

Cahier des clauses techniques particulières

MARCHES PUBLICS DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

Etude pré-opérationnelle
pour la mise en place d'une
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
(OPAH) de droit commun
et d'une Opération avec volet renouvellement urbain
(OPAH-RU)
et /ou Copropriétés dégradées ou fragiles (OPAH-CD)

Maître d'ouvrage
Communauté de Communes des Quatre Vallées
4, Place Saint-Macé – B.P. 22
45210 FERRIERES-EN-GÂTINAIS
Tél. 02 38 21 02 70
E.mail : myriam.chevallier@cc4v.fr

Table des matières

I.	Présentation de la Communauté de communes des quatre vallées	3
A.	Contexte territorial.....	3
B.	Contexte de la dynamique constructive.....	4
C.	Enjeux de l'étude pré-opérationnelle.....	6
II.	Etude pré-opérationnelle à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et d'une Opération- Renouvellement Urbain (OPAH-RU)	7
A.	Phase 1 : Elaboration d'un diagnostic.....	7
1.	<i>Collecte de données et historique des actions menées</i>	7
2.	Réalisation d'un diagnostic :	7
➤	<i>Volet immobilier, parc privé vacant</i> :.....	8
➤	<i>Volet économique et lutte contre la précarité énergétique pour le parc de maisons individuelles et de copropriétés</i> :.....	8
➤	<i>Volet copropriétés dégradées ou fragiles</i> :.....	9
➤	<i>Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé</i> :	9
➤	<i>Volet social sur l'ensemble du parc privé (maisons et copropriétés)</i> :.....	9
➤	<i>Volet urbain</i>	9
➤	<i>Volet patrimoine et immobilier</i>	9
3.	Réunions et livrables de la phase 1 :	10
B.	Phase 2. Définition des stratégies d'intervention opérationnelles	11
1.	Composition des scénarii :	11
2.	Réunions et livrables de la phase 2	12
C.	Phase 3 : Chiffrage et préparation du projet de convention	12
1.	Chiffrage des actions au global et sur les communes de Corbeilles-en-Gâtinais, Dordives et Ferrières-en-Gâtinais.....	12
2.	Elaboration d'un projet de convention entre les collectivités, le département du Loiret et l'Etat :	12
3.	Réunions et livrables de la phase 3	13
D.	Suivi de l'étude et validation :	13
1.	Durée de la mission	14
2.	Rendu de la mission	14
3.	Compétences des équipes.....	15
4.	Dispositions diverses.....	15
a.	Aides à la pierre	15
b.	Obligation de discrétion	15
c.	Acquisition de données	15

I. Présentation de la Communauté de communes des quatre vallées

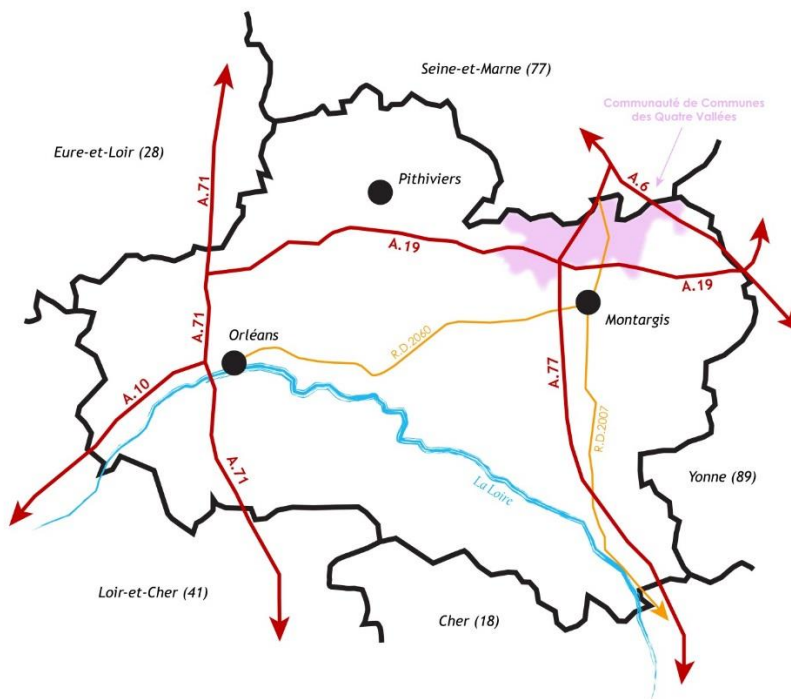
A. Contexte territorial

La Communauté de Communes des quatre vallées (CC4V) compte 17 400 habitants sur dix-neuf communes : Le Bignon-Mirabeau, Chevannes, Chevry-sous-le-Bignon, Corbeilles-en-Gâtinais, Courtempierre, Dordives, Ferrières-en-Gâtinais, Fontenay-sur-Loing, Girolles, Gondreville-la-Franche, Griselles, Mignères, Mignerette, Nargis, Préfontaines, Rozoy-le-Vieil, Sceaux-du-Gâtinais, Treilles-en-Gâtinais et Villevoques.

La Communauté de Communes des quatre vallées a été créée par arrêté préfectoral du 13 décembre 1996. Elle fait partie du PETR du Montargois en Gâtinais (96 communes), qui a approuvé son SCoT le 1^{er} juin 2017.

La Communauté de Communes fait partie de l'aire urbaine de Montargis, au sud elle jouxte l'agglomération montargoise. Paris se situe à 100km au nord et la grande couronne francilienne s'étend jusqu'aux portes de la CC4V. A l'Ouest, le périmètre urbain le plus proche est celui de Pithiviers, à environ 30 kilomètres, et Bellegarde à 15 kilomètres.

La Communauté de Communes dispose d'un maillage ferroviaire et routier important. Elle bénéficie de la ligne SNCF Paris-Nevers, avec deux gares (Dordives et Ferrières-Fontenay) dans la vallée traversière du Loing. Le territoire est également traversé par une voie ferrée de fret (arrêts à Corbeilles et Mignères-Gondreville). Enfin, la Communauté de Communes est traversée par 3 autoroutes (A19, A6 et A77) avec des échangeurs autoroutiers : Pannes A19, et Courtenay pour l'A6 et Fontenay pour l'A19.



Carte du maillage autoroutier du Loiret

A environ 1H30 de Paris, elle a su conserver un beau cadre de vie dans une nature préservée (canal du Loing, Marais de Mignerette, étang de Cercanceaux), véritables atouts pour s'installer durablement ou pour quelques jours. Nature, calme, activités sportives ou encore promenade en bateau sur le Loing, le territoire de la CC4V se prête aux activités touristiques et bucoliques. Le territoire offre également un cadre de vie remarquable à travers son patrimoine culturel riche, avec notamment la « petite cité de caractère » qu'est Ferrières-en-Gâtinais.

Mais la CC4V reste un territoire rural et agricole avant tout grâce à la présence historique de la culture céréalière et de betteraves qui sont valorisées sur place ; des productions inattendues telles que la culture de safran ou plus classiques comme le fromage de chèvre sont également présentes. C'est aussi un tissu de PME-PMI qui constitue le territoire de la CC4V avec des spécialités dans la production de sucre ou encore dans la mécanique de précision, le BTP, la fonderie, l'extraction de matériaux.

La Communauté de Communes des Quatre Vallées (CC4V) est devenue compétente en matière de planification, et un PLUi est en cours de finalisation, lequel devrait rentrer en vigueur au 1^{er} semestre 2022 au plus tard. Des OAP thématiques « Centralités Commerciales » et « Préservation et valorisation du patrimoine bâti » ont été créées.

Le PLUi a été élaboré en compatibilité avec le SCoT du PETR Gâtinais Montargois, en vigueur depuis le 1^{er} juin 2017. Ce dernier est en cours de révision, et intégrera les dispositions du SRADDET, approuvé en février 2020. Le SCoT intégrera la dimension Air Climat Energie, le PETR ayant engagé en parallèle la réalisation d'un PCAET, venant remplacer le PCET volontaire élaboré en 2013. La Communauté de Communes des Quatre Vallées s'est engagée, par le biais du PETR Gâtinais Montargois dans l'élaboration d'un Contrat de Relance et Transition Ecologique.

La commune de Ferrières-en-Gâtinais a une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), en vigueur depuis avril 2019, et un PDA (Périmètre Délimité des Abords) qui devrait entrer en vigueur au cours du 1^{er} semestre 2022 au plus tard. Elle est lauréate au programme « Petites villes de demain », avec une convention d'adhésion signée depuis le 12 avril 2021.

B. Contexte de la dynamique constructive

Le PLUi, en cours d'élaboration, a démontré que la Communauté de Communes des Quatre Vallées a doublé son nombre de logements entre 1968 et 2015. En 2015, elle compte donc 9123 logements, soit une augmentation de 4,3% entre 2010 et 2015 et un taux de croissance annuel moyen de +0,8%. Ce doublement similaire à celui du département s'explique majoritairement par le phénomène de desserrement des ménages mais également par le développement de résidences secondaires dans les années 70 et la compensation d'une vacance qui peut perdurer dans le temps.

Le parc de logements possède une forte part de constructions d'avant 1919 (22%). Elles correspondent principalement aux cœurs de bourgs mais également aux corps de fermes éparpillés sur un territoire fortement imprégné de son histoire agricole.

Une forte proportion du parc a été réalisée entre 1971 et 1990 (+36%). Cette période de construction n'a pas bénéficié du meilleur isolement thermique. Le devenir des constructions de la période post « Trente Glorieuses » et avant les premières réglementations thermiques est une vraie problématique sur le territoire, avec notamment l'enjeu de limiter les situations de précarités énergétiques ou d'une vacance importante dans ces bâtiments.

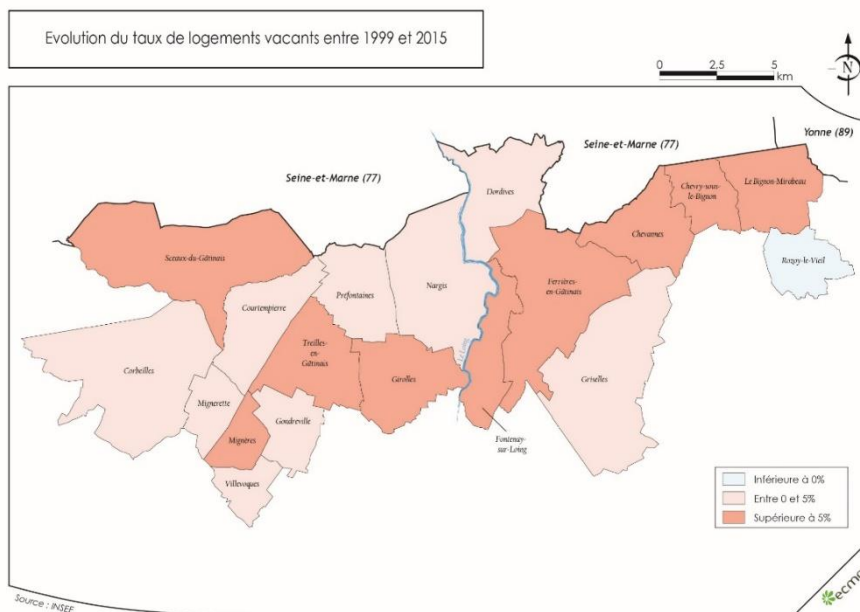
En 2015, le parc intercommunal se composait majoritairement de maisons (93%), dû au caractère rural du territoire de la CC4V.

La part des résidences principales représente près de 80% contre 87% à l'échelle du département et 82% à l'échelle du SCOT en 2012. Le taux des résidences secondaires est bien plus important que sur le département puisque de 12 % contre 5%. La localisation géographique en marge de l'Île de France a conduit au fort développement des résidences secondaires fréquentées par les parisiens.

A l'échelle de la CC4V, le parc de résidences principales a augmenté entre 1999 et 2015 (+ 18%). La part des résidences secondaires a quant à elle diminué (-8%). Il était de 12% en 2015 contre 21% en 1999. Ainsi, on peut conclure qu'une partie de la population en résidence occasionnelle a fini par se fixer sur le territoire.

Force est de constater en revanche que cette augmentation des résidences principales ne s'est pas fait par le réinvestissement de la vacance. Cette dernière a même fortement augmenté (+4%) sur certaines communes du territoire intercommunal. Pour mémoire, elle était de 6% en 1999.

La vacance est surtout présente sur les communes de Ferrières-en-Gâtinais (204 logements), Corbeilles (98 logements) Dordives (87 logements) et dans une moindre mesure Nargis (60 logements). Certains villages possèdent également une forte vacance : Treilles en Gâtinais avec un taux de 15% ou Sceaux-du-Gâtinais avec 14%.



La CC4V possède très peu de petites maisons alors même que cette typologie de construction répondrait à un besoin certain sur le territoire. Ce décalage entre la composition des ménages et celle des logements risque de s'accroître dans le temps.

Le PLUi a démontré que la typologie des logements ne permettra pas un parcours résidentiel global sur le territoire.

Enfin, l'analyse des données FILOCOM indique que 354 logements à l'échelle de la CC4V ont été identifiés comme étant potentiellement indignes soit 5% des résidences principales occupées. Dordives, Corbeilles et Ferrières possèdent 4.6% de logements potentiellement indignes soit une soixantaine. Fontenay-sur-Loing possède le même taux que le département. On notera 65 logements sur Nargis qui rentrent dans cette catégorie soit 10.5%, ce qui est très important. On peut supposer que ce phénomène est notamment dû à l'ancien parc résidentiel de loisirs qui s'est peu à peu transformé en résidences principales alors même que les constructions ne répondent pas à ce besoin. Sceaux-du-Gâtinais, avec 19 logements identifiés, et Griselles avec 23 logements, possèdent également une vraie problématique en la matière.

Pour information complémentaire, le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) fixe des objectifs de consommation foncière à l'horizon 2036 basés sur un objectif de production de logements au regard de la croissance observée sur les 10 dernières années. Ainsi il est attendu pour la CC4V, dans un rapport de compatibilité, de produire 1142 logements sur la période 2016-2036 (soit environ 2070 habitants supplémentaires) soit 685 logements sur la période 2016-2028.

La CC4V s'est déjà investie par des actions en matière d'amélioration de l'habitat. A ce jour, Elle intervient directement :

- Mise en valeur des façades : aide financière de 20% avec un montant plafonné à 5000€ soit une subvention de 1250€ par façade, avec financement du déplacement du technicien chargé de conseil.
- Complément des subventions de l'ANAH dans le cadre du programme « habiter mieux » à hauteur de 250 €.

C. Enjeux de l'étude pré-opérationnelle

Les enjeux pour la collectivité sont de permettre :

- le maintien de la population âgée, souvent à revenus modestes, par l'adaptation du logement,
- l'adaptation du logement à toutes les étapes de la vie (accidentés en perte d'autonomie par exemple),
- l'amélioration de la qualité des logements, en particulier sur la performance énergétique, afin de diminuer les charges, mais en veillant également à la préservation et à la valorisation du bâti ancien qui fait l'identité du territoire,
- la sortie d'insalubrité,
- le maintien et/ou la revitalisation des centres-bourgs et villages, en réinvestissant les logements et/ou commerces vacants,
- la rénovation du patrimoine bâti remarquable.

Afin de répondre à ces problématiques et enjeux, les élus de la Communauté de Communes souhaitent la réalisation d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH.

La réalisation de l'étude pré-opérationnelle devra permettre de confirmer l'opportunité du projet d'OPAH et d'en préciser les objectifs opérationnels, dans le cadre des orientations de l'ANAH et du département du Loiret (délégataire des aides à la pierre), et de formaliser notamment le projet de convention de programme ainsi que le cahier des charges du suivi-animation de l'opération.

II. Etude pré-opérationnelle à la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et d'une Opération-Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

Les objectifs de l'étude sont les suivants :

- Apprécier la faisabilité d'un programme de type OPAH de droit commun pour la Communauté de communes, et d'une OPAH-RU (Renouvellement Urbain) pour les villes de Corbeilles-en-Gâtinais, Dordives et Ferrières-en-Gâtinais,
- Donner, au maître d'ouvrage, les éléments nécessaires pour choisir sa stratégie d'intervention, définir des objectifs, des modalités et des moyens pour y répondre,
- Définir, si nécessaire, des enjeux spécifiques par commune.

L'accent sera mis sur les priorités identifiées ci-dessous :

- le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie (âgées et/ou handicapées), *sachant qu'un PIG départemental s'applique*
- la lutte contre l'habitat indigne,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- l'accès multigénérationnel à des logements de qualité et peu énergivores,
- la lutte contre la vacance dans les centres-bourgs / les villages et la production et/ou la rénovation de logements locatifs.

La mission se compose en 3 phases :

- Elaboration d'un diagnostic,
- Proposition des objectifs et de la stratégie opérationnelle,
- Rédaction du projet de conventions d'OPAH et d'OPAH-RU.

La durée maximale de la prestation, soit les 3 phases dans leur globalité, ne devra pas excéder 8 mois.

A. Phase 1 : Elaboration d'un diagnostic

1. Collecte de données et historique des actions menées

Le prestataire devra prendre connaissance des enjeux à travers les études existantes, les documents de planification à l'échelle de la Communauté de communes afin d'appréhender le fonctionnement global du marché immobilier à l'échelle du territoire intercommunal, sur l'ensemble des communes.

Le prestataire s'attachera à comprendre le contexte communal et intercommunal à travers :

- Le contexte général du territoire, le contexte urbain, le contexte local de l'habitat et le projet de territoire
- Les caractéristiques socio-économiques de la population
- Les caractéristiques du bâti et de la morphologie urbaine
- Une analyse sur l'adéquation de l'offre de logements avec les besoins de la population (tailles et loyers).

2. Réalisation d'un diagnostic :

La mission débutera par une réunion de lancement organisée sur le territoire de la CC4V. Celle-ci devra intervenir dans les 15 jours à compter de la notification du marché.

Le prestataire pourra, autant que de besoin, prévoir des rencontres avec toutes les personnes ressources qui interviennent ou ayant une compétence sur le périmètre (ABF, ANAH, Département, ARS, CAF, Action Logement, CCAS, ADIL, ...). Pour chacun de ces volets d'actions et en particulier pour les volets habitat indigne, précarité énergétique et social, le prestataire devra associer les partenaires les plus à même d'apporter à l'étude leur connaissance du secteur concerné. Il devra proposer des méthodes de repérage, d'animation ciblée et de coordination.

Le repérage de terrain doit intégrer différents volets thématiques d'analyse ou d'intervention possibles relatifs aux études pré-opérationnelles d'OPAH tels que : l'urbanisme, le foncier, la lutte contre l'habitat

indigne et très dégradé, l'énergie et la précarité énergétique, le profil social, économique, patrimonial et environnemental. Il devra permettre d'établir des propositions claires et précises sur chacun de ces volets puis déterminer les secteurs prioritaires d'intervention de la future OPAH-RU.

La problématique du logement des jeunes et des apprentis devra être étudiée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de façon à pouvoir prévoir un dispositif spécifique pour le logement de cette population si le besoin est détecté.

Le diagnostic doit comprendre plusieurs éléments :

- Un état des lieux et bilan du parc de logements existants sur le territoire de l'ensemble des communes de la Communauté de communes,
- Un repérage des logements susceptibles d'être concernés par l'OPAH de droit commun,
- Un repérage spécifique des logements susceptibles d'être concernés par le dispositif «Renouvellement Urbain»,
- Le chiffrage des travaux nécessaires pour les îlots identifiés.

Le diagnostic doit également fournir une connaissance la plus précise possible de la typologie du parc de logements présent sur l'ensemble du territoire intercommunal, et notamment :

- L'analyse du marché immobilier ;
- La typologie des propriétaires ;
- Les typologies de l'offre immobilière existante : état et importance du parc privé et public ;
- Les populations logées, leurs conditions de ressources et leurs besoins en matière d'accompagnement social,
- Le niveau de confort,
- Le taux de vacance,
- La demande et l'offre locatives,
- Le niveau des loyers et des coûts fonciers,
- Les caractérisations des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants,
- Le statut d'occupation,
- Le niveau de salubrité des îlots,
- L'intérêt architectural des îlots,
- Le dynamisme de la construction,
- Les besoins pour les personnes à mobilité réduite ou présentant un handicap.

➤ **Volet immobilier, parc privé vacant :**

Il s'agira notamment de préciser la stratégie de mobilisation du parc vacant à mettre en œuvre et les outils financiers d'accompagnement à installer pour favoriser l'investissement des propriétaires bailleurs dans la réhabilitation de leur patrimoine et de production de logements à loyers maîtrisés.

➤ **Volet économique et lutte contre la précarité énergétique pour le parc de maisons individuelles et de copropriétés :**

Il s'agira de définir :

- Les travaux adaptés pour faire des économies d'énergie dans une rentabilité économique des opérations et les financements à mobiliser, par typologie (individuel ou collectif),
- La possibilité de développer des énergies renouvelables et les énergies à privilégier lors de rénovation des systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude notamment sur les installations fonctionnant au fuel,
- Les sources de financement complémentaires aux subventions, en étudiant la possibilité de mettre en place un dispositif d'avance de subvention (PROCIVIS a signé une convention avec l'ANAH début octobre 2018. En ce sens, cet organisme peut préfinancer les subventions de l'Anah dédiées aux propriétaires occupants ou aux copropriétés « fragiles » et en difficultés et en finançant le reste à des charges des copropriétés en plan de sauvegarde).
- L'animation spécifique à développer, le but étant de communiquer de manière efficace (réunion publique, réunion en Comité Technique...) auprès des bénéficiaires, soit en s'appuyant sur les partenaires du secteur, soit par création d'animations,
- Les outils pour la mobilisation du réseau local des entreprises et les actions de partenariat avec les organismes professionnels du bâtiment.

L'étude s'attachera au repérage des logements en situation de précarité énergétique. Elle devra préciser dans quelles conditions l'OPAH ou l'OPAH-RU devra intervenir (plusieurs scénarii possibles) puis, à partir d'un bilan, délivrer des objectifs précis en nombre de logements concernés à traiter.

Le prestataire proposera un programme et des outils de sensibilisation des ménages à la performance énergétique globale des logements, et de cibler les aides aux travaux contre la précarité énergétique (logements les plus énergivores occupés par les ménages les plus modestes).

➤ **Volet copropriétés dégradées ou fragiles :**

La gestion des copropriétés a souvent conduit à une fragilité des constructions ou au non entretien de celles-ci. Il s'agit de les quantifier, les localiser et d'établir les priorités qui seront à intégrer dans la future OPAH qui pourrait comprendre un volet Copropriétés dégradées ou fragiles avec un régime d'intervention adapté. Le prestataire précisera comment le repérage sera réalisé.

➤ **Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :**

Le traitement des situations d'habitat indigne et très dégradé constitue désormais l'une des priorités des politiques de l'habitat. Des actions en faveur du repérage et de l'éradication du logement indigne sont donc impératives pour renforcer la qualité des logements et préserver la santé des résidents.

L'étude s'attachera au repérage précis et le plus exhaustif possible des logements indignes (insalubrité, péril, saturnisme, indécence ...) afin d'inciter à une intervention par un traitement adapté privilégiant la pérennité du bâti, la santé des habitants, la maîtrise des charges et économies d'énergie, la lutte contre les nuisances diverses. Cette action devra s'inscrire dans un partenariat local, associant l'ensemble des services compétents afin de détecter les situations préoccupantes et permettre une intervention adaptée par la suite.

La présente étude devra préciser dans quelles conditions l'OPAH et l'OPAH-RU devront intervenir puis, à partir du diagnostic, délivrer des objectifs précis en nombre de logements concernés à traiter.

➤ **Volet social sur l'ensemble du parc privé (maisons et copropriétés) :**

L'étude présentera les principales caractéristiques de la population (taille des ménages, âge, revenus), les modes d'occupation (propriétaires, locataires, sur-occupation ...) et leurs évolutions. Une analyse des besoins des publics spécifiques sera effectuée et la manière d'y répondre présentée.

Il s'agira d'identifier :

- Les politiques existantes sur lesquelles s'appuyer, ou à mettre en œuvre en faveur des propriétaires occupants, notamment pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées (adaptation des logements à la perte de mobilité et d'autonomie) ou l'adaptation au handicap,
- Les outils nécessaires à la mobilisation du parc privé pour les publics en difficulté (bail à réhabilitation, sous-location, Agence Immobilière à Vocation Sociale, production de logements conventionnés très sociaux ...),

➤ **Volet urbain**

Il s'agira de décrire les aménagements urbains et de proposer des pistes d'amélioration des espaces publics.

Ce volet se déclinera par :

- L'identification des réaménagements ou des créations d'espaces publics mais également les actions de réhabilitation ou de démolitions éventuelles nécessaires pour retrouver une habitabilité urbaine satisfaisante.
- Les projets liés aux déplacements qui peuvent avoir un impact : reconfiguration de la voirie, stationnements, liaisons douces ...
- Le traitement de nuisances ou contraintes particulières sur le secteur.

➤ **Volet patrimoine et immobilier**

Il s'agira de mettre en valeur les éléments d'architecture.

Par exemple, en centre-bourg, il pourrait être envisagé de transformer en logements des locaux devenus vacants, voire de détruire des logements délaissés pour du bâti plus récent et confortable.

A l'issue de ces volets, les grandes orientations de l'OPAH et de l'OPAH-RU seront établies. Elles devront notamment préciser :

- Les montants prévisionnels de travaux et de financements.
- Les retombées locales, notamment la capacité des professionnels locaux du bâtiment à absorber cette charge,
- L'impact sur les budgets locaux,
- Les effets attendus sur le plan énergétique,
- Les capacités de mobilisation des partenaires,
- Les délais envisageables pour la sortie des premières opérations.

Cette étude pré-opérationnelle est une étude de faisabilité. A cette fin, elle doit apporter toutes les informations pertinentes dans les domaines spécifiques du territoire étudié, et notamment :

- Un descriptif de l'état général du bâti et des espaces libres et des statuts juridiques de propriété ;
- Une analyse du parc de logement : répartition par taille, typologies, statuts d'occupation, niveaux de loyers, valeurs et nature des mutations immobilières, vacance ;
- Un repérage des logements indignes à traiter en priorité (insalubrité, ruines, meublés, habitat précaire) et des copropriétés dégradées ;
- Une analyse sociale de la situation des résidents (ressources, loyers perçus, facultés contributives);
- Une estimation du potentiel de travaux de réhabilitation à engager, des logements ou bâtiments vacants à remettre sur le marché, des curetages et démolitions à étudier ;
- La programmation des aides au logement, aides à l'amélioration de l'habitat privé, sortie d'insalubrité, construction ou acquisition amélioration de logements locatifs sociaux, autres formes d'hébergement, traitement des copropriétés ;
- Un état du fonctionnement urbain en matière de déplacements (circulation, stationnement, dessertes par les transports collectifs) ;
- Une identification des enjeux architecturaux et patrimoniaux ;
- Une analyse des besoins en matière de commerces et de services de proximité ;
- Un repérage des services locaux, associations, autres acteurs privés ou publics, comme intervenants potentiels dans l'opération ou éléments de dynamique locale ;

La présente étude devra préciser dans quelles conditions l'OPAH et l'OPAH-RU devront intervenir puis, à partir d'un bilan, délivrer des objectifs précis en nombre de logements/ilots concernés à traiter.

3. Réunions et livrables de la phase 1 :

Réunions :

Le prestataire participera à minima aux réunions suivantes :

- Une réunion de démarrage où il présentera au maître d'ouvrage sa méthodologie et son planning
- Un comité technique « Habitat » afin de présenter les résultats et les conclusions obtenus
- Un comité de projet PVD / ORT où il présentera les conclusions de la phase 1 de son étude
- Toutes autres réunions de travail que le prestataire jugera nécessaires pour l'élaboration du diagnostic et des enjeux
- Les indispensables visites de territoire pourront être accompagnées sur demandes du prestataire. Elles sont réputées incluses dans l'offre du prestataire à hauteur des besoins pour une connaissance fine des centres-villes de Ferrières-en-Gâtinais, Dordives et Corbeilles-en-Gâtinais.

Livrables

- Compte-rendus des réunions
- Les supports de restitution du diagnostic (formats ppt et pdf)
- Un rapport de diagnostic (format word et pdf) présentant les différents volets thématiques sous forme d'état des lieux.
- Des fiches synthétiques d'état des lieux par îlots analysés et ceux sur lesquels il faut intervenir.
- Des représentations cartographiques (compatibles avec les logiciels en vigueur pour les systèmes d'informations géographiques (SHP, DXF, DWG...)).

L'ensemble des éléments collectés sera fourni à la CC4V, que ce soit les données littérales ou les données cartographiques de repérage. Les repères seront faits à l'unité foncière et au bâtiment pour une exploitation géomatique (le format sera donc à minima en .dwg et .shape).

La Communauté de Communes souhaite disposer de données quantitatives (diagnostic des logements, qualité du bâti, mode de chauffage, ...) et qualitatives (part du poste énergie(s) dans le budget des ménages, importance du phénomène des impayés ...).

Le prestataire dressera une synthèse de ces données et présentera les éléments d'une analyse qui permettra à la collectivité de définir des priorités d'action.

La Communauté de Communes met à disposition les données qu'elle possède mais des éléments de diagnostic devront être réalisés à partir d'évaluations thermiques sur des immeubles tests, d'entretiens dans chaque commune, d'enquêtes, d'analyses de recueil de données complémentaires.

Le diagnostic sera aussi basé sur un travail de repérage de terrain dont le prestataire définira la méthodologie.

B. Phase 2. Définition des stratégies d'intervention opérationnelles

A l'issue du diagnostic, le prestataire devra présenter un descriptif des enjeux, des difficultés et des atouts. Le prestataire proposera au maître d'ouvrage plusieurs scénarii (minimum 3) qui devront répondre aux dysfonctionnements mis en évidence dans la phase 1.

1. Composition des scénarii :

Chaque scénario se composera :

- **D'une stratégie d'intervention globale** à travers le cadre et les outils opérationnels à mettre en œuvre en terme incitatifs (OPAH RU, opération façades, traitement « des dents creuses ») et en termes coercitifs (actions de police, ORI, RHI, THIORI, ZAC, DUP Aménagement, DUP travaux, DUP foncière...)

- **D'un périmètre opérationnel définitif** en différenciant le cas échéant des secteurs d'intervention selon les priorités. Au sein d'un périmètre opérationnel seront distingués :

- Des îlots et des axes prioritaires où seront concentrées et coordonnées les actions incitatives et coercitives ou des actions sur l'espace public. En termes opérationnels, cela exige un calendrier et un pilotage fort de la maîtrise d'ouvrage ;

- Des périmètres prévoyant des approches spécifiques différenciées sur un territoire plus vaste : par exemple dans le cas de PIG ou d'OPAH-RR, une approche spécifique dans les centres bourgs anciens ou sur le reste du territoire ;

- Une liste d'immeubles prioritaires dont la stratégie de traitement sera suivie tout au long de l'opération, notamment dans le cadre d'une OPAH-RU. Ces immeubles seront définis en fonction du niveau de dégradation et de leur occupation mais aussi en cohérence avec les projets d'aménagement et le projet urbain.

- **D'actions (intercommunales et/ou communales) à mettre en œuvre selon les différents types d'intervention :**

- Des actions cibles seront définies autour de thématiques prioritaires en réponse aux volets étudiés

- Une opération façade sera proposée sous la forme de cartographie avec les rues les plus prioritaires et sous forme de propositions de règlements d'intervention (et d'aides financières à destination des propriétaires)

- Une intervention en ORI, THIRORI ... si nécessaire

Le prestataire proposera une étude plus opérationnelle pour les îlots identifiés comme prioritaires en lien avec le maître d'ouvrage, pour étudier leur reconstitution immobilière, urbaine et patrimoniale. Le ou les sites choisis seront représentatifs des différentes situations possibles : propriétaires bailleurs, propriétaires occupants, copropriétés, au moins un des immeubles sera concerné par du commerce en rez-de-chaussée. Le prestataire réalisera une fiche descriptive par îlots.

Les fiches descriptives mettront en valeur (liste non exhaustive des actions pouvant être mises en place, en phase opérationnelle d'OPAH-RU) :

- La démolition, reconstruction afin de retrouver de l'habilité urbaine ;

- La mise en œuvre d'un Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) et/ou de Résorption de l'Habitat Indigne (RHI) ;

- La proposition de rachat à un bailleur social ou à un autre propriétaire prêt à s'engager dans une réhabilitation soignée ;
- Les procédures pour remettre sur le marché les logements vacants notamment ceux localisés au-dessus des commerces ;
- La mise en place de DUP pour acquisition foncière ;
- Une réflexion au maintien des occupants actuels dans les quartiers concernés - mesures d'accompagnement technique et social des résidents ;
- L'incitation avec accompagnement et subvention classique, méthodes pour lutter contre les phénomènes de type « marchand de sommeil » ;
- Le recours à des moyens coercitifs mobilisables comme l'arrêté d'insalubrité, de péril, ...
- **Des indicateurs de suivis adaptés à chaque scénario pour vérifier le bien-fondé de celui-ci dans la durée et éventuellement rectifier les actions mises en place ; ces indicateurs se présenteront sous forme de grilles d'analyse.**

Cette analyse devra permettre aux élus de prioriser les interventions des futures OPAH et OPAH-RU et de définir les moyens qui y seront consacrés.

2. Réunions et livrables de la phase 2

Réunions

Le prestataire participera à minima aux réunions suivantes :

- Un comité technique « Habitat » afin de présenter les résultats et les conclusions obtenus /présenter les fiches de travail et les scénarii d'intervention,
- Toutes autres réunions de travail que le prestataire jugera nécessaire pour l'élaboration de la stratégie d'intervention.

Livrables

- Comptes rendus des réunions (format word et pdf)
- Les supports de restitution du diagnostic et des scénarii (formats ppt et pdf)
- Proposition de plusieurs scénarios d'intervention en termes d'objectifs et de moyens sous forme de rapport détaillé, de rapport synthétique et de grilles d'analyse (format word, excel et pdf).

C. Phase 3 : Chiffrage et préparation du projet de convention

1. Chiffrage des actions au global et sur les communes de Corbeilles-en-Gâtinais, Dordives et Ferrières-en-Gâtinais

A partir des diagnostics, des situations analysées et des stratégies proposées, le prestataire devra proposer un chiffrage détaillé de chacune des actions pour l'ensemble de l'OPAH et l'OPAH-complexe retenue. Selon l'évaluation faite des besoins du territoire et les objectifs définis, il proposera également des modalités financières pour les aides propres de la CC4V afin d'obtenir un effet levier plus important sur les thématiques d'intervention retenues.

2. Elaboration d'un projet de convention entre les collectivités, le département du Loiret et l'Etat :

Cette étude se terminera par la rédaction des projets de conventions d'opérations. Ces derniers constitueront un cadre contractuel souple adapté au contexte local et fixant les engagements de l'ensemble des partenaires.

Ces conventions correspondront à l'outil de pilotage de référence de l'action publique. Elles engageront les partenaires pour une période à déterminer (jusqu'à 5 ans), visant à mettre en cohérence et/ou concentrer leurs actions et à réserver des crédits spécifiques sur les périmètres opérationnels.

Le prestataire accompagnera la CC4V dans sa concertation avec les potentiels partenaires financiers. Il devra proposer le partenariat efficace permettant d'atteindre les objectifs de l'OPAH et de l'OPAH-RU déterminés auparavant.

La convention rappellera les conclusions de l'étude pré-opérationnelle, précisera pour chaque objectif retenu les finalités de l'opération et la hiérarchisation des actions en fonction des enjeux locaux. Elle indiquera les outils opérationnels à mobiliser, les objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de réhabilitation, le rôle et les engagements financiers des partenaires, les missions et les moyens de l'animation de l'OPAH.

Ce document devra comporter les mentions obligatoires définies par l'ANAH.

Les conventions de programme préciseront ainsi le cadre d'actions :

- La définition détaillée de l'opération : objet et contexte du projet, nom du maître d'ouvrage, périmètre
- La stratégie opérationnelle déclinée à travers :
 - Un plan d'action sur les aspects Habitat, précisant les objectifs qualitatifs et quantitatifs,
 - Les actions d'accompagnement prévues pour améliorer le cadre de vie, assurer la diversité de la population, maintenir le caractère social de l'occupation, favoriser le maintien sur place des occupants, assurer le maintien ou l'implantation de services ou commerces ;
 - Les actions de communication à mettre en place afin d'informer l'ensemble de la population sur le projet et sa réalisation.
- Les participations prévisionnelles des partenaires (Anah, Etat, Département, EPCI ...), notamment sur le plan financier, et les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés ;
- L'organisation de la conduite de l'opération (instances de gouvernance, fréquence et composition des comités de pilotage ...),
- Les missions précises de l'opérateur en matière de suivi-animation ;
- Les modalités d'évaluation de l'opération sur sa durée ;
- La durée de l'opération.

3. Réunions et livrables de la phase 3

Réunions

Le prestataire participera à minima aux réunions suivantes :

- Un comité technique « Habitat » afin de présenter les résultats et les conclusions obtenus/ les cadres d'intervention retenus,
- Un comité de projet PVD / ORT où il présentera les conclusions de la phase 3 de son étude
- Toutes autres réunions de travail que le prestataire jugera nécessaire pour l'élaboration du diagnostic et des enjeux

Livrables

- Comptes rendus des réunions (formats word et pdf)
- Le chiffrage de chacune des actions
- Une trame de convention (word) et d'une maquette financière par action (sous format Excel)
- une feuille de route sur la durée de l'opération.

Le prestataire intégrera dans son offre l'ensemble des entretiens avec les partenaires, les jours d'enquêtes et de visites de terrain nécessaires.

D. Suivi de l'étude et validation :

Le pilotage de l'étude sera suivi par la cheffe de projet « Petites villes de demain », ORT, Habitat de la CC4V ; elle sera le référent du ou des prestataires.

Chaque phase fera l'objet d'une réunion de démarrage distincte. Chaque étape mentionnée pour chaque phase des missions fera l'objet d'une validation en COTECH puis en COPIL. Les documents présentés en COTECH et en COPIL devront être transmis au maître d'ouvrage au moins 15 jours avant chaque réunion.

Il est demandé aux candidats de prévoir a minima un COTECH « Habitat » et un COPIL à la fin de chaque remise de livrables, soit à chaque phase. Le COPIL sera composé a minima des élus membres du COPIL ORT / PVD.

1. Durée de la mission

La mission devra être terminée pour le 01 septembre 2022 afin de permettre une validation par les conseils municipaux et communautaires concernés devant délibérer et de permettre la signature de la convention ORT valant convention OPAH-RU avant le 6 octobre 2022.

2. Rendu de la mission

Le prestataire devra fournir les éléments suivants :

Phase	Rendus et format	Réunions
Analyses approfondies et diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> -Comptes rendus des réunions -Les supports de restitution du diagnostic (formats ppt et pdf) -Un rapport de diagnostic (format word et pdf) présentant les différents volets thématiques sous forme d'état des lieux. -Des fiches synthétiques d'état des lieux par îlots analysés et ceux sur lesquels il faut intervenir. -Des représentations cartographiques (compatibles avec les logiciels en vigueur pour les systèmes d'informations géographiques (SHP, DXF, DWG...)). 	<p>Une réunion de démarrage où il présentera au MOA sa méthodologie et son planning</p> <p>Un comité technique « Habitat » afin de présenter les résultats et les conclusions obtenus</p> <p>Un comité de projet PVD / ORT où il présentera les conclusions de la phase 1 de son étude</p> <p>Toute autres réunions de travail que le prestataire jugera nécessaire pour l'élaboration du diagnostic et des enjeux</p> <p>Les indispensables visites de territoire pourront être accompagnées sur demandes du prestataire. Elles sont réputées incluses dans l'offre du prestataire à hauteur des besoins pour une connaissance fine des centres-villes de Ferrières-en-Gâtinais, Dordives et Corbeilles-en-Gâtinais.</p>
Définition des stratégies d'intervention opérationnelles	<ul style="list-style-type: none"> -Comptes rendus des réunions -Les supports de restitution du diagnostic (formats ppt et pdf) -Proposition de plusieurs scénarios d'intervention en termes d'objectifs et de moyens sous forme de rapport détaillé. - grille d'analyse avec indicateurs adaptés à chaque scénario 	<p>Un comité technique « Habitat » afin de présenter les résultats et les conclusions obtenus/présenter les fiches de travail et les scenarii d'intervention,</p> <p>Toutes autres réunions de travail que le prestataire jugera nécessaire pour l'élaboration de la stratégie d'intervention</p>
Chiffrage et préparation du projet de convention	<ul style="list-style-type: none"> -Comptes rendus des réunions -Les supports de restitution du diagnostic (formats ppt et pdf) -Le chiffrage de chacune des actions -Une trame de convention et d'une maquette financière par action sous format excel. 	<p>Un comité technique « Habitat » afin de présenter les résultats et les conclusions obtenus/les cadres d'intervention retenus,</p> <p>Un comité de projet PVD / ORT où il présentera les conclusions de la phase 3 de son étude</p> <p>Toutes autres réunions de travail que le prestataire jugera nécessaire pour l'élaboration du diagnostic et des enjeux</p>

L'ensemble de ces documents sera remis au maître d'ouvrage en 3 exemplaires (CC4V, Conseil départemental, ANAH) et 2 exemplaires sur un support numérique, dont un avec les documents en version pour impression (.pdf) et en version modifiable (.doc).

Les éléments de cartographie seront sur un support numérique indépendant et au format exploitable pour intégration dans un système d'information géographique.

Tous les droits d'auteurs et d'utilisation de l'étude appartiendront en pleine propriété à la Communauté de communes des 4 Vallées.

3. Compétences des équipes

La proposition devra faire apparaître nominativement les intervenants avec leur CV. Elle présentera également les références du prestataire sur des études similaires. L'équipe candidate devra au minimum avoir des compétences et des références dans les domaines suivants :

Ingénierie du bâtiment : compétences techniques, notamment architecturales, thermiques, (relatives au bâti ancien) et patrimoniales ...

Habitat, logement : politiques locales et montage opérationnel

Aspects juridiques et financiers : dispositifs d'aide, estimatif des coûts, montage d'investissements locatifs, en individuel et copropriété ...

4. Dispositions diverses

a. Aides à la pierre

Selon l'article L-303-1 du Code de la Construction et de l'Habitat, les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti. Elles tendent à améliorer l'offre de logements, en particulier locatifs, ainsi qu'à maintenir ou à développer les services de voisinage. Elles sont mises en œuvre dans le respect des équilibres sociaux, de la sauvegarde du droit des occupants et des objectifs du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ainsi que, s'il existe, du programme local de l'habitat (PLH). Ces opérations donnent lieu à une convention entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et l'État.

Depuis 2006, le Conseil départemental du Loiret est délégataire des aides à la pierre dans le cadre d'une convention de délégation de compétence conclue avec l'Etat qui est reconduite pour une durée de 6 ans (2018-2023).

Les objectifs poursuivis par l'Anah et le Département, délégataire, s'articulent autour de deux axes :

– Ceux résultant de la politique nationale de l'Anah (cf. circulaire annuelle relative aux orientations pour la programmation des actions et des crédits de l'Anah) ;

– Ceux résultant de la politique complémentaire à celle de l'Anah conduite par le Conseil départemental (traduite dans le Programme d'actions territorial en faveur du parc privé).

Conformément aux priorités d'intervention de l'Anah et du Département, l'étude doit permettre à la Communauté de Communes de disposer des éléments d'analyse et de cadrage qui lui permettront de définir des objectifs et des moyens à mettre en œuvre pour répondre aux enjeux dans le cadre de l'amélioration du parc ancien de l'ensemble de son territoire.

b. Obligation de discrétion

Le titulaire du marché doit se conformer au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, situations personnelles des particuliers, études et décisions dont il aura connaissance au cours de l'exécution du marché. Il s'interdit toute communication écrite ou verbale sur ces sujets, et toute remise de documents à des tiers sans l'accord de la Communauté de Communes.

c. Acquisition de données

Toutes les données brutes, statistiques, nécessaires pour la réalisation de la mission sont à acquérir par le prestataire et à inclure dans le coût global de la mission.