



Cahier des clauses techniques particulières

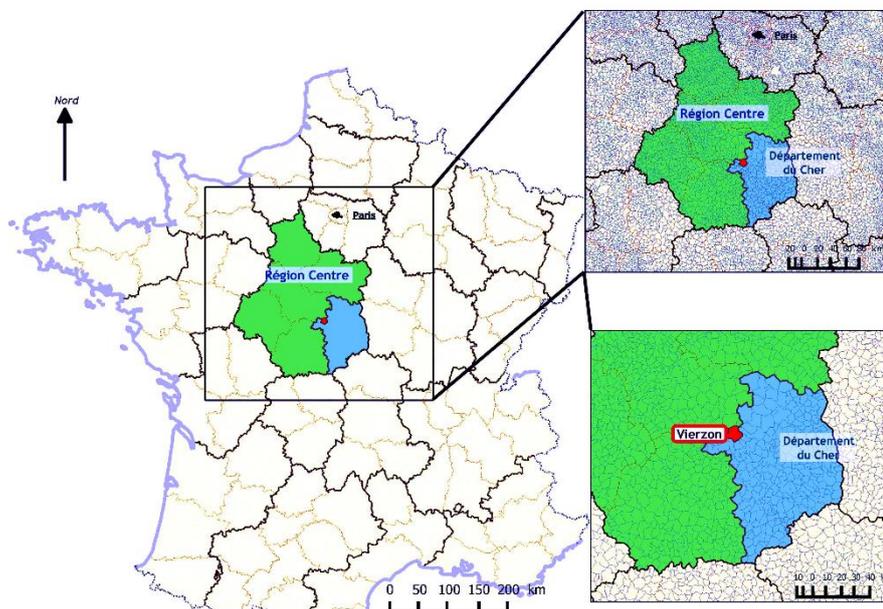
Etude pré-opérationnelle pour la mise en place des dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat privé sur la ville de Vierzon

Marché public de prestations intellectuelles

A. Contexte

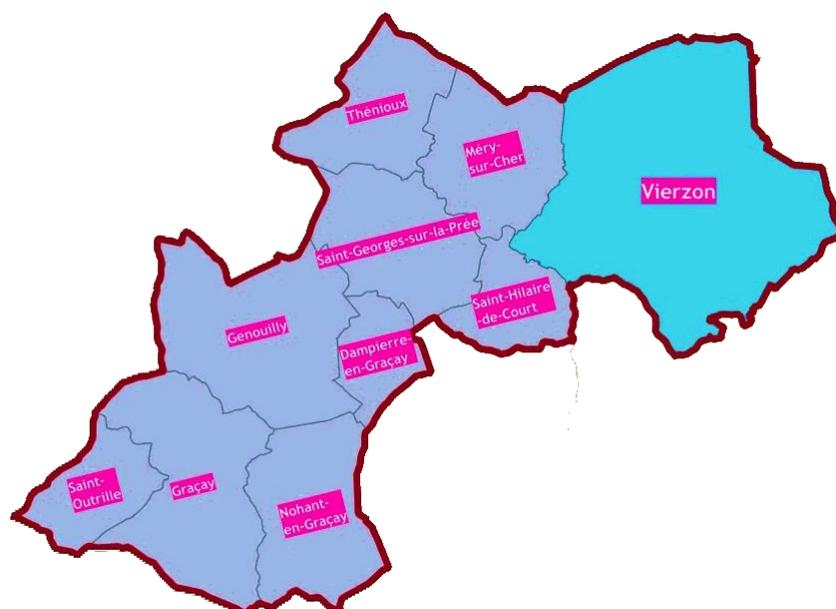
1- Le territoire et son histoire

A 200 kilomètres au sud de Paris et à moins d'une heure de la capitale régionale, Orléans, la communauté de communes Vierzon Sologne Berry est située à l'orée de la Sologne et en Berry.



Elle compte 10 communes : Graçay, Nohant-en-Graçay, Dampierre-en-Graçay, Méry-sur-Cher, Thénieux, Saint-Hilaire de Court, Saint-Outrille, Genouilly, Saint-Georges sur la Prée et Vierzon, sa « ville centre ».

Le territoire vierzonnais a connu son développement autour de ses deux cours d'eau majeurs (le Cher et l'Yèvre) qui se réunissent au cœur de la ville de Vierzon.



Historiquement, les activités économiques principales du territoire étaient l'agriculture et l'industrie (forgerie, fonderie, verrerie, céramique) développée dès la fin du 18^e siècle. Le 20^e siècle a été marqué par l'essor du machinisme agricole, qui rayonne alors au-delà des frontières nationales. Cet essor s'inscrit dans un processus qui opère au-delà de l'échelle locale, et qui consiste en un transfert d'activités du secteur agricole vers le secteur industriel (mécanisation, remembrement des terres...). C'est dans ce contexte que de profondes transformations ont alors opéré dans les territoires ruraux, marqués par des migrations démographiques vers les espaces plus urbains (exodes ruraux). Ainsi pour Vierzon, c'est au début des années 1970 que la ville connaît alors sa plus forte démographie avec 35 699 habitants en 1975.

Néanmoins, la fin du 20ème siècle est marquée par un second processus de mutation qui concerne quant à lui le secteur industriel. Cette profonde refonte des organisations de la production industrielle et des échanges commerciaux provoquera alors de nombreuses fermetures d'usines. La société CASE (ex SFMAI) fermera quant à elle, en 1995 et c'est un des symboles et piliers économiques du bassin vierzonnais qui disparaît avec elle.

2- Quelques chiffres sur la situation actuelle

Au cœur d'une zone d'emploi de 47 029 habitants, le territoire intercommunal compte 32 691 habitants dont presque 85% sur Vierzon, sa « ville centre », qui compte aujourd'hui 27 724 habitants. La démographie vierzonnaise montre une légère reprise avec une augmentation de 2% entre 2013 et 2014, après une baisse continue de 1975 à 2013. En termes de démographie, Vierzon est située au 301^{ème} rang national, au 9^{ème} à l'échelle régionale, et représente la 2^{ème} ville du Cher en qualité de Sous-Préfecture.

La fragilité socio-économique du territoire est notamment marquée par une forte part de bénéficiaires des minimas sociaux (RSA, AAH) parmi les allocataires de la CAF (41%), et une part des ménages percevant des revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM de 4 points supérieurs à la moyenne nationale. Cette fragilité socio-économique est très présente sur Vierzon avec un taux de chômage de 23% en 2013. Ce taux est supérieur à 30% sur une partie du centre-ville (31,8%) et sur les quartiers Nord, Clos du Roy (48,8%) et Henri Sellier (33%). Le nombre de bénéficiaires RSA Socle est également très important sur le centre-ville, le Bois d'Yèvre et le Clos du Roy. Les revenus sont en moyenne 15% inférieur au niveau régional.

La fragilité du quartier Clos du Roy est particulièrement marquée, le revenu médian y est de 7 816,00 €, soit plus de deux fois inférieur au revenu médian de la communauté de communes et représentant moins de 40% du revenu médian régional. Enfin en dernier indicateur, plus synthétique et défini à l'échelle de l'intercommunalité il est nécessaire de souligner cette fragilité socio-économique par le taux de pauvreté qui s'élève à presque 8 points au-dessus de la moyenne régionale.

Ce contexte fragile et difficile est également observable à travers des indicateurs qui concernent plus particulièrement l'habitat, ainsi, avec une part de logements vacants à Vierzon à 13,5%, cette dernière est supérieure à la moyenne nationale (7,9%) et régionale (9,4%)¹. Il est nécessaire de souligner néanmoins que cette part a diminué de 2,2 points entre 2009 et 2014 dans le logement social. Cette diminution doit tenir compte des effets du premier programme national de rénovation urbaine (PNRU) qui pourrait expliquer cette tendance. Pour Vierzon, ce sont les secteurs centre-ville et Bois d'Yèvre, avec des taux de vacance qui sont respectivement de 22,6% et 23,6%, qui marquent une situation sur l'habitat plus alarmante².

¹ Données INSEE 2014.

² Données IRIS/INSEE 2012.

3- Vierzon, un pôle de centralité qui doit répondre à 2 enjeux majeurs

Vierzon joue un rôle de « ville centre » au cœur d'un tissu rural. Elle occupe de multiples fonctions pour tout un bassin de vie : pôle de services, pôle économique, pôle de mobilités (autoroutes A20, A71 et A85, gare SNCF), pôle d'enseignement (collèges, lycées, établissement d'enseignements supérieurs...). Cet éventail de fonctions attribuées à la ville centre permet également de la qualifier de pôle de centralité ; elle a donc pour rôle factuel d'occuper une place centrale sur les équilibres territoriaux à l'échelle du bassin de vie, mais il en résulte également une visée de développement. Bien évidemment cette position est à resituer sur des échelles plus larges, et c'est dans un tissu plus vaste, en construisant des liaisons plus fortes avec les pôles situés à proximité (Bourges, Châteauroux...) que Vierzon peut trouver un nouveau modèle de développement. Néanmoins, il est nécessaire pour ce territoire et pour son développement de répondre à deux enjeux majeurs :

- Le traitement des quartiers qui concentrent une population fragile, empreinte de difficultés socio-économiques. Ces zones ont notamment pour caractéristiques de concentrer l'habitat social. Après avoir répondu à l'urgence de proposer des logements à une population croissante dans la seconde moitié du 20ème siècle, il s'agit maintenant de repenser ces quartiers, pour adapter leur configuration urbaine (connectivité au tissu urbain, infrastructures...) dans leur environnement au sens large (la ville, le bassin de vie...). La programmation inscrite dans le cadre du NPRU contractualisé le 8 juin 2017, forme une des réponses de politique publique mise en place pour traiter cet enjeu.
- Le traitement des quartiers centraux qui pour Vierzon, ont été largement construits sur la base d'un héritage industriel et artisanal prospère, et qui aujourd'hui présentent des dysfonctionnements importants : une paupérisation de ses habitants, un secteur commercial en grande difficulté, la présence d'habitat privé dégradé voir indigne... C'est là l'enjeu majeur qui doit être traité par le biais des dispositifs d'amélioration de l'habitat privé.

4- Des politiques publiques qui sont à poursuivre et à renforcer

C'est dans ce contexte qu'il est nécessaire de rappeler deux opérations majeures de ces dix dernières années. La première s'inscrit dans le cadre du PNRU, permettant d'intervenir là où les inégalités sociales, économiques, et urbaines sont les plus importantes. Ce programme a permis ainsi d'intervenir sur deux quartiers, Henri Sellier et Colombier, auparavant inclus dans la géographie prioritaire de la politique de la ville (ZUS et CUCS). Ce programme, qui arrive à son achèvement aura permis de redessiner en profondeur ces espaces urbains. Disposant aujourd'hui d'une offre d'équipements publics de qualité (nouvelle Maison de Justice et du Droit, nouvelle antenne locale de l'Office Public de l'Habitat du Cher...) qui va bientôt être complétée par l'installation d'un centre de santé municipal, ces quartiers ont retrouvé un fonctionnement intégré au tissu urbain, en effaçant les ruptures, et en améliorant le cadre de vie des habitants. Ces deux quartiers sont néanmoins placés sous veille dans le cadre du contrat de ville 2015-2020 afin de pouvoir accompagner les habitants, ainsi que les acteurs locaux

(associations...) dans le nouveau dessin des équilibres qui y sont visés. Il y a néanmoins là, la nécessité de confirmer ou d'infirmer une tendance qui aurait favorisé l'occupation du parc de logements dégradés voire indigne par des populations dont les revenus leur permettraient d'accéder à l'offre sociale.

Un second axe d'intervention publique a été mis en place par la Ville, il concerne la redynamisation de son centre-ville. En effet, dès 2008 la Ville a identifié là un axe majeur des politiques publiques à mener sur le territoire. A la suite de l'inscription d'un périmètre au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (uniquement retenu au titre de l'accompagnement de la phase études), une concession d'aménagement a été mise en place en 2010 avec la Sem Territoria afin d'agir sur les domaines de l'habitat, du commerce et de l'aménagement des espaces publics. C'est ainsi qu'il a été mis en place une politique transversale, afin d'intervenir au cœur d'un système complexe, où l'ensemble des processus sont interdépendants.

C'est dans ce cadre qu'en 2012, a été lancée une convention avec l'ANAH permettant de mettre en place une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat-Rénovation Urbaine (OPAH-RU) sur le centre-ville. Cette convention bénéficie d'un avenant de prolongation d'une année permettant de maintenir le dispositif « Habiter Mieux » afin notamment de réaliser cette étude. Un bilan intermédiaire réalisé en avril 2017 permet de mieux comprendre les potentiels freins de ces outils et participera donc aux travaux de cette étude.

Une stratégie territoriale, qui se redessine...

Le territoire ne dispose pas à ce jour de Programme Local de l'Habitat validé, néanmoins en 2010, porté par le Pays de Vierzon, un PLH avait été proposé aux 4 communautés de communes couvertes par le syndicat. Ce PLH avait mis en évidence la nécessité d'intervenir sur le parc d'habitat privé et invitait les acteurs à mettre en place une OPAH-RU sur le territoire vierzonnais. Après l'élargissement des communautés de communes, et dans le cadre des dynamiques insufflées par les lois ALUR, NOTRE, LAMY, et plus récemment la loi Egalité Citoyenneté, la réorganisation des compétences territoriales se poursuit. Visant à mettre en cohérence les politiques d'habitat social et les politiques urbaines, il s'agit là de traiter de ces questions à l'échelle intercommunale. Ainsi la communauté de communes Vierzon Sologne Berry a pour objectif de réunir fin 2017 la Conférence Intercommunale du Logement. Cette dernière devrait être le point de départ de la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme à l'échelle intercommunale, comprenant le volet Habitat (PLUi-H) afin de traduire l'élargissement des échelles de réflexions sur les questions d'habitat et d'aménagements urbains à travers les dispositifs, tout en donnant de la cohérence aux actions.

Ainsi c'est toute une dynamique sur l'Habitat qui va être mise en corrélation avec une stratégie urbaine globale. **L'amélioration de l'habitat privé sur Vierzon, qui représente la « ville centre » est d'ores et déjà identifiée comme une action qu'il est nécessaire de mener.**

B. Une stratégie à conforter

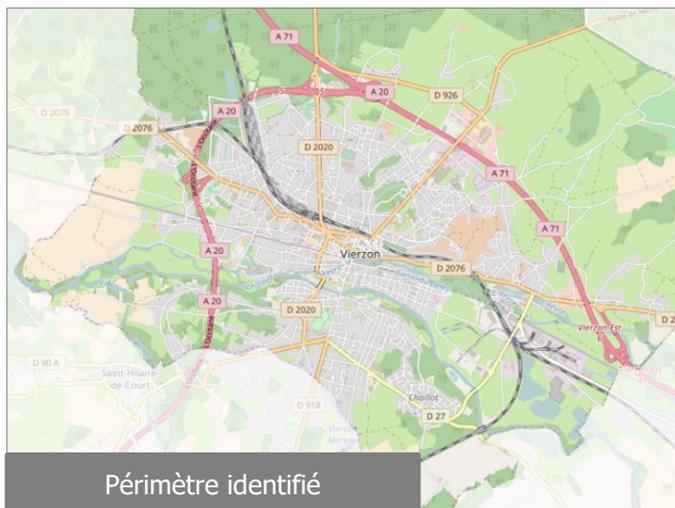
Comme évoqué précédemment l'OPAH-RU 2012-2017, pour laquelle la ville de Vierzon assure la Maîtrise d'ouvrage depuis le 1^{er} janvier 2017, devait expirer le 26 avril 2017, néanmoins cette dernière expirera le 31 décembre 2017. Cet avenant de prorogation a été souhaité dans l'objectif de maintenir un dispositif d'accueil envers les porteurs de projets qui souhaitent se renseigner voire s'engager sur les dispositifs d'aide à l'amélioration de leur habitat et de pouvoir mener une étude pré-opérationnelle préalable au renouvellement des dispositifs d'amélioration de l'habitat dont le démarrage est souhaité en 2018. Ce renouvellement s'inscrit dans une réflexion et une action plus large menées dans le cadre de la stratégie de renouvellement urbain contractualisée dans le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain le 8 juin 2017 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat privé et les autres partenaires.

Si l'OPAH-RU précédemment menées a abouti seulement au traitement de 20% des objectifs sur le périmètre du centre-ville, un nombre important de contacts avec des porteurs de projets réparti sur l'ensemble de la commune a été réalisé. Ainsi, il subsiste un nombre conséquent d'immeubles à restaurer. Toutefois, le bilan de ce dispositif a pu mettre en exergue une lecture fine des problématiques d'amélioration de l'habitat privé sur le territoire, les freins qui ont entravé la concrétisation de dossiers et des cibles prioritaires à traiter qui s'inscrivent dans une politique de redynamisation de centre-ville menée depuis 2010. C'est pourquoi, la ville de Vierzon souhaite poursuivre ce dispositif.

Cette expérience et les réflexions dernièrement menées ont permis à la collectivité de définir une première stratégie dont les **orientations** sont les suivantes :

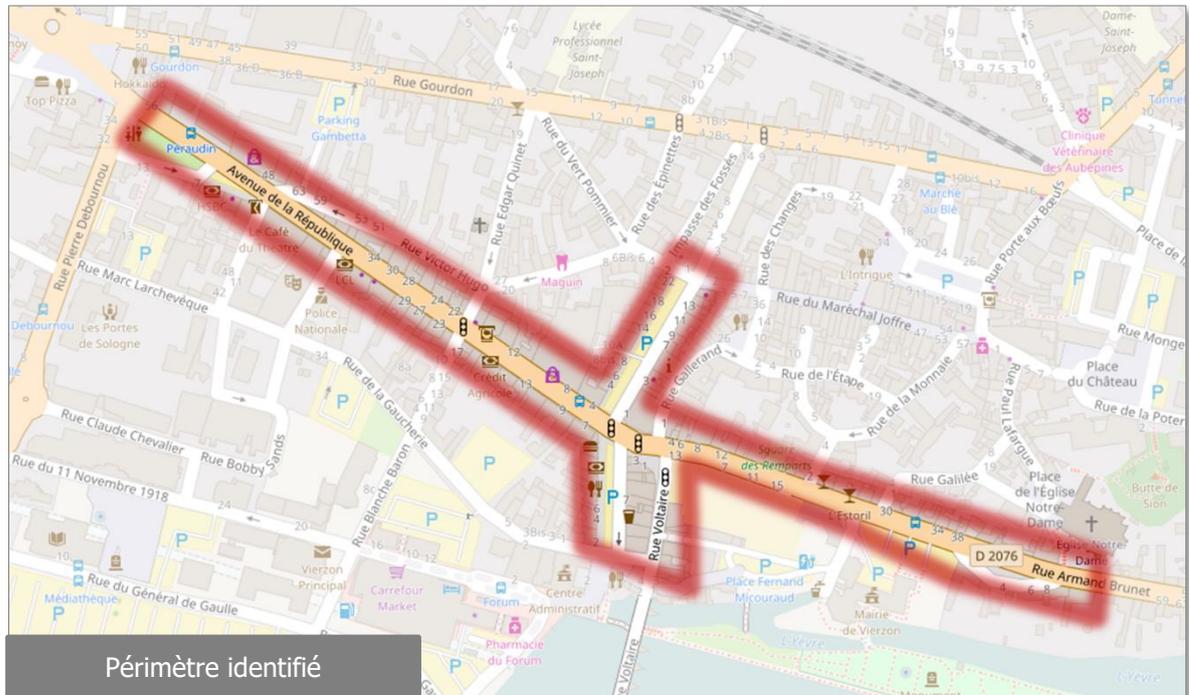
1. Intervenir à l'échelle communale en portant localement le dispositif d'aides proposé par l'ANAH afin d'offrir aux citoyens une interface unique dont les objectifs sont de :

- ✓ Lutter contre l'habitat indigne
- ✓ Lutter contre la précarité énergétique
- ✓ Adapter les logements à la perte d'autonomie
- ✓ Traiter les copropriétés fragiles et en difficulté
- ✓ Développer un parc privé à vocation sociale
- ✓ Humaniser les centres d'hébergement



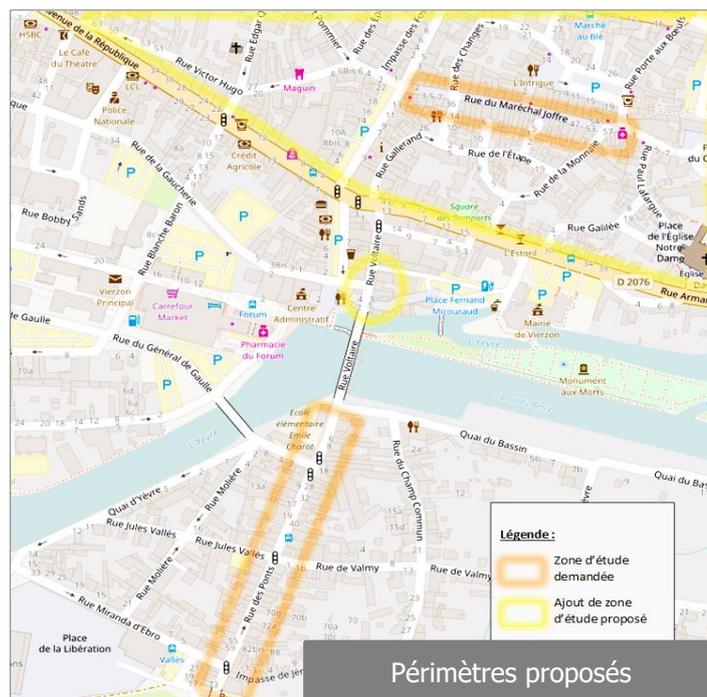
→ Répondre aux objectifs portés par l'ANAH et à l'enjeu de lisibilité des dispositifs pour les bénéficiaires

2. Intervenir plus fortement sur le périmètre où se concentrent les moyens en faveur de la dynamique commerciale de centre-ville, notamment au travers de l'action du programme Centre-Ville de Demain porté par la Caisse des Dépôts pour lequel Vierzon est un des 10 territoires démonstrateurs et où l'Établissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA) doit intervenir.



→ Permettre de développer un véritable effet de levier, et conforter une zone pour qu'elle devienne locomotive

3. Accompagner les changements d'usages des locaux commerciaux en habitat là où il est difficilement imaginable que les activités commerciales puissent se réinstaller



4. **Intervenir sur les façades d'immeubles afin d'augmenter l'attractivité du parc d'habitat de centre-ville.**

→ Répondre à un enjeu d'optimisation du cadre de vie du centre-ville qui doit retrouver sa place d'agora pour tout un bassin de vie

5. **Intervenir en centre-ville sur les cas « complexes »** : porter une intervention publique là où l'action privée ne pourrait se faire qu'à la condition de la levée des blocages juridiques et économiques (déficit structurel, problématiques de succession...).

→ Répondre au besoin d'intervention là où les dispositifs « classiques » ne permettent pas d'améliorer l'habitat privé.

C. Contenus et objectifs de l'étude

L'objectif principal de cette étude consistera à accompagner la maîtrise d'ouvrage dans la mise en œuvre locale d'une politique publique visant à améliorer le parc d'habitat privé. Pour cela il sera attendu de cette étude pré-opérationnelle de suivre le découpage suivant :

- ▶ Le premier temps concernera **un diagnostic du parc d'habitat privé**,
- ▶ Le deuxième temps concernera **la stratégie opérationnelle** à mettre en place en vue de répondre aux orientations et objectifs. Celle-ci devra être scénarisée (aspects programmatiques) et s'inscrire dans une logique de maîtrise du budget global
- ▶ Le troisième temps concernera **la préparation des éléments nécessaires à la rédaction de la convention** de suivi-animation afin d'assurer un démarrage au plus tard début du deuxième trimestre 2018.

1- PHASE 1 : Les diagnostics

i. PHASE 1a - Des éléments de diagnostics à l'échelle communale

De manière globale ce diagnostic a pour objectifs de permettre :

- ▶ de comprendre le fonctionnement du marché immobilier local en tenant compte de la diversité du bâti existant : individuel, habitat groupé, collectif dont une attention particulière sur les copropriétés.
- ▶ d'apporter une approche thermique globale et de qualité des travaux de réhabilitation : économie d'énergie, d'eau, isolation thermique et acoustique, ventilation, qualité visuelle.
- ▶ de comprendre et d'améliorer la détection et le traitement de l'habitat indigne ,
- ▶ d'apprécier les conditions de recevabilité des aides dans le cadre du programme « Habiter Mieux » actuellement en vigueur : conditions de revenus, gains énergétiques en fonction des types de travaux nécessaires ou souhaités, causes de non recevabilité des dossiers ou d'échecs des démarches

- ▶ d'identifier pour les ménages les plus démunis les besoins en accompagnement social pour mener à bien ces projets : aides aux démarches administratives ou techniques, conseils pédagogiques, suivi personnalisé dans le temps des occupants, veille sur les consommations énergétiques, **besoins en préfinancement**, etc...
- ▶ de calibrer, aux vues des orientations définies par la ville de Vierzon et de ses partenaires, ainsi que des constats dressés en phase diagnostic, les moyens techniques et financiers permettant de résoudre les problématiques rencontrées.

Cette étude s'attachera à analyser de manière globale les différentes situations résidentielles et les différents potentiels d'intervention vis-à-vis des aides diverses et des budgets des ménages. De manière non limitative, ce diagnostic concernera les situations résidentielles suivantes :

- ▶ **Propriétaires occupants** : précarité énergétique en fonction de critères liés à la typologie du bâti et aux catégories des propriétaires occupants : âge, ancienneté dans le logement, profil ménage, niveau précarité...
- ▶ **Primo-accédant** : analyse de l'efficacité des dispositifs existants, blocages constatés, test de modes opératoires.
- ▶ **Logements indignes** : Conditions de mobilisation des propriétaires et des aides selon le niveau de dégradation (ancienneté, niveau de dégradation, capacité financière des propriétaires, problèmes juridiques).
- ▶ **Adaptation des logements au vieillissement et au handicap** : lien avec le programme d'intérêt général (PIG) départemental du Cher.
- ▶ **Investissement locatif** : le diagnostic s'attachera à définir les niveaux d'aides adaptées à la diversité des projets (peu dégradé, très dégradé, petits et grands logements, LCS, LCTS) permettant de générer un effet de levier suffisant garantissant la faisabilité financière des projets.
- ▶ **Copropriétés dégradées ou désorganisées** : repérages et qualifications des difficultés en s'appuyant sur le registre de l'ANAH. L'objectif étant de créer une veille et mesurer la capacité des copropriétaires (propriétaires occupants, bailleurs) à engager des travaux d'amélioration et faire l'analyse des obstacles et difficultés potentielles (dont le fonctionnement des instances de décision).

Pour répondre à ces objectifs, le prestataire devra actualiser les éléments du diagnostic pré-opérationnel de la dernière OPAH-RU (2012-2017) sans que cela soit limitatif. Le travail consistera à présenter, analyser et interpréter les données.

Une analyse statistique sera attendue et s'attachera à exposer :

- ▶ les caractéristiques du parc d'habitat privé : statut d'occupation, époque de construction, taille, typologie, morphologie, ...
- ▶ l'analyse patrimoniale de l'ensemble du parc communal
- ▶ les caractéristiques des ménages qui l'occupent
- ▶ l'état général du parc ancien et son niveau de performance énergétique
- ▶ le marché immobilier du parc ancien
- ▶ le parc dégradé et insalubre et ses causes
- ▶ la vacance et ses causes

Une analyse plus poussée à partir d'un échantillon de logements

A partir des éléments d'analyse statistique et en prenant en compte les orientations de la ville, le prestataire établira un échantillon d'immeubles et/ou de logements sur lesquels effectuer un diagnostic complet soumis au comité de pilotage sur les volets : social, économique, immobilier... Ces études de cas devront faire ressortir les caractéristiques du bâti au regard de la situation de ses occupants, de leurs besoins et de leurs moyens :

- ▶ nature, montant des travaux, composition du financement et reste à charge pour le propriétaire,
- ▶ caractéristiques économiques et sociales des occupants (ressources, statut d'occupation, ...)
- ▶ spécificités des projets de réhabilitation et du bâti.
- ▶ Aspect thermique et gain de performance énergétique

Cette analyse par échantillonnage s'attachera à prendre en compte l'hétérogénéité du territoire, et il est donc attendu de dégager à *minima* deux zones : la zone où la ville souhaite compléter les dispositifs d'aides de l'ANAH (orientation 2-) et le reste du territoire communal. Bien entendu, le prestataire pourra définir d'autres zonages qu'il aura défini sur la base des éléments de diagnostics précédemment obtenus, et notamment s'il lui apparaît nécessaire de ré-interroger les zonages présentés dans la « pré-stratégie ». Il sera attendu une extrapolation à l'échelle du périmètre de la prochaine OPAH en prenant en compte les objectifs de l'étude.

Une liste des unités immobilières en « situation complexe »

A partir des éléments collectés, une liste des immeubles ou ilots qualifiés en « situation complexe » sera établie dans une zone restreinte proposée par le prestataire situé dans le périmètre identifié (cf. paragraphe B.2). Cette qualification de « situation complexe » sera affectée dans les cas suivants :

- état structurel du bâti très dégradé ou profondément inadapté à son occupation rendant les opérations de rénovation/amélioration impossibles dans le cadre du marché immobilier actuel,
- état du bâti très dégradé présentant des signes de périls ou dangers imminents,
- situation juridique de propriété du bâti rendant impossible la mise en œuvre de travaux d'amélioration,
- toutes autres situations qui présenteraient une inadéquation entre les dispositifs d'aides à l'amélioration de l'habitat et la réalisation de travaux de rénovation/amélioration (ces dernières seront alors précisément exposées).

ii. PHASE 1b - Des éléments de diagnostics thématiques

L'analyse quantitative des cellules qui pourrait nécessiter un changement d'usage

A partir des éléments de diagnostic et sur les zones d'études proposées dans les orientations, le prestataire devra fournir un diagnostic qualitatif et quantitatif sur les

unités immobilières où il pourrait être nécessaire pour les porteurs de projets d'opérer à un changement d'usage du local commercial en habitat. Le prestataire veillera à classer de manière relative ces unités immobilières selon leur niveau de difficulté de mise en œuvre (nécessité de travaux lourds structurels, déconnexion aux habitats existants...).

Une analyse qualitative et quantitative concernant les façades d'immeubles

Le prestataire devra réaliser un diagnostic sur les façades selon une zone où il apparaît opportun d'intervenir. Le diagnostic devra caractériser l'état des façades. Pour les façades qui seraient qualifiées de dégradées voire très dégradées, il sera nécessaire de préciser les éléments suivants :

- Situation de propriété de la façade (unique propriétaire ou co-propriété)
- Nécessité d'intervenir sur les ouvrants
- Nécessité de mise en œuvre de travaux spécifiques aux vues de l'intérêt architectural de la façade
- Nécessité de mise en œuvre de travaux spécifiques aux vues d'éléments particuliers rendant la façade inesthétique au regard de l'ensemble des façades (réseaux, éléments divers...)

Ce diagnostic a pour objectif de classer les façades selon leur niveau relatif de difficulté de mise en œuvre des opérations de ravalement.

Un diagnostic complet sur les unités immobilières en « situation complexe »

A partir de la liste qui sera établie, le prestataire s'attachera à proposer les solutions pouvant être mises en œuvre pour débloquer ces situations et à réaliser un diagnostic complet :

- ▶ Causes de la difficulté à mettre en œuvre ou à inciter les porteurs de projets sur cette unité immobilière,
- ▶ Proposition d'une solution à mettre en œuvre pour débloquer la situation,
- ▶ Pré-requis de la mise en œuvre opérationnelle de ces solutions,
- ▶ nature, montant des travaux, composition du financement,
- ▶ tout élément qui permettra aux élus de mesurer l'engagement d'une action publique sur ces unités immobilières,

L'objectif principal de ce diagnostic sera de permettre de conforter ou redéfinir les orientations stratégiques présentées précédemment et de calibrer les moyens attendus afin de promouvoir l'amélioration du parc privé tout en répondant aux nécessités d'accroître spécifiquement l'attractivité en cœur de ville.

Les éléments formels attendus

Un dossier complet illustré de graphiques, schémas, et de cartes

- ▶ l'explication des problématiques, des enjeux et des objectifs liés au parc ancien et à sa réhabilitation, en s'appuyant sur des données locales pour tenir

- compte des particularités du territoire,
- ▶ une partie présentant la méthodologie adoptée, les rencontres réalisées et les sources de données mobilisées. Cette partie mettra tout particulièrement en évidence le choix des zones étudiées et veillera à nuancer la validité des données statistiques obtenues
- ▶ L'ensemble des éléments seront présentés thématiquement et spatialement
- ▶ Une partie finale mettra en évidence le processus de définition de la stratégie d'ensemble et son calendrier actualisé

Ce document sera remis en version pdf et en version modifiable afin d'exploiter son contenu.

Un diaporama permettant de présenter le contenu du diagnostic

- ▶ Version allégée du dossier favorisant les illustrations afin de former un outil d'aide à la discussion pour les comités techniques et à la décision pour les comités de pilotage

Ce document sera remis en version pdf et en version modifiable afin d'exploiter son contenu.

Les données du diagnostic

- ▶ L'ensemble des données chiffrées qui sont sous formes de tableaux seront remises de préférences sous format Open Office
- ▶ L'ensemble des données cartographiques seront données en version shape (.shp), avec leur(s) fichier(s) de style en SLD (.sld) et avec leur métadonnées (format tableur),
- ▶ L'ensemble des cartes seront transmises dans leur format modifiable (MapInfo/ArcGis ou QGIS)

Dans le cas où des données sont soumises à une habilitation, le maître d'ouvrage fournira le nom de la personne habilitée à recevoir ces données. L'objectif est de capitaliser le travail réalisé dans la base de données de la collectivité.

2- PHASE 2 - La stratégie opérationnelle

i. PHASE 2a - Stratégie d'ensemble

A ce stade, il sera proposé un cadre partenarial de l'opération et des dispositifs opérationnels adaptés, notamment en matière de suivi animation : personnel, temps d'intervention, qualification.

A l'issue du diagnostic dressé à l'échelle communale et du diagnostic affiné sur les différents périmètres, il sera attendu du prestataire de conforter voire proposer en lien avec la ville de Vierzon, la nouvelle stratégie d'intervention. Celle-ci développera les voies et moyens opérationnels répondant aux enjeux identifiés et objectifs de la ville. Le prestataire proposera alors différents scénarios d'intervention.

La définition de la stratégie en matière de réhabilitation du parc immobilier privé comportera notamment :

- ▶ Une approche spatialisée identifiant les thématiques d'intervention par secteur géographique. L'accent sera mis sur les secteurs urbains les plus stratégiques nécessitant une intervention globale d'initiative publique, il sera décliné les stratégies opérationnelles à mettre en œuvre : validation des

- périmètres d'intervention, d'îlots prioritaires, modes opératoires envisagés (OPAH-RU, ORI, RHI, THIRORI, ...),
- ▶ les objectifs du (ou des) dispositif.s exprimés en cibles prioritaires : nombre de logements à traiter, de niveau de performance énergétique à atteindre, les exigences techniques et financiers en termes de travaux, etc.
 - ▶ L'identification des cibles prioritaires (publics visés, type de logement à produire), des objectifs qualitatifs (économie d'énergie, adaptation, habitat indigne et dégradé).

ii. PHASE 2b - Définition des objectifs détaillés et des moyens

Il s'agira, à partir des problématiques identifiées, de leur quantification et de leur qualification, de la stratégie d'ensemble validée par le maître d'ouvrage et ses partenaires, de détailler les objectifs et d'estimer les enveloppes financières à mobiliser selon un échéancier pluriannuel :

Sur le plan du soutien à la réhabilitation du parc privé

- ▶ De proposer un cadrage des différents aides et dispositifs proposés pour chacun des publics visés : propriétaires occupants, accédants, bailleurs privés, copropriétés, en tenant compte du type de travaux envisagés (selon niveau dégradation ou travaux spécifiques dont adaptation),
- ▶ D'affiner les objectifs quantitatifs et qualitatifs par produits (subventions, prêts, caisses d'avance, assistance technique ...),
- ▶ Définir la stratégie de mobilisation du parc de logements vacants

Sur le plan du dispositif de lutte contre l'habitat indigne

- ▶ Proposer un schéma d'optimisation et conditions de mobilisation des différents acteurs à associer à la démarche, notamment les acteurs sociaux,
- ▶ Définir, proposer les objectifs de réalisation par type de travaux et procédures coercitives envisageables.
- ▶ Evaluer les besoins en relogement nécessités par l'opération et proposer des modes d'intervention améliorés en ce domaine.

Sur le plan du dispositif de lutte contre la précarité énergétique

- ▶ Définir le cadre de l'animation spécifique à développer : les outils pour la mobilisation du réseau local d'entreprises et les actions de formation et de partenariat avec les organismes professionnels du bâtiment.
- ▶ Définir le niveau d'exigence minimal en termes de réalisation de programmes de travaux et d'économies d'énergies.
- ▶ Proposer des dispositions ciblées (dont accompagnement social) sur les publics les plus démunis et confrontés à la précarité énergétique, en lien avec le CCAS et la Maison des Solidarités.
- ▶ Dresser le panorama des sources de financement complémentaires aux subventions Anah, étudier la possibilité de mettre en place un dispositif d'avance de subvention

Sur le plan du traitement des copropriétés dégradées ou tendant à la devenir

Proposer un programme opérationnel de veille et de prévention pour ces copropriétés :

- ▶ la mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux,
- ▶ les actions de sensibilisation, information générale et/ou ciblée
- ▶ la réalisation de diagnostics multicritères ou d'expertises spécifiques ponctuelles

- ▶ l'aide à la résolution des premières difficultés (aspects juridique, financier, technique, énergétique...)
- ▶ le signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques)

Sur le plan de la communication

Proposer une méthodologie adaptée à la stratégie adoptée et aux objectifs posés

- ▶ la mise en place des canaux à privilégier,
- ▶ une évaluation des coûts de communication en conséquence,

L'objectif principal de cette phase sera de mettre en lumière la stratégie et de définir très précisément les interventions qui seront opérées en mettant en relation les objectifs, les moyens, et les méthodes.

Les éléments formels attendus

Un diaporama de présentation pour la phase 2a illustré de graphiques, schémas, et de cartes

- ▶ présentation des scénarios possibles en mettant en évidence les moyens financiers et humains nécessaires
- ▶ devra permettre de prioriser les interventions et trouver un équilibre entre moyens disponibles et atteinte des objectifs

Ce document sera remis en version pdf et en version modifiable afin d'exploiter son contenu.

Un dossier complet pour la phase 2b illustré de graphiques, schémas, et de cartes

- ▶ présentation de la stratégie d'ensemble
- ▶ présentation détaillée (méthodologie et éléments de financement) de la déclinaison opérationnelle adoptée
- ▶ Maquette financière générale présentée selon les exercices budgétaires
- ▶ Calendrier de mise en œuvre

Ce document sera remis en version pdf et en version modifiable afin d'exploiter son contenu.

Un diaporama permettant de présenter le contenu de la stratégie

- ▶ Version allégée du dossier complet favorisant les illustrations afin de former un outil d'aide à la communication interne et externe

Ce document sera remis en version pdf et en version modifiable afin d'exploiter son contenu.

Les données de la stratégie

- ▶ L'ensemble des données chiffrées qui sont sous formes de tableaux seront remises de préférences sous format Open Office
- ▶ Si le calendrier a été réalisé sous forme d'un diagramme de Gantt, ce dernier sera remis en version modifiable,
- ▶ L'ensemble des données cartographiques seront données en version shape (.shp), avec leur(s) fichier(s) de style en SLD (.sld) et avec leur métadonnées (format tableur),
- ▶ L'ensemble des cartes seront transmises dans leur format modifiable (MapInfo/ArcGis ou QGIS)

Dans le cas où des données sont soumises à une habilitation, le maître d'ouvrage fournira le nom de la personne habilitée à recevoir ces données. L'objectif est de capitaliser le travail réalisé dans la base de données de la collectivité.

3- PHASE 3 – Mise à disposition des éléments de rédaction de la convention

Le prestataire apportera l'ensemble des éléments nécessaires au maître d'ouvrage ou son assistant en vue pour lui de rédiger la convention partenariale. Il veillera notamment à apporter au maître d'ouvrage une méthodologie d'évaluation des interventions publiques proposées dans ce cadre.

L'objectif principal de cette phase sera de permettre au maître d'ouvrage de disposer de l'ensemble des éléments qui lui permettront de contractualiser avec ses partenaires la nouvelle convention.

Il est demandé au prestataire de fournir à minima une note explicative sur l'évaluation du ou des dispositif.s proposé.s.

D. Les missions attendues

Il s'agira pour le prestataire de réaliser les études, de suivre et animer le processus pré-opérationnel en lien avec le maître d'ouvrage et son assistant **dans le cadre fondamental et formel exposé au paragraphe C du présent document.**

Le prestataire devra proposer une méthode d'animation permettant d'associer les différents partenaires de la ville (DDT, Anah, Ville de Vierzon, CCAS, Maison des Solidarités, ARS, etc..) à la validation des objectifs de la future opération.

La présente mission intégrera à minima 5 réunions sur place :

- ▶ Un comité technique de lancement
- ▶ Un comité de pilotage de lancement
- ▶ Un comité technique et un comité de pilotage à l'issue de la phase 1
- ▶ Un comité technique et un comité de pilotage à l'issue de la phase 2a
- ▶ Une présentation-restitution à l'issue de la phase 2b

L'offre devra mentionner l'ensemble des réunions nécessaires à la mise en œuvre de son intervention.