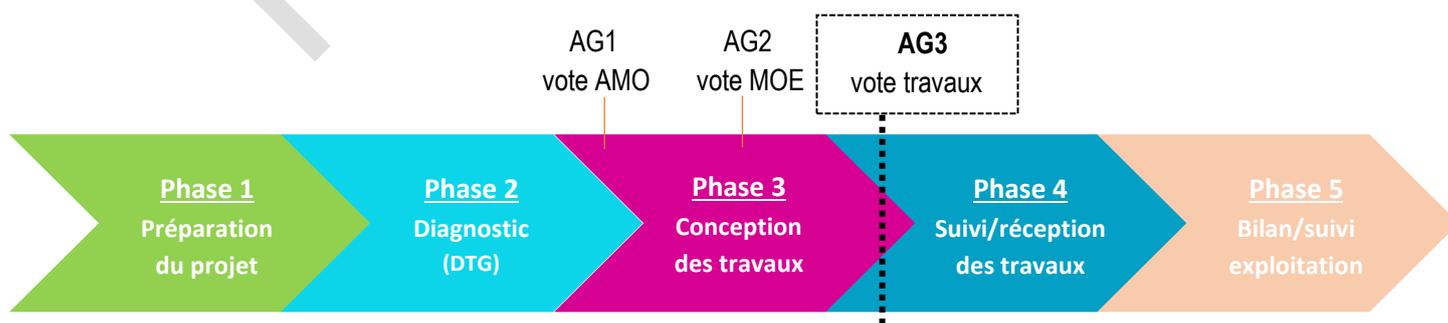
La mission AMO peut intervenir, auprès de la copropriété, dès le début de son parcours de rénovation (phase 1). Toutefois, elle est uniquement subventionnable en phases conception et suivi/réception des travaux et n'englobe pas, le cas échéant, la réalisation d'un DTG.

Par ailleurs, la mission AMO doit :

- être votée en **amont de l'AG prévoyant le vote du prestataire assurant la mission de MOE**
- proposer un **accompagnement complet** sur les volets technique, financier et social ;
- intervenir, **à minima, en phases conception et suivi/réception des travaux** (phases 3 et 4 présentées ci-dessous). Le subventionnement de la mission AMO en phase 3 peut être indépendant de celui de la phase 4. Aussi, et toutes autres conditions respectées par ailleurs, la mission AMO menée en phase 3 est subventionnable quelle que soit l'issue du vote des travaux en AG ;
- **étudier** en phase « *conception des travaux* », **au moins un scénario permettant l'atteinte d'un gain énergétique minimal de 25%**. Ce(s) scénario(s) aura(ont) préalablement été étudié(s) au travers d'un Diagnostic Technique Global (DTG) incluant un audit énergétique.

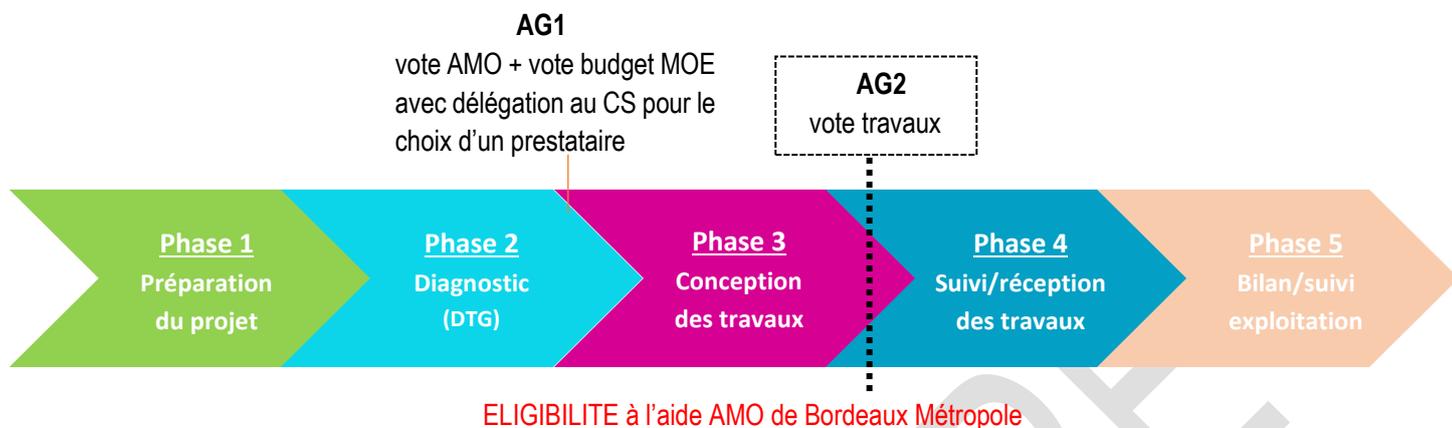
Recours à une AMO avec DTG préalablement réalisé

Cas 1 – Mission avec prestataire AMO votée en amont de la mission de MOE



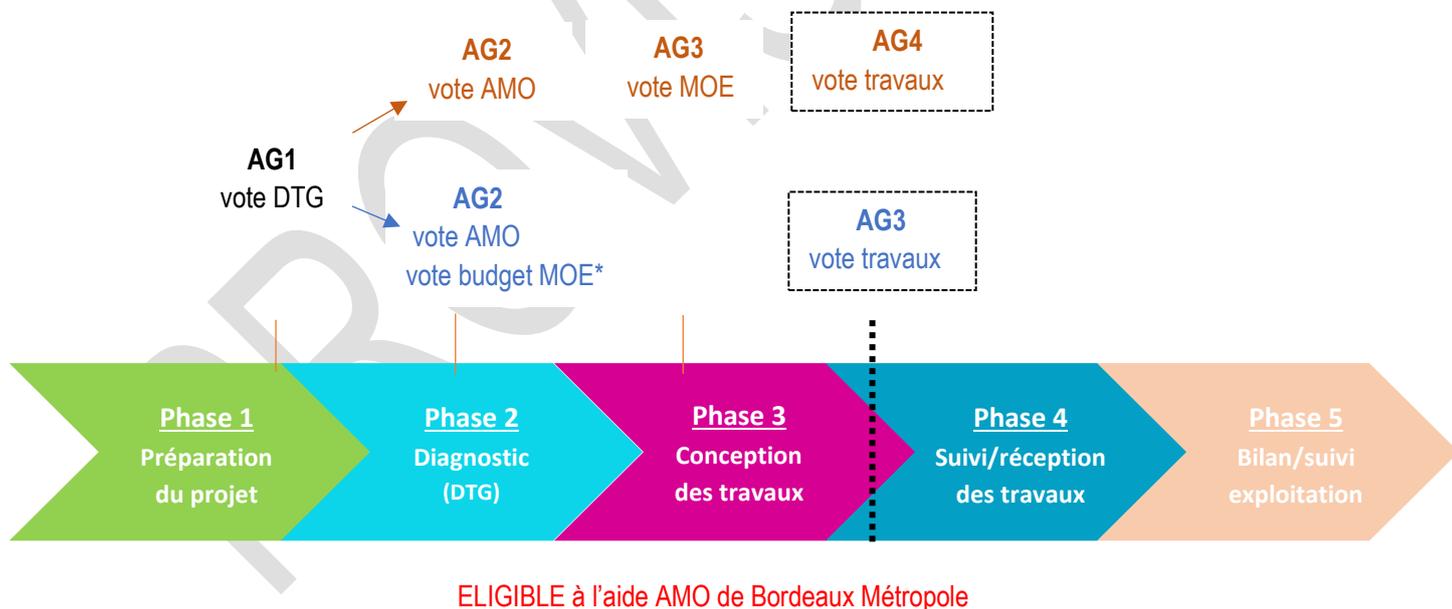
ELIGIBLE à l'aide AMO de Bordeaux Métropole

Cas 2 – Mission avec prestataire AMO votée au cours de la même AG que le budget dédié à une mission de MOE avec délégation au CS de choisir par la suite le prestataire, et ce, **avec l'accompagnement de l'AMO**



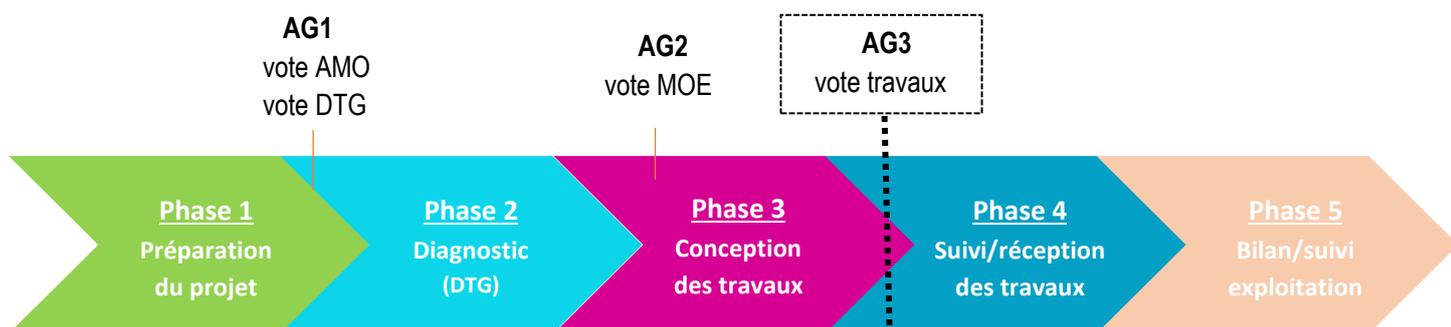
Recours à une AMO sans DTG préalablement réalisé

Cas 3 – Missions avec prestataires DTG, AMO et MOE votées au cours de 3 AG différentes (2 AG si vote budget MOE)



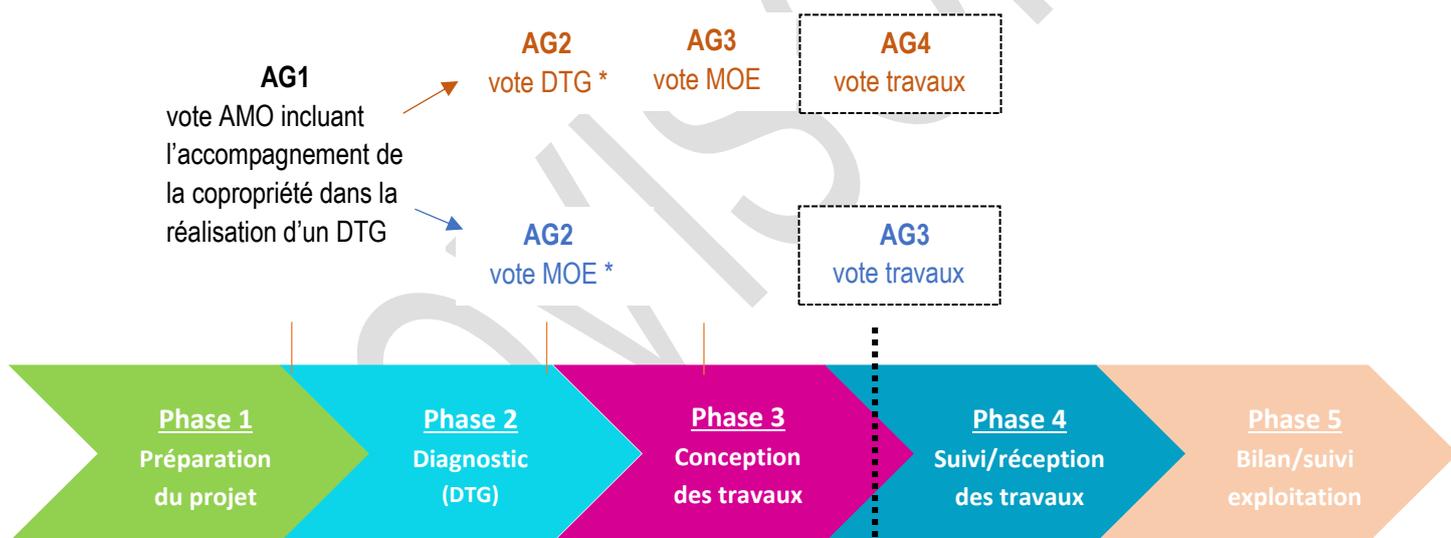
* avec délégation au CS de choisir par la suite le prestataire, et ce, **avec l'accompagnement de l'AMO**

Cas 4 – Missions avec prestataires DTG et AMO votées au cours d'une même AG



ELIGIBLE à l'aide AMO de Bordeaux Métropole sous réserve de transmettre un rapport DTG répondant aux critères du règlement d'intervention des aides MaRénov' de Bordeaux Métropole ainsi qu'à l'article L731-1 du CCH

Cas 5 – Mission avec prestataire AMO incluant l'accompagnement de la copropriété dans la réalisation d'un DTG votée en amont de l'AG dédiée, entre autres, au vote de la MOE

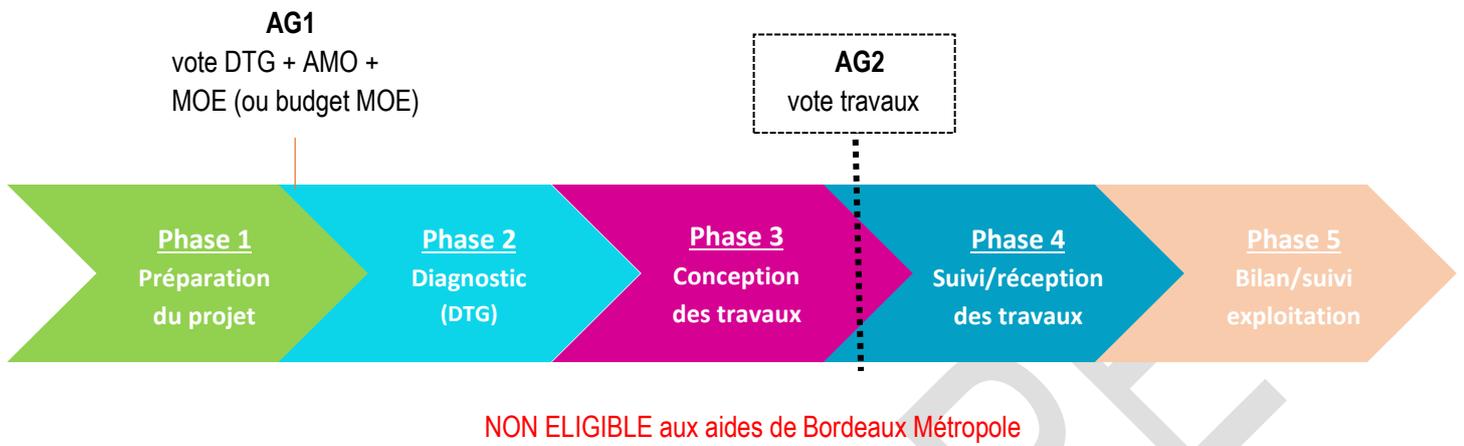


ELIGIBILITE à l'aide AMO de Bordeaux Métropole **étudiée au cas par cas**

* lors de l'AG1, il peut être voté un budget DTG avec délégation au CS pour le choix du prestataire pour sa réalisation. Dans ce cas, il n'y a pas lieu de réserver une AG2 pour le vote du DTG.

* la MOE peut intégrer la réalisation d'un DTG dans son offre « conception projet » - ce dernier répondra aux critères du règlement d'intervention des aides MaRénov' de Bordeaux Métropole ainsi qu'à l'article L731-1 du CCH

Cas 6 – Missions avec prestataires DTG, AMO et MOE (ou budget MOE) votées cours d'une même AG



ANNEXE 4 – Accès au modèle du Recueil d'Informations Générales (RIG)

Le modèle du Recueil d'Informations Générales (RIG) est téléchargeable en version « remplissable » sur la plateforme dédiée [CoachCopro®](#) à la page Centre de Ressources → Préparation du projet → Faire le bilan de santé de la copropriété

Plan du RIG

PARTIE 1 : IDENTIFICATION

1. Le syndic

PARTIE 2 : FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIETE

1. Le Conseil Syndical (CS)
2. Les Assemblées Générales (AG)
3. Les copropriétaires
4. Les contrats de fourniture, d'entretien ou d'exploitation
5. Le budget et les impayés
6. Les sources potentielles de financement

PARTIE 3 : DESCRIPTION DE LA COPROPRIETE

1. Le bâti
2. L'enveloppe
3. Les équipements
4. Le chauffage
5. L'eau
6. Les travaux importants déjà réalisés
7. Les problématiques rencontrées

PARTIE 4 : PROJET DE RENOVATION

1. Les attentes des copropriétaires
2. Les diagnostics déjà réalisés
3. Les professionnels

PARTIE 5 : COMMENTAIRES LIBRES