

**Pacte Territorial France Rénov' –  
Caen la mer**  
**Cahier des charges – Appel à  
candidature copropriétés**

# Sommaire

**1** Contexte de l'appel à candidature  
Page 3

**2** Objectif et modalités du dispositif  
d'accompagnement  
Page 5

**3** Condition d'éligibilité  
Page 9

**4** Calendrier prévisionnel  
Page 11

**5** Contenu et dépôt du dossier de  
candidature  
Page 13

**6** Critères de sélection et modalité  
d'analyse  
Page 15

**7** Modalités de validation  
Page 17

**8** Annexes  
Page 19

# 1

## Contexte de l'appel à candidature

# Contexte de l'appel à candidature

## Introduction



### Objet et coordonnées :

La Communauté urbaine Caen la mer met en œuvre, sur son territoire, le Pacte Territorial France Rénov', en cohérence avec les orientations nationales définies par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et les dispositions de la convention territoriale associée.

Dans ce cadre, Caen la mer déploie un dispositif d'accompagnement destiné aux copropriétés, visant à soutenir leurs projets de rénovation, en particulier énergétique, ainsi que les actions d'adaptation des logements et de prévention de la dégradation de l'habitat.

Le Pacte Territorial a pour objectif de structurer une offre territoriale d'information, de conseil et d'accompagnement à destination des ménages et des copropriétés, en articulation avec les dispositifs d'aides existants, notamment ceux de l'Anah, et dans le respect des principes de neutralité, de gratuité et d'intérêt général.

À ce titre, la Communauté urbaine Caen la mer souhaite lancer un appel à candidatures à destination de copropriétés volontaires, afin de leur proposer un accompagnement gratuit dans la définition et la mise en œuvre de leur projet de rénovation énergétique, en cohérence avec les objectifs du Pacte Territorial et de l'Anah.

Entité	Interlocuteur
Caen la mer (Maitrise d'ouvrage)	Alice TURROU a.turrou@caenlamer.fr
Citémétrie (ECFR)	Juliette REY Anaïs DA SILVA ecfrcaenlamer.copro@ citemetrie.fr

# 2 Objectif et modalités du dispositif d'accompagnement

# Objectif du dispositif d'accompagnement

L'accompagnement d'assistance à maîtrise d'ouvrage proposé s'inscrit dans une démarche



NEUTRE



NON  
COMMERCIALE

Au service de l'intérêt collectif  
des copropriétaires

Le présent appel à candidature a pour objet de retenir des copropriétés souhaitant s'engager dans un projet global de rénovation, notamment énergétique, et de bénéficier d'un accompagnement structuré dans les phases amont de leur projet.

Les objectifs étant :

- + Favoriser l'émergence et la structuration de projets de rénovation
- + Sécuriser les prises de décision collectives en copropriété
- + Améliorer la qualité technique, énergétique et architecturales des projets
- + Faciliter la mobilisation des aides financières publiques
- + Sécuriser le calendrier et la réalisation des travaux
- + Contribuer à lutter contre la dégradation de l'habitat et à l'amélioration du parc privé



## À retenir :

Ce dispositif permet également aux copropriétés sélectionnées à la suite de cet appel à candidature de bénéficier d'une aide financière locale complémentaire à l'aide nationale MaPrimeRénov Copropriété. Le montant de l'aide versée par Caen la mer s'élève à 900 € par logement. Cette aide n'est pas cumulable avec des primes individuelles si une aide collective est accordée pour les mêmes travaux.

# Modalité d'accompagnement

L'accompagnement proposé s'inscrit dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov' et respecte les principes suivants :

- **Neutralité et absence de toute démarche commerciale**
- **Gratuité pour les copropriétés bénéficiaires**
- **Articulation avec les dispositifs de l'Anah et les partenaires institutionnels**
- **Respect des règles en vigueur**

Le rôle de l'assistant à maîtrise d'ouvrage étant d'apporter la méthodologie et l'expertise nécessaire pour le succès d'une rénovation globale d'un bâtiment, en complément des compétences techniques apportées par le Maître d'œuvre (MOE). Cela doit permettre d'instaurer un climat de confiance partagé entre l'ensemble des parties : le syndicat des copropriétaires, les membres du conseil syndical et le syndic, condition essentielle à la réussite du projet de rénovation énergétique.

## Technique

Accompagnement du syndicat des copropriétaires dans la définition du projet et le suivi des travaux, en lien avec la maîtrise d'œuvre

Coordination des travaux tout au long du projet

Mobilisation des copropriétaires via une réunion d'information pour choisir le scénario de travaux

## Juridique

Vérification de l'éligibilité de la copropriété (composition et taux d'impayés)

Accompagnement à la préparation de l'Assemblée Générale votant les travaux (rédaction et relecture de la convocation).

## Social

Réalisation d'une enquête sociale pour analyser les conditions d'occupation de la copropriété

Identification des copropriétaires éligibles aux aides individuelles et dépôt des dossiers auprès des organismes éligibles

## Financier

Elaboration des plans de financement (collectif et individuel)

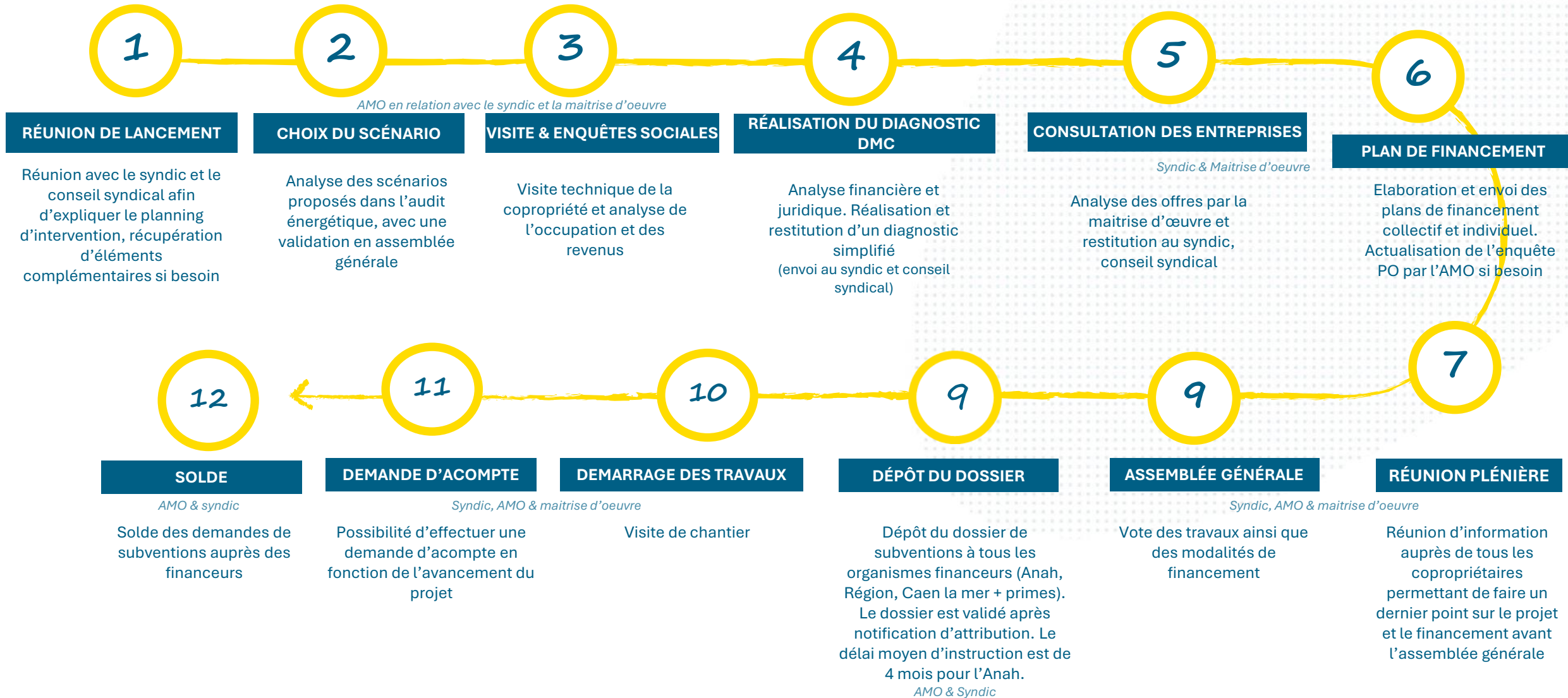
Montage des dossiers de demandes d'aides (Anah et autres financeurs)

Accompagnement au financement du reste à charge (éco-PTZ, prêts avances...)

Suivi des demandes de paiements des aides (acomptes et soldes)

# Les étapes d'accompagnement

## Copropriété retenue lors de l'appel à candidature – le parcours & les étapes



# 3 Conditions d'éligibilités

# Conditions d'éligibilités

## Appel à candidature

### L'appel à candidature s'adresse obligatoirement aux copropriétés :

- ✓ Situées sur le territoire de la Communauté urbaine Caen la mer,
  - ✓ Immatriculées au registre national des copropriétés.
  - ✓ Accompagnées par un syndic professionnel,
  - ✓ Ayant réalisé un audit énergétique permettant à minima les 35% de gains énergétique,
  - ✓ Ayant un taux d'impayés\* inférieur à 25% afin de pouvoir prétendre aux financements des travaux à taux zéro,
  - ✓ Respectant les critères d'éligibilité Anah MaPrimeRénov' Copropriété.
- + Une valorisation sera faite pour les copropriétés se situant en étiquette E, F et G (sans exclure les D).  
Il sera également demandé que les copropriétés aient à minima étudié le scénario BBC.

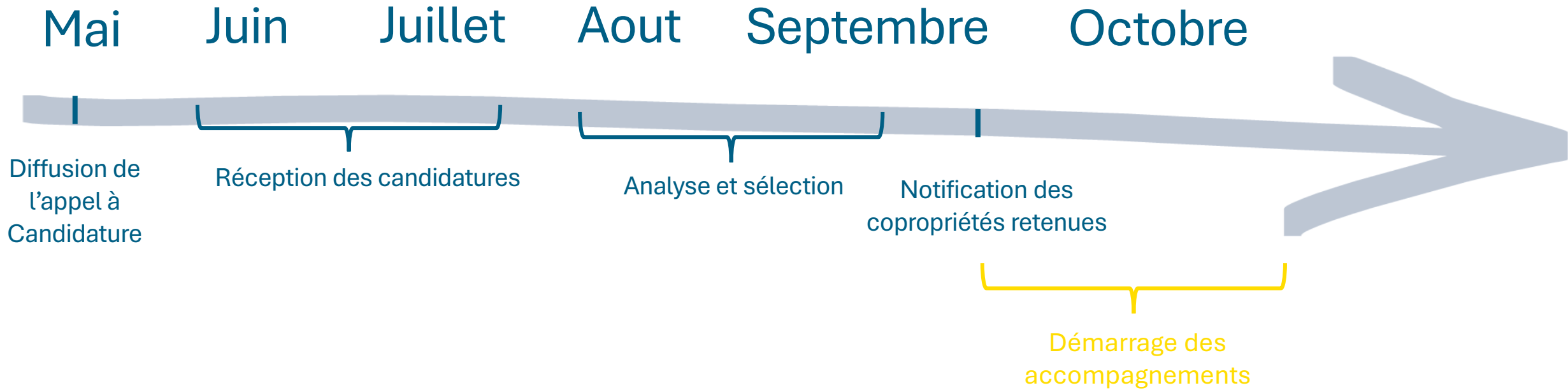


Les copropriétés souhaitant répondre à l'appel à candidature ne devront en aucun cas être déjà accompagnées par un assistant à maîtrise d'ouvrage sous peine de refus du dossier.

*\*Somme de l'ensemble des débits des copropriétaire (sommés exigibles) soustrait de l'ensemble des crédits des copropriétaires (excédents versé) divisé par le budget prévisionnel*

# 4 Calendrier prévisionnel

# Calendrier prévisionnel



# 5 Contenu et dépôt du dossier de candidature

# Contenu et dépôt du dossier de candidature



Le dossier doit à minima comprendre les pièces cochées ci-dessous

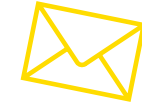
L'ensemble des documents est à transmettre en PDF par mail à [ecfrcaenlamer.copro@citemetrie.fr](mailto:ecfrcaenlamer.copro@citemetrie.fr)

Les dossiers volumineux pourront être envoyé via SMASH uniquement (<https://fromsmash.com/fr>)

Les documents doivent être nommé « *syndic\_nom copropriété\_nom du fichier* »

Tout dossier incomplet pourra être déclaré irrecevable

Réception des candidatures du 01/06/2026 au 31/07/2026



	Liste des pièces	Nom du fichier PDF	
Pièces à fournir	Le règlement de copropriété (RCP)	<i>_rcp_</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
	L'état descriptif de division (EDD)	<i>_edd_</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
	La feuille de présence des 3 dernières Assemblées Générales accompagnée des Procès-verbaux	<i>_ag_</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Les 6 annexes comptables des 3 derniers exercices comptables	<i>_annexescomptables_</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Les plans de la copropriété (dans la mesure de leur disponibilité)	<i>_plans_</i>	<input type="checkbox"/>
	Carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965	<i>_carnet_</i>	<input type="checkbox"/>
	Historique des travaux réalisés sur les 10 dernières années	<i>_travaux_</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Dossier de diagnostics techniques obligatoires	<i>_diag_</i>	<input type="checkbox"/>
	Audit énergétique réglementaire	<i>_audit_</i>	<input type="checkbox"/>
	Audit global (architectural et énergétique)	<i>_dtg_</i>	<input type="checkbox"/>
	Note de synthèse (Cf : Annexe 2)	<i>_courrier_</i>	<input checked="" type="checkbox"/>

# 6 Critères de sélection et modalités d'analyse

# Critères de sélection et modalités d'analyse



Le présent cahier des charges constitue un appel à candidature formalisé, s'inscrivant dans un cadre normé, garantissant la transparence de la procédure, l'égalité de traitement des candidats et de la conformité aux exigences de l'Anah

Les dossiers seront analysés par CITEMETRIE pour ensuite être transmis aux services compétents de Caen la mer. Une grille de pondération (100 points) est mise en place.

## L'évaluation des candidatures repose sur 4 axes

Axe	Note maximale
Situation énergétique et technique	30
Ambition et qualité du projet	30
Gouvernance et mobilisation	25
Faisabilité financière	15
<b>Total général</b>	<b>100 points</b>

→ [CF grille de notation Annexe 1](#)

# 7 Modalités de validation

# Modalités de validation et d'exécution

A l'issue de la période de réception des candidatures, les dossiers feront l'objet d'une analyse. Le processus de sélection se déroulera selon les étapes suivantes



## **1. Analyse des candidatures reçues**

Etudes et évaluations des dossiers transmis par les candidats au regard des critères définis dans le cahier des charges



## **2. Présentation en comité de sélection**

Présentation des analyses et des candidatures au comité de sélection par le Vice-président à l'habitat et au gens du voyage de Caen la mer et composé a minima d'un membre de la commission habitat, Citémétrie, responsable du pôle rénovation de l'habitat privé.



## **3. Prise de décision**

Délibération du comité et choix du ou des candidats retenus. Puis délibération en bureau communautaire



## **4. Notification des résultats**

Information des candidats par courrier et par e-mail

# 8

## Annexes

# Annexe 1 – Grille de notation

## 1. Situation énergétique et technique de la copropriété – 30 points

Critère	Modalités d'évaluation	Points	TOTAL
Étiquette énergétique initiale	En fonction de l'étiquette énergétique avant travaux	<input type="checkbox"/> 5 pts : D <input type="checkbox"/> 10 pts : E <input type="checkbox"/> 15 pts : F <input type="checkbox"/> 20 pts : G	/20
Audit énergétique conforme	Audit réalisé, intégrant des scénarios de travaux	<input type="checkbox"/> 0 à 2 pts : <b>Niveau insuffisant</b> Aucun audit réalisé ou audit incomplet ou non exploitable, aucun scénario chiffré <input type="checkbox"/> 3 à 5 pts : <b>Niveau intermédiaire</b> audit réalisé avec scénarios proposés mais : gains < 35 % ou gains non clairement démontrés, données partielles ou peu détaillées <input type="checkbox"/> 6 à 8 pts : <b>Niveau satisfaisant</b> audit énergétique complet avec au moins un scénario atteignant ≥ 35 % de gains énergétiques, scénarios chiffrés <input type="checkbox"/> 9 à 10 pts : <b>Niveau très performant</b> audit de qualité (type audit réglementaire ou équivalent), plusieurs scénarios dont au moins un ≥ 35 %, analyse comparative claire (coûts / gains / phasage), données fiables et exploitables pour décision, cohérence avec une trajectoire type BBC (si pertinent)	/10
<b>Total</b>		<b>/30</b>	

# Annexe 1 – Grille de notation

2. Ambition et qualité du projet de rénovation – 30 points			
Critère	Modalités d'évaluation	Points	TOTAL
Étude du scénario BBC	Scénario BBC étudié ou clairement identifié dans l'audit	<input type="checkbox"/> 0 à 3 pts : <b>Niveau très faible</b> Aucun scénario BBC identifié, audit absent ou très incomplet Travaux envisagés sans vision globale <input type="checkbox"/> 4 à 7 pts : <b>Niveau intermédiaire</b> Audit réalisé mais scénario BBC non abouti, plusieurs scénarios étudiés sans choix clair Objectif énergétique peu défini <input type="checkbox"/> 8 à 11 pts : <b>Niveau satisfaisant</b> Scénario BBC identifié dans l'audit, gain énergétique significatif visé Cohérence globale des travaux <input type="checkbox"/> 12 à 15 pts : <b>Niveau très performant</b> Scénario BBC clairement défini et privilégié	/15
Cohérence du projet	Projet en adéquation avec les besoins de travaux (audit, conformité aux besoins du bâti, prise en compte confort et sécurité, scénario réaliste)	<input type="checkbox"/> 0 à 2 pts : <b>Cohérence très faible</b> Absence d'audit ou diagnostic insuffisant, travaux non adaptés aux problématiques du bâti Incohérences majeures (ex : chauffage sans isolation) Peu ou pas de prise en compte du confort ou de la sécurité <input type="checkbox"/> 3 à 5 pts : <b>Cohérence partielle</b> Audit existant mais peu exploité Travaux partiellement adaptés Certaines problématiques traitées mais pas toutes Manque de vision globale <input type="checkbox"/> 6 à 8 pts : <b>Cohérence satisfaisante</b> Projet globalement aligné avec l'audit Travaux pertinents (enveloppe + équipements) Prise en compte du confort thermique et des usages Logique technique cohérente <input type="checkbox"/> 9 à 10 pts : <b>Cohérence très forte</b> Projet parfaitement aligné avec l'audit énergétique Traitement global et hiérarchisé des besoins du bâti	/10
<b>Total</b>		<b>/30</b>	

# Annexe 1 – Grille de notation

## 2. Ambition et qualité du projet de rénovation – 30 points

Critère	Modalités d'évaluation	Points	TOTAL
Calendrier prévisionnel	Calendrier réaliste et structuré (études, décisions, travaux)	<input type="checkbox"/> 0 à 1 pt : <b>Niveau insuffisant</b> Aucun calendrier présenté ou calendrier très flou ou incohérent, absence d'étapes clés <input type="checkbox"/> 2 pts : <b>Niveau faible</b> Quelques étapes identifiées, Manque de précision (dates, enchaînement) Vision partielle du projet <input type="checkbox"/> 3 pts : <b>Niveau satisfaisant</b> Calendrier structuré avec grandes étapes : étude, décisions (AG) travaux, cohérence globale <input type="checkbox"/> 4 pts : <b>Niveau bon</b> Calendrier détaillé, enchaînement logique des phases : audit → MOE → consultation → vote → travaux Délais réalistes <input type="checkbox"/> 5 pts : <b>Niveau très performant</b> Calendrier précis, structuré et réaliste	/5
<b>Total</b>		<b>/30</b>	

# Annexe 1 – Grille de notation

## 3. Gouvernance et mobilisation de la copropriété – 25 points

Critère	Modalités d'évaluation	Points	TOTAL
Implication des copropriétaires de manière générale	Mobilisation constatée (AG, conseil syndical actif, feuille de présence)	<input type="checkbox"/> 0 à 3 pts : <b>Faible mobilisation</b> (AG peu suivies, conseil syndical absent ou inactif, faible participation) <input type="checkbox"/> 4 à 7 pts : <b>Mobilisation partielle</b> (participation irrégulière, conseil syndical peu structuré) <input type="checkbox"/> 8 à 10 pts : <b>Forte mobilisation</b> (AG régulières et suivies, conseil syndical actif, implication collective avérée)	/10
Rôle du syndic	Implication du syndic professionnel dans la démarche, capacité à mobiliser les copropriétaires, méthodologie du projet, expérience dans cet accompagnement	<b>Implication du syndic :</b> <input type="checkbox"/> Opt : Implication très faible (peu d'actions, rôle passif, pas de suivi identifié) <input type="checkbox"/> 1 pt : Implication limitée (information basique, peu d'initiatives) <input type="checkbox"/> 2 pts : Implication structurée (réunions organisées, suivi régulier, mise à l'ordre du jour) <input type="checkbox"/> 3 pts : Implication forte (pilotage actif, accompagnement global, anticipation, rôle moteur) <b>Mobilisation du syndic :</b> <input type="checkbox"/> Opt : Mobilisation faible (peu d'échanges, faible participation en AG) <input type="checkbox"/> 1 pt : Mobilisation ponctuelle (actions limitées ou irrégulières) <input type="checkbox"/> 2 pts : Bonne dynamique (réunions d'information, communication régulière) <input type="checkbox"/> 3 pts : Très forte mobilisation (moyen humain dédiés, formation en rénovation, forte participation, adhésion collective) <b>Méthodologie du projet :</b> <input type="checkbox"/> 0 pt : Démarche non structurée (absence de vision claire, étapes non définies) <input type="checkbox"/> 1 pt : Démarche partielle (quelques étapes identifiées mais manque de cohérence) <input type="checkbox"/> 2 pts : Démarche claire et structurée (planning cohérent, étapes définies : audit → MOE → travaux) <b>Expérience :</b> <input type="checkbox"/> 0 pt : Aucune ou non renseignée <input type="checkbox"/> 1 pt : Expérience limitée (quelques projets, peu détaillés) <input type="checkbox"/> 2 pts : Expérience solide (nombreux projets similaires, références précises, rénovation énergétique)	/10
<b>Total</b>		<b>/25</b>	

# Annexe 1 – Grille de notation

## 3. Gouvernance et mobilisation de la copropriété – 25 points

Critère	Modalités d'évaluation	Points	TOTAL
Organisation collective	Implication du CS, mise en place commissions travaux, communication avec les copropriétaires	<p><b>Implication du conseil syndical</b></p> <p><input type="checkbox"/> 0 pt : Conseil syndical peu actif ou absent</p> <p><input type="checkbox"/> 1 pt : Implication modérée (suivi ponctuel, peu de rôle moteur)</p> <p><input type="checkbox"/> 2 pts : Conseil syndical très impliqué (rôle moteur, suivi régulier, participation active au projet)</p> <p><b>Mise en place d'une commission travaux</b></p> <p><input type="checkbox"/> 0 pt : Aucune commission travaux</p> <p><input type="checkbox"/> 1 pt : Commission envisagée ou peu active</p> <p><input type="checkbox"/> 2 pts : Commission travaux active et structurée (membres identifiés, réunions régulières, rôle défini)</p>	/3
<b>Total</b>		<b>/25</b>	

# Annexe 1 – Grille de notation

## 4. Faisabilité financière et administrative – 15 points

Critère	Modalités d'évaluation	Points	TOTAL
Taux d'impayés	Calcul du taux d'impayés	<input type="checkbox"/> 0 pt: + de 25% <input type="checkbox"/> 5 pts : 20–25 % <input type="checkbox"/> 7 pts : 10–20 % <input type="checkbox"/> 10 pts : 10–20 %	/10
Éligibilité aux aides	Capacité du projet à mobiliser les aides publiques (Anah MPRC, Région, éco-PTZ)	<input type="checkbox"/> 0 pt: Non éligible Anah <input type="checkbox"/> 2 pts : Éligible Anah <input type="checkbox"/> 5 pts: Éligible Anah, Région...	/5
<b>Total</b>		<b>/15</b>	

# Annexe 2 – Note de synthèse

## NOTE DE SYNTHÈSE

Projet de rénovation énergétique - Pacte territorial Caen la mer  
*6 pages maximum sous format A4*

- I- Présentation de la copropriété
- II- Présentation du projet de rénovation (différents enjeux pour la copropriété)
- III- Planning prévisionnel
- IV- Mobilisation du syndic
- V- Organisation collective
- VI- Conclusion

# Annexe 2 – Note de synthèse

## I- Présentation de la copropriété

### ❖ Identification de la copropriété

La copropriété *[Nom de la résidence]*, située à *[adresse]*, a été construite en *[année de construction]* et comprend *[nombre de bâtiments]* bâtiment(s) pour un total de *[nombre de lots]* lots, dont *[nombre]* à usage d'habitation préciser si locaux commerciaux *[nb + tantièmes]*. La copropriété est composée de *[Nombre de copropriétaire occupants vs bailleurs en %]*. Indiquer le montant des impayés en € et % sur l'année n-1 et n-2

Elle est caractérisée par :

- Une typologie de bâti : *[collectif, barre, tour, etc.]*
- Un système de chauffage : *[collectif/individuel – énergie utilisée]*
- Un état général : *[bon, moyen, dégradé]*
- Un niveau de performance énergétique actuel : *[étiquette DPE si connue]*

Les principales problématiques identifiées sont :

- *[Ex : déperditions thermiques importantes]*
- *[Ex : inconfort thermique été/hiver]*
- *[Ex : charges énergétiques élevées]*
- *[Ex : vétusté des équipements]*
- *[Ex : problème d'étanchéité]*
- *[Ex : ravalement]*

# Annexe 2 – Note de synthèse

## II- Présentation du projet de rénovation

### ❖ Note introductive

- Objectifs principaux
- Travaux envisagés par poste avec indication de l'orientation du scénario par la copropriété
- Niveau de gain énergétique visé
- Enjeux spécifiques pour la copropriété
- Montant estimatif des travaux
- Niveau d'ambition BBC rénovation ? simple amélioration ?

## III- Planning prévisionnel

Le projet s'inscrit dans un calendrier prévisionnel en plusieurs phases :

Inscrire les grandes étapes :

- Choix de la maîtrise d'œuvre
- Consultation des entreprises
- Vote des travaux
- Début prévisionnel des travaux

Indiquer le niveau de maturité du projet (réflexion, scénario de travaux défini, MOE engagé, travaux votés ...)

# Annexe 2 – Note de synthèse

## IV- Mobilisation du syndic

Le syndic est un acteur central dans la réussite du projet.

### Missions principales

- Information et sensibilisation des copropriétaires
- Inscription du projet à l'ordre du jour des assemblées générales
- Taux de participation en AG sur 2025
- Etudes déjà réalisées et inscrit à l'ordre du jour
- Expérience dans ce type de projet

### Moyens mis en œuvre :

- Organisation de réunions d'information
- Formation ou spécialisation en rénovation énergétique
- Moyens humains dédiés (chargé de projet etc.)

# Annexe 2 – Note de synthèse

## V- Organisation collective

La réussite du projet repose sur une organisation collective structurée.

- Conseil syndical en place et niveau d'implication
- Proposition et mise en place d'une commission travaux
- Point d'étape avec les copropriétaires
- Diffusion d'information régulières

## VI- Conclusion

Rappeler succinctement la mobilisation de la copropriété et l'intérêt porté à cet appel à candidature.



## Merci !

Suivez-nous sur 



Faciliter l'accès à un habitat de qualité pour tous

