



# Méthode d'analyse des devis d'AMO copropriété



Au cœur de  
votre quotidien

toulouse  
métropole



## Introduction

- Toulouse Métropole Renov' (France Renov) renseigne et accompagne les usagers dans leurs projets de rénovation énergétique de leurs bâtiments, en logement individuel comme en copropriété
- Dans le cadre de sa mission, Toulouse Métropole Renov' propose ainsi des méthodes d'analyse des devis de professionnels sur les actions de rénovation énergétique
- Pour ce travail nous nous sommes appuyés sur [la délibération n°2024-45 MPR Copropriété \(article 4\)](#) ainsi que le [cahier des charges type de l'agence parisienne du climat](#) et le [cahier des charges de l'AREC Occitanie](#)
- Cette méthode d'analyse des devis a été travaillée avec les assistances à maîtrise d'ouvrage (AMO) locales qui ont accepté de partager leur expertise.

**Sur le territoire de Toulouse Métropole, les copropriétés dites fragiles peuvent bénéficier d'un accompagnement AMO gratuit. [Contactez-nous](#) pour plus de renseignements.**

# Utilisation de la méthode

- Vous trouverez dans cette méthode l'ensemble des éléments importants qui doivent figurer sur un devis d'AMO.
- Pour chacun de ces éléments sont présentés les points d'attention ainsi que les conseils de Toulouse Métropole Rénov'.
- L'importance relative de chaque élément y figure.
- Pour chacun de vos devis, et en fonction des particularités de votre projet, regardez si les éléments listés sont bien présents, et si ce qui est prévu vous convient.
- L'analyse complète vous aidera dans votre choix.
- Votre conseiller Toulouse Métropole Rénov' peut vous aider dans cette tâche.

**Nous rappelons que tous ces éléments sont donnés à titre informatif, ils doivent servir à comparer les offres en amont de l'AG.**

**Une rencontre avec chaque AMO est vivement conseillée.**

## Limite de la méthode

- Cette méthode n'est pas un modèle de devis.
- Cette méthode a été réalisée pour nos usagers, et plus particulièrement les conseils syndicaux de copropriétés.
- Cette méthode s'inscrit dans une démarche qualité.
- Cette méthode n'est pas exhaustive. Elle doit vous permettre de ne pas oublier d'élément sur les prestations d'AMO ou, à défaut, de vous apporter des pistes de réflexion sur cette prestation.
- Si des éléments ne figurent pas sur le devis, le premier réflexe sera d'interroger la structure pour lui demander des précisions sur les missions proposées.
- Le professionnel reste responsable de l'offre proposée.

# Partie administrative

# Analyse administrative



Élément	Points d'attention / Conseils de TMR	Devis 1	Devis 2	Devis 3	Avis	Importance sur le devis
<b>AMO agréé MPR copro</b>	AMO présente dans la liste départementale de l'ANAH ?					+++
<b>Durée de validité</b>	Est-ce que le devis sera encore valide au moment de l'AG "vote mission AMO" ?					+
<b>TVA</b>	Est-ce que le taux de TVA est bien indiqué ? Par défaut : 20%					+

# Analyse administrative



Élément	Points d'attention / Conseils de TMR	Devis 1	Devis 2	Devis 3	Avis	Importance sur le devis
<p><b>Tarif</b></p>	<p>En général : prix forfaitaire sur la 1ere phase de conception, puis 2ème phase forfaitaire ou % des travaux. exprimé en coût moyen par tranche / par lot</p> <p>Les missions complémentaires sont-elles chiffrées : audit, aide choix MOE, montage CEE, montage prêt, montage aides individuelles hors MPR copro... ?</p> <p>Coût de réunion complémentaire ? surcoût si pas de plans</p> <p>...</p> <p>Est-ce que l'estimation de la subvention AMO est indiquée ? au global ? par lot ?</p> <p>Pour rappel : le plafond des dépenses subventionnables pour l'AMO est de 600 €/lot, ou 1000 €/lot si copro de moins de 20 lots, avec un minimum de 3000 €</p> <p>Est-ce que les modalités de facturation sont précisées ?</p> <p>Est-ce que les phases sont bien séparées pour la facturation ? (phase exécution déclenchée si vote des travaux)</p>					<p>+++</p>

# Analyse administrative



Élément	Points d'attention / Conseils de TMR	Devis 1	Devis 2	Devis 3	Avis	Importance sur le devis
<b>Contact</b>	<p>Est-ce qu'un référent est identifié dans le devis ?</p> <p>Est-ce que ses coordonnées et disponibilités sont notées ?</p> <p>A qui le contact est-il donné (CS/syndic/copropriétaires) ?</p>					+
<b>Clarté du devis</b>	<p>Est-ce que les informations sont facilement identifiables et personnalisées ?</p> <p>Doit-on aller chercher d'autre informations ailleurs ? lien QR code / annexes / note méthodologique...</p>					++
<b>Références</b>	<p>Y a-t-il des références de chantier ? En copropriété ?</p> <p>Locales ? Travaux terminés ?</p>					+

# Partie technique

Généralement présentée en 2 phases :  
conception et exécution

# Analyse technique – Phase de conception



Élément	Points d'attention / Conseils de TMR	Devis 1	Devis 2	Devis 3	Avis	Importance sur le devis
<b>Organisation de réunions</b>	<p>Combien de réunions sont prévues ? A minima nous conseillons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une réunion de lancement de la mission,</li> <li>- une ou plusieurs réunions d'information avant l'AG vote des travaux (<b>idéalement 2 semaines avant</b>),</li> <li>- une participation à l'AG du vote des travaux.</li> </ul> <p>Et en option selon les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une réunion de présentation des offres des prestataires MOE consultés,</li> <li>- une participation à l'AG vote de la MOE</li> <li>- des réunions de travail avec le CS (a définir)</li> <li>- ...</li> </ul> <p>Les modalités de réunion sont-elles précisées ? présentiel, visio ? un compte rendu est il prévu ?</p>					+++
<b>Communication</b>	<p>Comment le prestataire a-t-il prévu de communiquer auprès des copropriétaires ? Par quels moyens : mise en place d'affichages, flyers dans les boites aux lettres, emails...</p> <p>Y a-t-il les précisions spécifiques à chaque phase importante ?</p>					++

# Analyse technique – Phase de conception



Élément	Points d'attention / Conseils de TMR	Devis 1	Devis 2	Devis 3	Avis	Importance sur le devis
<b>Séparation missions AMO MOE ?</b>	<p>Certaines AMO proposent également d'assurer la mission de MOE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Avantages</u> : un seul interlocuteur, lien/suivi plus facile/rapide entre les équipes, prix négociable</li> <li>- <u>Inconvénients</u> : un seul interlocuteur (nécessité d'avoir une bonne relation), moins de marge de manœuvre sur les propositions faites à la MOE, un seul point de vue proposé, MOE moins challengée</li> </ul> <p>Si la copropriété opte pour une AMO qui serait aussi la MOE : est-ce que les missions de chacun sont clairement définies ? est-ce que le contact du référent AMO est le même ?</p>					+
<b>Accompagnement au choix de la MOE</b>	<p>Un accompagnement à l'analyse des offres est-il prévu ? Propose-t-il de réaliser un appel d'offres ?</p>					+

# Analyse technique – Phase de conception



Élément	Points d'attention / Conseils de TMR	Devis 1	Devis 2	Devis 3	Avis	Importance sur le devis
<b>Mise à jour de l'étude thermique</b>	<p>L'étude devra être mis à jour en phase conception, qui réalise l'étude ?</p> <p>Cas 1 : ce n'est pas l'AMO, accepte-t-elle de travailler avec le prestataire choisi ?</p> <p>Cas 2 : l'AMO propose cette mise à jour : en propre ou avec un sous-traitant ? Combien de mises à jour sont-elles prévues ?</p> <p>Pour rappel, l'évaluation doit être réalisée par bâtiment, avec la méthode 3CL-DPE et par un professionnel qualifié</p>					+++
<b>Vérification étude énergétique</b>	<p>Le prestataire s'assurera que l'étude énergétique existante est conforme aux exigences de MPR copropriété.</p> <p>Le cas échéant, vérifie-t-il aussi la conformité aux autres dispositifs (CEE globaux, écoPTZ collectif) ?</p>					+++
<b>Aide à la définition du projet</b>	<p>La relecture de l'étude énergétique est-elle prévue, avec une aide à la compréhension du programme de travaux ?</p> <p>Accompagnement de la copropriété pour le choix d'un projet de travaux cohérent ? Un lien avec le syndic est-il prévu pour l'adéquation avec le RDC ?</p>					++

# Analyse technique – Phase de conception



Élément	Points d'attention / Conseils de TMR	Devis 1	Devis 2	Devis 3	Avis	Importance sur le devis
<b>Lien avec la maîtrise d'œuvre (MOE) en phase conception</b>	Une vérification de l'adéquation entre étude thermique / Cahier Des Charges MOE / devis entreprises est-elle prévue ?					++
<b>Enquête sociale</b>	<p>Quels moyens de diffusion de l'enquête sont prévus ? Quels outils sont proposés pour collecter les documents (supports numériques, permanences, porte à porte ...) ?</p> <p>Un nombre d'heures est-il spécifié ? Semble-t-il adapté à la taille de la copropriété ?</p> <p>Y a-t-il des solutions proposées par l'AMO pour améliorer le taux de réponse (comme un travail conjoint avec le CS et/ou du syndic) ? la copropriété peut faciliter cette phase (mise à disposition de lieu, ...)</p> <p>Notre conseil : demander un taux de réponse minimum à cette enquête de 50%</p>					+++

# Analyse technique – Phase de conception



Élément	Points d'attention / Conseils de TMR	Devis 1	Devis 2	Devis 3	Avis	Importance sur le devis
<b>Primes CEE : recherche des offres</b>	<p>Propose-t-il la recherche de mandataires/délégués (combien d'offres proposées)?</p> <p>Propose-t-il une étude comparative des CEE par geste ou global ? Si le CEE global est plus avantageux, est-il en capacité d'assister le syndic pour le mobiliser ?</p> <p>Quel est leur niveau d'expérience en la matière ? Peuvent-ils traiter le dossier en direct ou par l'intermédiaire d'un mandataire ? Dans ces deux cas le coût est-il précisé ?</p>					++
<b>Prêts collectifs : recherches des offres</b>	<p>Recherche-t-il des offres de prêt auprès des banques ? Propose-t-il une étude comparative des Eco PTZ, prêt collectif privé, prêt d'avance de subvention... ?</p> <p>Propose-t-il d'assister le syndic sur la partie administrative, entre la copropriété et l'établissement bancaire (si oui, préciser le coût) ? ou propose-t-il de passer par un mandataire (si oui, préciser le coût)? <u>aide-t-il les copropriétaires à calculer leur reste à vivre si besoin ?</u></p>					++

# Analyse technique – Phase de conception



Élément	Points d'attention / Conseils de TMR	Devis 1	Devis 2	Devis 3	Avis	Importance sur le devis
<p><b>Plan de financement</b></p>	<p>Comment l'AMO a prévu de vous accompagner dans le montage du plan de financement ? Y aura-t-il une présentation d'un plan de financement à l'échelle de la copropriété ? Y aura-t-il des plans de financement individuels ?</p> <p>Notre conseil : Il est fortement conseillé d'obtenir un plan de financement individuel pour chaque copropriétaire (par typologie, par statut de propriétaire,...) mentionnant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les montants collectifs actualisés des travaux (après consultation des entreprises de travaux) et des prestations complémentaires (syndic, MOE, dommage-ouvrages...)</li> <li>- Les subventions collectives</li> <li>- Les subventions individuelles (MPR copro ménages modestes, caisse de retraite, prime TM...)</li> </ul> <p>Idéalement, ces plans de financement individuel doivent être fournis avant la réunion préparatoire de l'AG du vote des travaux</p>					<p>+++</p>

# Analyse technique – Phase de conception



Élément	Points d'attention / Conseils de TMR	Devis 1	Devis 2	Devis 3	Avis	Importance sur le devis
<b>Appui à la préparation de l'AG de vote des travaux</b>	Dans quelle mesure l'AMO accompagne-t-elle le syndic dans la préparation de l'ordre du jour ? (par exemple dans le cas de travaux privés d'intérêts collectifs)					++
<b>Organisation et animation de réunions préparatoires</b>	<p>Est-il prévu d'organiser une/des réunion(s) préparatoire(s) à l'AG vote de travaux ? Sous quel format ? A quelle échéance de l'AG ?</p> <p>Notre conseil : il est fortement conseillé de convier l'ensemble des copropriétaires et des acteurs du projet (Syndic, MOE, courtier prêts collectifs...).</p> <p>Afin de rendre les informations accessibles au plus grand nombre et selon la taille de la copropriété, il est préférable de diversifier les formats de présentation (présentiel, visio, ...)</p> <p>L'AMO accepte-t-elle que TMR participe aux réunions d'informations si la copro le souhaite ?</p>					+++

# Phase exécution

3 parties dans cette phase : montage des dossiers juste après le vote des travaux, rôle pendant les travaux puis gestion des finalisations de dossiers et demandes de paiement sur factures

**Rappel : seul le syndic est responsable des dépôts de demandes de CEE et des prêts.**

## Analyse technique – Phase d'exécution (montage des dossiers)



Élément	Points d'attention / Conseils de TMR	Devis 1	Devis 2	Devis 3	Avis	Importance sur le devis
<b>Dépôt du dossier MPR</b>	Une mise à jour du dossier est-elle prévue ? Quelle date buttoir pour donner les pièces à l'AMO (prise en compte du dernier revenu fiscal de référence) ?					+++
<b>Dépôt du dossier CEE</b>	Comment finalise-t-il le dossier avec le syndic ? en direct ou par l'intermédiaire d'un mandataire ?					+
<b>Dépôt des dossiers de prêts collectifs</b>	En collaboration avec le syndic, quelles modalités de dépôt de dossier des prêts collectifs ? Quelles modalités pour récupérer les pièces individuelles des copropriétaires ?					+
<b>Dépôt des dossiers d'aides individuelles</b>	Quel est le niveau d'assistance pour finaliser les dépôts de dossiers (caisse de retraite...) ?					+
<b>Assistance au dépôt des prêts individuels</b>	L'AMO se tient-elle disponible vis-à-vis du syndic pour assister et fournir les éléments demandés par les banques des copropriétaires concernés (formulaire écoPTZ, quote-part sur devis, éligibilité des travaux...) ?					+

## Analyse technique – Phase d'exécution (pendant les travaux)



Élément	Points d'attention / Conseils de TMR	Devis 1	Devis 2	Devis 3	Avis	Importance sur le devis
<b>Accompagnement pendant la phase travaux</b>	<p>Sans se substituer à la MOE, l'AMO assure -t-elle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une relecture des comptes rendus de réunions de chantiers ?</li> <li>- une présence à minima aux 3 réunions de chantiers clés (démarrage travaux, intermédiaire, réception des travaux) ?</li> </ul> <p>Une assistance communication auprès des copropriétaires est-elle prévue ? Par exemple : gestion des temps de travaux, prise en compte des demandes des copropriétaires, aide à la gestion des travaux en parties privatives, mise en place d'affichages .... Par quels moyens ? Flyers dans les boites aux lettres, contact chef de chantier,...</p>					+
<b>Déblocage des fonds</b>	<p>Quelles sont les modalités pour le déblocage éco-PTZ copropriété, des prêts demandes d'acomptes à l'ANAH tout au long des travaux ?</p>					++

# Analyse technique – Phase d'exécution (demandes de paiement)



Élément	Points d'attention / Conseils de TMR	Devis 1	Devis 2	Devis 3	Avis	Importance sur le devis
<b>Fin des travaux</b>	L'AMO est-elle présente : - A la réception des travaux ? - A la visite de contrôle avec l'ANAH (service instructeur) ? - A la visite de contrôle pour les CEE ?					<b>++</b>
<b>Demande de paiement des dossiers d'aides et de prêts collectifs</b>	Quelle mission pour la demande de solde ?  Quelle mission pour le déblocage des fonds ? Quelles missions pour la finalisation des prêts collectifs ?  Aide-t-il le syndic dans la répartition des aides (MPR, MPR aide individuelle, MPR travaux privés...) ?					<b>++</b>

# Analyse technique – Phase d'exécution (demandes de paiement)



Élément	Points d'attention / Conseils de TMR	Devis 1	Devis 2	Devis 3	Avis	Importance sur le devis
<b>Demande de paiement des dossiers d'aides (hors MPR)</b>	<p>L'AMO se tient-elle disponible pour assister et fournir les éléments demandés par les différents organismes (caisse de retraite, primes TM...) ?</p> <p>Les primes Toulouse Métropole se demandent à la fin de travaux. L'AMO a-t-elle prévue d'utiliser le guide pas-à-pas de Toulouse Métropole Rénov puis de le transmettre aux copropriétaires occupants, en complément des pièces communes au projet (audit, devis...) ?</p>					++
<b>Demande de prêts individuels</b>	<p>L'AMO se tient-elle disponible vis-à-vis du syndic pour assister et fournir aux copropriétaires les éléments demandés par les banques (formulaire écoPTZ, quote-part sur factures...)</p>					+

# Analyse finale

Devis 1	Devis 2	Devis 3