

Pacte Territorial France Rénov' – Caen la mer

Cahier des charges – Second appel à candidatures copropriétés

Sommaire

- 1** **Contexte du second appel à candidatures**
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 du second appel à candidature

Contexte du second appel à candidatures

Introduction



Bilan du premier appel à candidatures:

Dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov', la Communauté urbaine Caen la mer propose un accompagnement gratuit aux copropriétés du territoire souhaitant engager un projet de rénovation énergétique.

Un **premier appel à candidatures a été diffusé en mai 2026**, afin d'identifier les copropriétés volontaires pour bénéficier de cet accompagnement.

Déroulement du premier appel à candidatures :

- **Fin mai 2026** : diffusion de l'appel à candidatures auprès des syndicis
- **Du 1er juin au 31 juillet 2026** : période de dépôt des candidatures
- **Août et septembre 2026** : analyse et sélection des candidatures
- **Fin septembre 2026** : notification des copropriétés retenues
- **Octobre 2026** : démarrage des accompagnements

Bilan du premier appel :

12 candidatures reçues
8 copropriétés retenues
306 lots d'habitation concernés

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

Les objectifs du dispositif n'étant pas encore atteints à l'issue de ce premier appel, la communauté urbaine Caen la mer souhaite poursuivre la dynamique engagée et lancer un second appel à candidatures.

Celui-ci permettra de mobiliser de nouvelles copropriétés et de poursuivre le développement de l'accompagnement proposé sur le territoire, afin de contribuer à l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov et de l'Anah.

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 candidatures 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

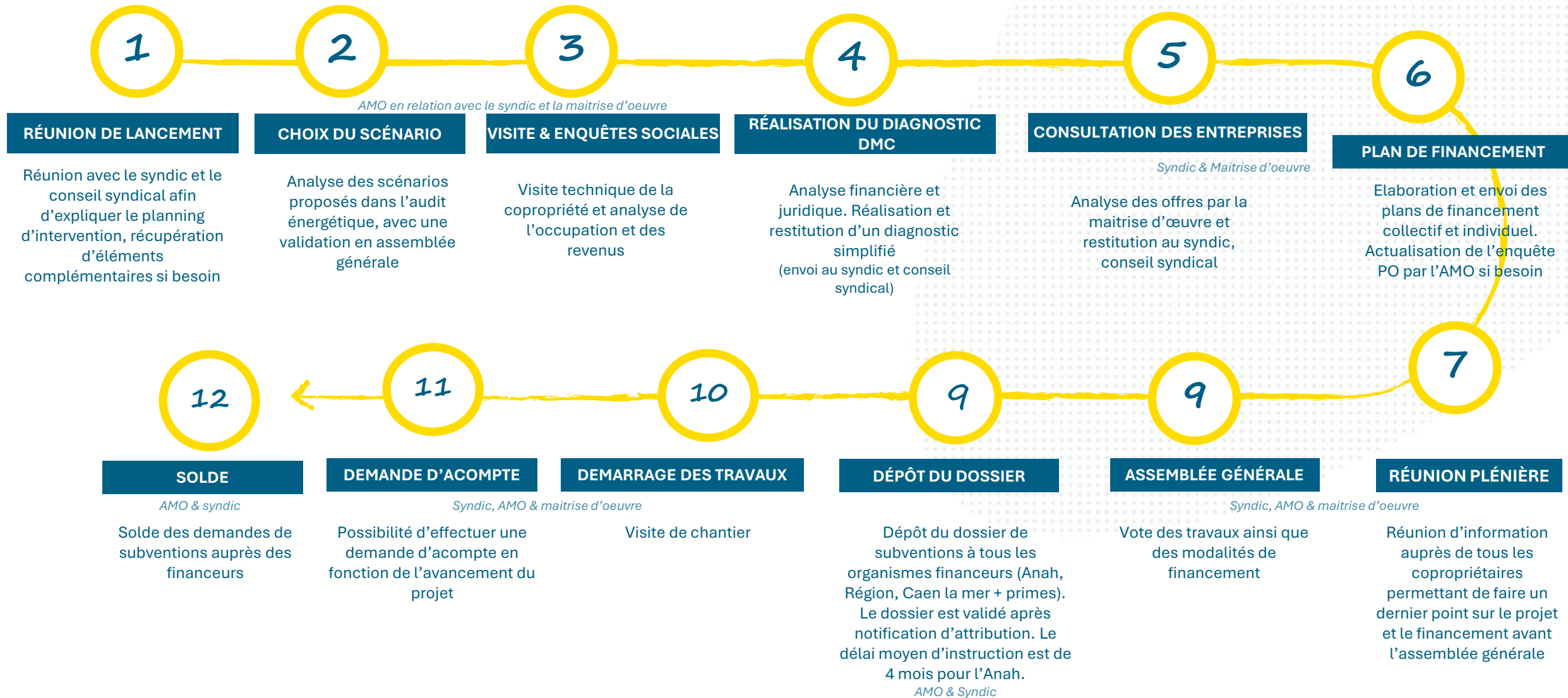
- Réalisation d'une enquête sociale pour analyser les conditions d'occupation de la copropriété
- Identification des copropriétaires éligibles aux aides individuelles et dépôt des dossiers auprès des organismes éligibles

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 candidatures – le parcours & les étapes



3 Conditions d'éligibilités

Conditions d'éligibilités

Appel à candidatures

L'appel à candidatures 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.

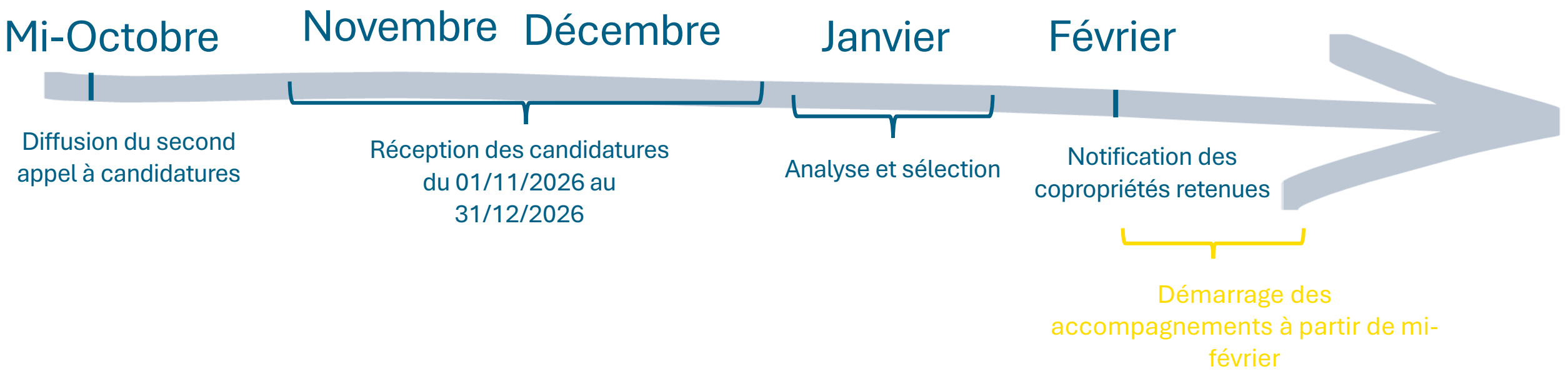


Les copropriétés souhaitant répondre à l'appel à candidature ne devront en aucun cas être déjà accompagnées par un assistant à maîtrise d'ouvrage sous peine de refus du dossier.

**Somme de l'ensemble des débits des copropriétaire (sommes 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

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 01/11/2026 au 31/12/2026



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

6 Critères de sélection et modalités d'analyse

Critères de sélection et modalités d'analyse



Le présent cahier des charges constitue un appel à candidatures 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
Total général	100 points

→ *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	☐ 5 pts : D ☐ 10 pts : E ☐ 15 pts : F ☐ 20 pts : G	/20
Audit énergétique conforme	Audit réalisé, intégrant des scénarios de travaux	☐ 0 à 2 pts : Niveau insuffisant Aucun audit réalisé ou audit incomplet ou non exploitable, aucun scénario chiffré ☐ 3 à 5 pts : Niveau intermédiaire audit réalisé avec scénarios proposés mais : gains < 35 % ou gains non clairement démontrés, données partielles ou peu détaillées ☐ 6 à 8 pts : Niveau satisfaisant audit énergétique complet avec au moins un scénario atteignant ≥ 35 % de gains énergétiques, scénarios chiffrés ☐ 9 à 10 pts : Niveau très performant 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
Total		/30	

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	☐ 0 à 3 pts : Niveau très faible Aucun scénario BBC identifié, audit absent ou très incomplet Travaux envisagés sans vision globale ☐ 4 à 7 pts : Niveau intermédiaire Audit réalisé mais scénario BBC non abouti, plusieurs scénarios étudiés sans choix clair Objectif énergétique peu défini ☐ 8 à 11 pts : Niveau satisfaisant Scénario BBC identifié dans l'audit, gain énergétique significatif visé Cohérence globale des travaux ☐ 12 à 15 pts : Niveau très performant 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)	☐ 0 à 2 pts : Cohérence très faible 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 ☐ 3 à 5 pts : Cohérence partielle Audit existant mais peu exploité Travaux partiellement adaptés Certaines problématiques traitées mais pas toutes Manque de vision globale ☐ 6 à 8 pts : Cohérence satisfaisante Projet globalement aligné avec l'audit Travaux pertinents (enveloppe + équipements) Prise en compte du confort thermique et des usages Logique technique cohérente ☐ 9 à 10 pts : Cohérence très forte Projet parfaitement aligné avec l'audit énergétique Traitement global et hiérarchisé des besoins du bâti	/10
Total		/30	

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

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)	☐ 0 à 3 pts : Faible mobilisation (AG peu suivies, conseil syndical absent ou inactif, faible participation) ☐ 4 à 7 pts : Mobilisation partielle (participation irrégulière, conseil syndical peu structuré) ☐ 8 à 10 pts : Forte mobilisation (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	Implication du syndic : ☐ Opt : Implication très faible (peu d'actions, rôle passif, pas de suivi identifié) ☐ 1 pt : Implication limitée (information basique, peu d'initiatives) ☐ 2 pts : Implication structurée (réunions organisées, suivi régulier, mise à l'ordre du jour) ☐ 3 pts : Implication forte (pilotage actif, accompagnement global, anticipation, rôle moteur) Mobilisation du syndic : ☐ Opt : Mobilisation faible (peu d'échanges, faible participation en AG) ☐ 1 pt : Mobilisation ponctuelle (actions limitées ou irrégulières) ☐ 2 pts : Bonne dynamique (réunions d'information, communication régulière) ☐ 3 pts : Très forte mobilisation (moyen humain dédiés, formation en rénovation, forte participation, adhésion collective) Méthodologie du projet : ☐ 0 pt : Démarche non structurée (absence de vision claire, étapes non définies) ☐ 1 pt : Démarche partielle (quelques étapes identifiées mais manque de cohérence) ☐ 2 pts : Démarche claire et structurée (planning cohérent, étapes définies : audit → MOE → travaux) Expérience : ☐ 0 pt : Aucune ou non renseignée ☐ 1 pt : Expérience limitée (quelques projets, peu détaillés) ☐ 2 pts : Expérience solide (nombreux projets similaires, références précises, rénovation énergétique)	/10
Total		/25	

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	Implication du conseil syndical ☐ 0 pt : Conseil syndical peu actif ou absent ☐ 1 pt : Implication modérée (suivi ponctuel, peu de rôle moteur) ☐ 2 pts : Conseil syndical très impliqué (rôle moteur, suivi régulier, participation active au projet) Mise en place d'une commission travaux ☐ 0 pt : Aucune commission travaux ☐ 1 pt : Commission envisagée ou peu active ☐ 2 pts : Commission travaux active et structurée (membres identifiés, réunions régulières, rôle défini)	/3
Total	/25		

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	☐ 0 pt: + de 25% ☐ 5 pts : 20–25 % ☐ 7 pts : 10–20 % ☐ 10 pts : 0–10 %	/10
Éligibilité aux aides	Capacité du projet à mobiliser les aides publiques (Anah MPRC, Région, éco-PTZ)	☐ 0 pt: Non éligible Anah ☐ 2 pts : Éligible Anah ☐ 5 pts: Éligible Anah, Région...	/5
Total	/15		

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*

