

CCRM

*Communauté de Communes
du Romorantinais et
Communauté de Communes
du Jura et de la Sologne*

**MARCHE PUBLIC
DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES**

**Étude pré-opérationnelle
d'une opération programmée
d'Amélioration
de l'Habitat- Renouvellement Urbain
portant sur un périmètre de revitalisation**

Cahier des Charges

**Maître d'ouvrage:
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
ROMORANTINAIS ET MONESTOIS**

Table des matières

Préambule.....	3
1 – Le contexte dans lequel s’inscrit cette étude.....	3
1-1 Le territoire.....	3
1-2 Une politique active.....	4
1-3 Une stratégie à conforter.....	6
2 – Les objectifs de l’étude pré-opérationnelle et les attendus du maître d’ouvrage.....	7
3 – Objectifs et enjeux du programme.....	9
4 – Contenu de l’étude pré-opérationnelle.....	10
4-1 PHASE 1 : Étude diagnostic du centre-ville (périmètre de revitalisation) et analyse du territoire.....	10
4-1-1 PHASE 1a - Éléments de diagnostic à l’échelle communale.....	10
4-1-2 PHASE 1b – Éléments de diagnostic thématiques.....	12
4-2 PHASE 2 : Problématisation, définition des enjeux et élaboration d’une stratégie opérationnelle.....	16
4-3 PHASE 3 : Rédaction du projet de convention de programme et définition des missions opérationnelles.....	20
5 – Mobilisation des partenaires.....	20
6 – Cadre et déroulement de l’étude.....	21
6-1 Compétence de l’équipe.....	21
6-2 Rôle d’animation et de pilotage du titulaire.....	21
6-3 Rôle administratif du prestataire.....	21
6-4 Conditions de réalisation.....	21
6-5 Présentation des prestations.....	22

Préambule

Le présent marché porte sur la réalisation d'une étude pré-opérationnelle qui concerne une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) située sur la commune de Romorantin-Lanthenay. Cette commune constitue la centralité urbaine de la Communauté de communes du Romorantinais et du Monestois et s'engage dans la démarche « Coeur de Ville ».

L'étude porte principalement sur **un périmètre de revitalisation** qui correspond au **centre-ville (hyper-centre et quartier du Bourgeau)** où le tissu urbain est dégradé et où les enjeux de revitalisation (commerces et cadre de vie, services à la population...) sont particulièrement prégnants,

Il conviendra toutefois, d'observer sur **le périmètre élargi** reprenant la zone de **développement du territoire** qui correspond à l'échelle de la communauté de communes, les effets des actions vertueuses menées à ce jour.

1 – Le contexte dans lequel s'inscrit cette étude

1-1 Le territoire

La Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestois (CCRM) regroupe aujourd'hui 16 communes pour près de 35 000 habitants.



Le Sud du département est un espace multipolarisé qui peut se caractériser par 3 systèmes territoriaux qui structurent le fonctionnement du territoire : Salbris-Lamotte, Romorantin et Montrichard-St Aignan.

Romorantin-Lanthenay, touchée par le recul de son industrie depuis les années 2000 a vu son aire d'influence se rétracter sensiblement. La ville-centre concentre les populations fragiles. Dans ce secteur, la vacance est en progression. L'activité économique et l'emploi marquent cependant un regain sensible ces deux dernières années.

Ce territoire se caractérise par un vieillissement prononcé de sa population s'expliquant à la fois par l'arrivée de seniors et le départ des jeunes qui vont poursuivre leurs études ou chercher un emploi ailleurs. On note un déficit d'offres de soins au Nord et au Sud de Romorantin. À noter, la présence d'un parc potentiellement indigne sur ce territoire.

L'ensemble du territoire se caractérise par un revenu relativement faible (présence de nombreux retraités) et un parc de logement ancien.

1-2 Une politique active

Dans le cadre de sa compétence logement – cadre de vie, la CCRM souhaite poursuivre les différents dispositifs opérationnels mis en œuvre depuis juin 2009 soit par une OPAH labellisée par les services de l'Etat (septembre 2009- juin 2015), soit par une opération visant à l'amélioration de l'habitat, hors contractualisation avec l'Etat depuis septembre 2015.

Sur la période septembre 2015 à décembre 2017, ce sont 168 dossiers qui ont été constitués auprès de l'ANAH et ou de la CCRM, dont 100 PO énergie, 64 PO autonomie, 2 PO habitat indigne et 2 PB habitat dégradé. La commune de Romorantin-Lanthenay totalise 60% des dossiers financés pour cette période. Au total ce sont 2.287.941 € TTC de travaux générés pour les artisans locaux, une participation financière de la CCRM à hauteur de 324.304 € et de l'ANAH à hauteur de 881.717 €.

Fort de ce succès, le conseil communautaire a décidé de poursuivre ce dispositif, hors contractualisation avec l'Etat pour la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2022.

Cette opération a notamment pour enjeux de :

- Créer les conditions permettant l'accueil de nouvelles populations (attractivité économique, sociale, environnementale)
- Préserver l'identité du territoire,
- Permettre le maintien de la population au sein d'un territoire à la qualité de vie reconnue,
- Valoriser le patrimoine architectural, notamment par une action façade.

Les objectifs poursuivis par la CCRM sont notamment de :

- Permettre la détection et le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé,
- Lutter contre la précarité énergétique par une approche globale des travaux de réhabilitation (économie d'énergie, d'eau, isolation thermique et acoustique, ventilation, qualité visuelle),
- Accompagner l'adaptation des logements pour les personnes âgées ou handicapées afin de favoriser le maintien à domicile,
- Mobiliser le parc de logements vacants afin de le remettre sur le marché et répondre aux besoins des ménages les plus modestes,

- Développer une réponse à des demandes de logements spécifiques (personnes âgées, familles monoparentales, primo-accédants à revenus modestes..)
- Valoriser le patrimoine architectural

Il s'agit de promouvoir ces objectifs dans le cadre de la réglementation d'attributions des aides en vigueur permettant ainsi d'une part de dynamiser l'économie locale et d'autre part de permettre à des personnes modestes voir très modestes d'avoir des conditions de logement les plus optimales possibles.

Cette démarche intercommunale doit permettre la mise en œuvre d'effets d'entraînement importants sur de nombreux champs, en s'inscrivant dans toute une démarche partenariale :

- le cadre de vie, l'habitat et l'environnement au travers notamment de l'amélioration des logements les plus dégradés et de la lutte contre la précarité énergétique,
- la politique d'accueil du territoire
- le développement du patrimoine,
- une amélioration de l'activité et de la reconnaissance de l'artisanat local du bâtiment,
- un partage des objectifs entre l'action publique et l'initiative privée,
- le maintien ou la création de petits commerces de proximité,
- le développement de l'attractivité touristique,
- le développement des actions en faveur des économies d'énergie.

Les objectifs qualitatifs de cette opération :

- Améliorer significativement le niveau de confort des logements dégradés ou vétustes ; en éradiquant les situations de logements très dégradés, en améliorant les logements moyennement dégradés ou vétustes, en luttant contre l'indécence,
- Améliorer la performance énergétique des logements ; en luttant contre la précarité énergétique des propriétaires occupants, en promouvant des travaux d'amélioration énergétique des logements qui devront générer des économies d'énergie,
- Favoriser le maintien sur place des populations, locataires comme propriétaires ; en facilitant l'adaptation des logements occupés par des personnes âgées ou handicapées, en veillant à l'adéquation des projets immobiliers privés par rapport aux besoins, en soutenant l'accession sociale à la propriété,
- Encourager une bonne conception architecturale des réalisations projetées, que ce soit dans un cadre général ou dans les immeubles considérés comme ayant un caractère patrimonial important. Ainsi, les réhabilitations de qualité seront favorisées, tant du point de vue du patrimoine local, en valorisant l'emploi des matériaux traditionnels qui respectent l'architecture locale, que sur le plan de la maîtrise des charges et des économies d'énergie.

Les objectifs quantitatifs de cette opération sont :

- 200 projets liés aux économies d'énergie,
- 60 projets liés à l'autonomie,
- 9 projets visant à lutter contre l'habitat indigne,
- 8 projets en logements locatifs,

- 40 projets d'amélioration classique des logements (uniquement aide de la CCRM).

Au titre de l'année 2018 : nous avons enregistré 20 PO adaptation, 50 PO économie d'énergie « Habiter Mieux », 9 PO économie d'énergie sans financement de l'ANAH, 9 PO économie d'énergie « Agilité » et 2 PB, pour un montant global de travaux de 1.217.032 € TTC, des aides de l'ANAH pour un montant de 409.240 €, de la CCRM et de la ville, pour un montant respectif de 139.002 € et 27.115 €. Sur les 90 dossiers réalisés, 50 sont positionnés sur le territoire de la ville centre, soit 55,55%.

Le dispositif actuel de soutien porté par la CCRM permet effectivement d'accompagner, sur l'ensemble du territoire communautaire, des propriétaires occupants pour des travaux d'amélioration thermique et ou des travaux d'adaptation liés au handicap/ vieillissement. Il vise également à accompagner quelques propriétaires bailleurs dans la réhabilitation ou la création de logements locatifs, et quelques situations de sortie d'insalubrité.

1-3 Une stratégie à conforter

Lauréate à la fois du programme « Action Coeur de Ville » et du plan Dauge, Romorantin-Lanthenay souhaite mener un programme de revitalisation de son centre-ville, qui sera notamment porté par la Communauté de Communes Romorantinois Monestois. Le dispositif Action Cœur de Ville vise à répondre à des problématiques spécifiques rencontrées par des villes moyennes ou intermédiaires, sur différentes thématiques, tels que les commerces, les accès, les espaces publics, les logements... Sur les questions de l'habitat, le dispositif donne la possibilité de développer des outils particuliers, et notamment pour le parc privé des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain. Il s'agit notamment de déployer des moyens complémentaires afin de traiter la remise sur le marché de logements vacants ou d'accompagner l'évolution d'un îlot, d'un groupe d'immeuble, que l'approche individuelle ne permet pas d'appréhender.

La volonté du conseil communautaire est de poursuivre le dispositif actuel, jusqu'en décembre 2022 et d'instaurer dans le cœur de ville de la ville-centre, un dispositif spécifique de type OPAH RU, pour lequel le dispositif classique ne permet pas d'agir efficacement.

Compte-tenu des annonces nationales du discours du Ministre de la Cohésion des Territoires, lors de la signature de la convention cadre Action Cœur de Ville le 5 juillet dernier, qui demandait notamment aux services de l'Etat de faciliter et d'aider les collectivités dans leur projet en facilitant l'assouplissement des procédures, il est souhaitable d'envisager des partenariats financiers plus larges que ceux classiquement mis en en place par les services de l'Etat.

Dans ce contexte, la collectivité est amenée à définir une première stratégie dont les orientations seraient les suivantes :

- ➔ Intervenir à l'échelle communale pour apporter la lisibilité nécessaire aux bénéficiaires des dispositifs proposés par l'ANAH, en répondant aux objectifs suivants :
 - ✓ Lutter contre l'habitat indigne ;
 - ✓ Traiter les copropriétés fragiles ou en difficultés ;
 - ✓ Lutter contre la précarité énergétique ;
 - ✓ Adapter les logements à la perte d'autonomie ;
 - ✓ Développer un parc privé à vocation sociale.

- ➔ Intervenir sur les périmètres où se rencontrent les moyens d'action cœur de ville et les enjeux du logement, comme effet de levier pour redonner leur rôle moteur aux quartiers concernés
- ➔ Accompagner les changements d'usages des locaux commerciaux en habitat là où il est difficilement concevable que les activités commerciales puissent se réinstaller
- ➔ Agir sur le volet patrimonial en intervenant sur les façades d'immeuble, comme outil d'attractivité du parc en centre-ville
- ➔ Traiter les cas « complexes » en portant une action publique là où l'action privée fait défaut, pour de multiples raisons, blocages juridiques, successions problématiques, contraintes patrimoniales, sociales, structurelles...

2 – Les objectifs de l'étude pré-opérationnelle et les attendus du maître d'ouvrage

Cette étude de faisabilité doit permettre de préciser les conditions de mise en place d'une opération d'amélioration de l'habitat (OPAH RU), dans le périmètre de revitalisation. Elle vise à définir les problématiques, à confirmer l'opportunité de cette opération et son périmètre, de proposer une stratégie d'intervention en termes d'objectifs et de moyens à mobiliser, selon le phasage suivant :

- ✓ un **diagnostic du parc d'habitat privé** :
Cette étude doit mettre en évidence les expertises ou les études (juridiques, foncières, etc) complémentaires à réaliser, également, elle doit s'appuyer sur les éléments d'étude existants ou en cours de réalisation (action cœur de ville et atelier des territoires).
- ✓ la définition de la **stratégie opérationnelle** à mettre en place sous forme d'un programme d'actions, tout en veillant à la maîtrise du budget de l'opération :
Ses conclusions doivent permettre à la communauté de communes et à la ville de Romorantin-Lanthenay de préciser ainsi les objectifs opérationnels, dans le cadre des orientations de l'ANAH et de sa programmation budgétaire, de choisir une stratégie d'intervention en hiérarchisant les actions à engager et de prévoir ainsi les modalités de mise en œuvre (plan d'actions, financement et calendrier, etc).
- ✓ **la rédaction de la convention de suivi-animation** et l'assistance à la rédaction du **cahier des charges** de consultation du prestataire de suivi-animation :
L'étude pré-opérationnelle doit formaliser notamment le projet de convention de programme ainsi que le cahier des charges de l'animation de l'opération. Il est à noter que les enjeux de l'Anah en matière d'intervention sur l'habitat privé portent essentiellement sur la lutte contre l'habitat indigne dans les centres bourgs et également en diffus, sur la lutte contre la précarité énergétique et sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie pour une population vieillissante de propriétaires à revenus les plus modestes.

Elle s'appuiera pour ce faire sur les orientations et les objectifs :

- du Plan Départemental de l'Habitat du Conseil Départemental de Loir-et-Cher,
- du Plan départemental d'actions pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDAHLPD) en cours de révision,

Par ailleurs, l'étude devra s'appuyer sur le réseau des partenaires du programme action coeur de ville, notamment **Action Logement**, la **Caisse des Dépôts et Consignations** et l'**EPARECA**.

Les éléments attendus porteront ainsi sur :

- l'évaluation des actions passées sur l'habitat ,
- l'identification, la hiérarchisation et l'explicitation des enjeux et des objectifs opérationnels ;
- le ou les cadres opérationnels et les dispositifs particuliers à mettre en place et le périmètre opérationnel, en synergie avec les partenaires co-financeurs du programme Action Coeur de Ville ;
- la définition des missions du ou des opérateurs et des besoins complémentaires en accompagnement du projet en phase opérationnelle ;
- les moyens humains et financiers nécessaires ;
- l'identification des acteurs et partenariats à mobiliser ;
- Une méthodologie pour la démarche d'évaluation de cette opération afin de mesurer ou d'apprécier, le plus objectivement possible, ses effets et d'aider la communauté de communes et les co-financeurs à porter un jugement sur les objectifs et leur validité ;
- les indicateurs de suivi et d'évaluation en continu ;
- le calendrier de déploiement ;

Le prestataire pourra proposer plusieurs scénarios d'intervention en termes d'objectifs et de moyens. Il aura un rôle d'assistance et de conseil auprès de la communauté de communes dans le choix de sa stratégie d'intervention.

La collectivité locale et ses partenaires auront ainsi connaissance des éléments nécessaires :

- aux choix opérationnels définitifs en termes d'objectifs et de moyens,
- à l'identification des leviers d'action et des partenariats nécessaires,
- à la rédaction de la convention de programme,
- à l'élaboration des cahiers des charges des équipes opérationnelles.

Le dispositif actuel n'étant pas suffisamment incitatif, ni adapté au regard des problématiques particulières, il serait opportun, notamment dans périmètre de revitalisation, de travailler plus particulièrement sur le quartier du Bourgeau et de l'hyper-centre, pour plusieurs raisons :

- Le quartier du Bourgeau a subi en 2016 des inondations suite au débordement de la Sauldre. Un certain nombre de logements n'a pas été réhabilité par leurs propriétaires. D'autres ont fait l'objet de travaux de remise en état à minima. La mise en place d'un plan d'actions à titre préventif, visant à sensibiliser les habitants du quartier, et à les accompagner dans une logique de résilience (entre rez-de-chaussée et étage) est sans doute à initier ;

- Certains immeubles présentent une vacance importante. L'enjeu est d'accompagner la restructuration de certains d'entre eux en vue d'une remise sur le marché. Il s'agit d'un objectif majeur pour le cœur de ville ;
- Enfin, il faudrait pouvoir engager une réflexion à l'ilot pour des immeubles vacants totalement imbriqués qui n'ont plus aucune attractivité en raison de la configuration de chaque parcelle ;
- Ces deux secteurs concentrent la plupart des logements potentiellement indignes, ainsi qu'un taux de vacance significatif.

3 – Objectifs et enjeux du programme

Il s'agit de réaliser une étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat et d'apprécier l'opportunité et la pertinence des procédures à mettre en œuvre vis-à-vis des objectifs poursuivis par la collectivité. Il convient donc de :

- permettre la détection et le traitement de l'habitat indigne ou très dégradé ;
- lutter contre la précarité énergétique (réduire le coût des charges de fonctionnement des logements notamment pour les ménages les plus modestes) par une approche globale des travaux de réhabilitation : économie d'énergie, d'eau, isolation thermique et acoustique, ventilation, qualité visuelle ;
- accompagner l'adaptation des logements pour les personnes âgées ou handicapées en favorisant le maintien à domicile ;
- Mobiliser le parc de logement vacant afin de le remettre sur le marché et répondre notamment aux besoins des ménages les plus modestes ;
- développer une réponse à des demandes de logements spécifiques (personnes âgées, famille monoparentale, primo-accédants à revenu modeste...) ;
- identifier les immeubles ou ilots prioritaires à accompagner, avec pour chaque type, le dimensionnement des moyens à mettre en œuvre pour accompagner leur évolution ;
- valoriser le patrimoine architectural.

Les interventions en matière de réhabilitation du parc a vocation à s'inscrire dans le cadre d'un projet de développement durable et équilibré du territoire, porté par la communauté de communes et prendre en compte les dynamiques locales en matière d'habitat (constructions neuves publiques ou privées, le quartier de Favignolles,...), de développement économique et de projets d'aménagement structurants sur le territoire.

Par ailleurs, les conditions de mise en œuvre du programme permettront :

- d'assurer une cohérence, et une complémentarité d'intervention des différents partenaires,
- de respecter les recommandations des guides méthodologiques-ingénierie de l'ANAH « maîtrise de l'énergie et précarité énergétique en opérations programmées » et « traitement de l'habitat indigne en opérations programmées » (dans l'étude pré-opérationnelle puis dans le programme retenu).

4 – Contenu de l'étude pré-opérationnelle

Cette mission s'articule autour de deux volets :

- d'une part, la réalisation de l'étude afin de construire le projet d'action répondant aux problématiques et enjeux d'amélioration de l'habitat, de développement économique et social rencontrés sur ce territoire, puis de définir un programme d'intervention spécifique au centre-ville ainsi que la constitution des dossiers et des documents de restitutions nécessaires,
- d'autre part, l'animation et la conduite des réflexions de l'équipe communautaire, du comité de pilotage et de l'association des partenaires extérieurs.

Ce chapitre traitera du premier volet, qui lui-même se décompose en trois phases complémentaires :

- Phase 1 : Diagnostic, analyse du territoire et test de faisabilité
- Phase 2 : Problématisation, définition des enjeux et élaboration d'une stratégie opérationnelle, dans le centre-ville (périmètre de revitalisation)
- Phase 3 : rédaction d'un projet de convention de programme et définition des missions opérationnelles et des objectifs poursuivis (cahier des charges de suivi-animation).

4-1 PHASE 1 : Étude diagnostic du centre-ville (périmètre de revitalisation) et analyse du territoire

L'étude consiste en premier lieu en une analyse socio-économique du territoire, de ses dynamiques et de l'état du bâti. Cette démarche globale doit permettre de dresser un état des lieux précis et de mettre en exergue les dynamiques en cours en termes de valorisation ou dévalorisation. De manière générale, elle repose sur une approche qui croise à la fois des éléments statistiques et d'autres issus d'enquêtes de terrain et de connaissance des acteurs locaux, ou d'études antérieures.

4-1-1 PHASE 1a - Éléments de diagnostic à l'échelle communale

D'une manière globale, le diagnostic a pour objectif de permettre d' :

- analyser la situation de l'habitat à l'échelle de la communauté de communes, et plus particulièrement sur le territoire urbain de la ville-centre, avec un zoom spécifique sur le quartier du centre-ville, en articulation avec l'armature et le fonctionnement de ce territoire. Pour ce faire il convient d'exploiter l'ensemble des sources d'informations disponibles ainsi que les entretiens avec les « acteurs » locaux les mieux informés,
- comprendre le fonctionnement du marché immobilier local en tenant compte de la diversité du bâti existant : individuel, habitat groupé, collectif, avec une attention particulière sur les copropriétés,
- élaborer un descriptif de l'état général du bâti, des espaces libres, des situations juridiques et des copropriétés le cas échéant,
- analyser la composition du parc des logements privés et publics, leur répartition par taille, typologie, statuts d'occupation, vacance, niveaux de loyers, et corrélérer cette analyse à la situation sociale des résidents et caractéristiques des populations.
- caractériser le parc des logements privés et aux publics afin de déterminer les besoins en termes de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique,

- connaître les caractéristiques des bailleurs privés et analyser leurs modes de fonctionnement,
- analyser la complémentarité du parc public et du parc privé,
- cerner au mieux les dysfonctionnements existants, et indiquer dans quelle proportion l'action de mobilisation du parc ancien peut modifier les conditions actuelles du marché local, en particulier pour le logement des plus démunis,
- comprendre et améliorer la détection et le traitement de l'habitat indigne ;
- estimer le potentiel de travaux à engager pour des logements à remettre sur le marché, estimer les capacités d'hébergement provisoire ou définitif nécessaires à la réalisation des travaux,
- cibler le type de réponses en termes de logement (type, prix, localisation),
- repérer les logements et locaux vacants,
- analyser le fonctionnement du territoire en matière de déplacements (circulation, stationnement, desserte en transport collectif...),
- repérage des services locaux (commerces, services de proximité, ..)
- déterminer les différents objectifs quantitatifs globaux qui pourraient être retenus en relation avec la nature et le volume des besoins sociaux et la composition sociale des ménages,
- préciser de quelle manière, les différentes possibilités d'aides au logement peuvent être mobilisées : aide à l'amélioration de l'habitat privé, sortie d'insalubrité, lutte contre la précarité énergétique, traitement des copropriétés, aide à l'accessibilité,
- repérer les actions menées dans d'autres domaines par l'État et d'autres collectivités afin de coordonner l'ensemble des actions.

Elle associera sous l'impulsion du maître d'ouvrage et en fonction des différentes étapes de la démarche, les élus, les partenaires institutionnels, techniques et financiers (groupe de travail, comité de pilotage,...).

Le prestataire s'appuiera sur les études et expertises réalisées à l'échelle départementale (Observatoire des territoires 41, Conseil Départemental (PDH, PDAHLPD, etc).

Test de faisabilité

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 un diagnostic complet sera effectué, lequel, 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 et surcoût architectural éventuel ;
- Aspect thermique et gain de performance énergétique ;
- Intégration des enjeux sociaux attachés aux politiques de loyer praticable par les bailleurs, de l'aspect solvabilisateur (ou non) des aides au logement selon les catégories de locataires.

Cette analyse par échantillonnage s'attachera à prendre en compte l'hétérogénéité du territoire. Il est attendu de dégager deux zones : le quartier du Bourgeau et l'hyper-centre. 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-RU en prenant en compte les objectifs de l'étude.

Au vu de ces simulations et compte tenu des objectifs quantitatifs et qualitatifs (sociaux, économiques, urbanistiques) retenus par le maître d'ouvrage, les résultats de ces analyses auront vocation à s'intégrer dans les propositions des dispositifs opérationnels adaptés.

Une liste des unités immobilières en « situation complexe »

A partir des éléments collectés, une liste des immeubles ou îlots qualifiés en « situation complexe » sera établie dans une zone restreinte proposée par le prestataire situé dans le périmètre identifié. 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).

4-1-2 PHASE 1b – Éléments de diagnostic thématiques

Sur le volet urbain

Ce volet devra décrire les aménagements urbains et l'amélioration des espaces publics. Il peut se décliner 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,
- ◆ Approche qualitative et quantitative des cellules commerciales qui pourraient nécessiter un changement d'usage,
- ◆ les projets liés aux déplacements urbains qui peuvent avoir un impact fort sur le quartier : reconfiguration de la voirie, stationnement, dessertes par des transports collectifs, etc,
- ◆ le traitement de nuisance ou contraintes particulières sur le secteur.

L'identification de ce volet doit permettre d'établir une synergie pour obtenir un effet d'entraînement entre les actions qui portent sur l'habitat et celles et celles qui portent sur les espaces publics. L'objectif est de renforcer la lisibilité du projet et permettre l'adhésion des propriétaires privés et des investisseurs. Il est indispensable de faire coïncider les calendriers des actions d'aménagement avec celui de l'opération programmée.

Sur le volet foncier

L'analyse foncière doit mettre en avant :

- ◆ les potentialités foncières, les causes des difficultés et les propositions d'action (curetages, démolitions, etc.) en prenant en considération la valeur architecturale de certains édifices : îlots offrant des potentialités de restructuration ou de remodelage foncier, îlots à densifier, îlots à cureter, etc,
- ◆ un repérage du foncier permettant de réaliser des opérations d'acquisition-réhabilitation ou de démolition reconstruction en logement locatif social,
- ◆ un repérage des immeubles ou îlots pouvant faire l'objet d'une intervention en RHI, ORI,
- ◆ le besoin éventuel en portage provisoire dans le cadre du redressement de copropriétés en difficulté.
- ◆ tout élément qui permettra aux élus de mesurer l'engagement d'un action publique sur ces unités immobilières.

Le bureau d'études présentera à la collectivité ses préconisations sur les stratégies d'intervention adaptées aux dysfonctionnements repérés, notamment sur les unités immobilières en « situation complexe ». Il proposera, tout en les justifiant, les outils opérationnels adéquats, leurs modalités de mise en œuvre (impact en termes de relogements, calendrier, etc). Il identifiera les partenaires financiers et opérationnels susceptibles d'être mobilisés et les aides financières accordées par chacun d'eux.

Sur le 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 publiques de l'habitat. Des actions en faveur du repérage et de résorption du logement indigne sont donc impératives pour renforcer la qualité des logements et préserver la santé des résidents. Cette action devra s'inscrire dans un partenariat local efficace, associant l'ensemble des services compétents afin de détecter les situations préoccupantes et permettre une intervention adaptée par la suite.

Le diagnostic devra recenser le plus exhaustivement possible les situations concernées ou potentiellement concernées par l'habitat indigne (insalubrité, péril, saturnisme, indécence...): repérer les îlots, immeubles et logements indignes, vacants ou occupés, les situations les plus dégradées d'habitat indigne, pour être en mesure de les traiter en priorité dans le programme opérationnel. Ce repérage de l'habitat indigne se traduit, notamment, par :

- un recueil d'informations auprès d'acteurs locaux (CAF, MSA, travailleurs sociaux, CCAS, ARS, DDCS, services sociaux du Conseil Départemental, aides à domicile, etc),
- une collecte et une analyse de données statistiques,
- un état des lieux sur les procédures administratives engagées en matière de santé et de sécurité publique,
- des visites d'un échantillon d'immeubles ou de logements.

L'étude pré-opérationnelle sera également l'occasion d'évaluer les conditions de mise en œuvre des procédures coercitives et de mettre en exergue les points de blocage ou les difficultés éventuelles. Il s'agira enfin d'évaluer le nombre et la typologie des relogements provisoires ou définitifs à mobiliser.

Sur le volet énergétique

L'efficacité énergétique des logements constitue une priorité de l'amélioration de l'habitat.

Le diagnostic devra donc évaluer la qualité énergétique des logements et préconiser les axes d'amélioration.

Il comprendra notamment:

- le nombre de logements par catégorie d'efficacité énergétique,
- l'évaluation des modes de chauffage et leur importance (pourcentage de ménages chauffés au fioul, gaz, électricité, bois...), le niveau d'isolation des logements,
- les consommations énergétiques des logements, avec une estimation des émissions de gaz à effet de serre pour le secteur résidentiel privé du territoire,
- une évaluation du gisement potentiel d'économies d'énergie.
- l'estimation de la part de « précarité énergétique » chez les ménages en procédant à une évaluation croisée entre les situations de précarité énergétique et les données socio-économiques des ménages.

Sur le volet social

Le diagnostic sera établi dans un objectif de mixité sociale, de maintien et de restauration des liens sociaux intra et infra quartiers. Il présentera les principales caractéristiques de la population (taille de ménages, revenus, âge, etc), les modes d'occupation (propriétaires, locataires, suroccupation...) et leurs évolutions. Selon le profil d'occupation, les besoins en relogement ou hébergement pourront être mieux appréhendés.

Une enquête auprès des ménages sur leurs besoins et leurs attentes (accessibilité, services, commerces, qualité des espaces publics, etc) pourra compléter l'analyse pour orienter la communauté de communes sur le choix d'actions à développer au-delà du seul aspect habitat.

L'analyse des besoins de publics spécifiques pourra également être développée (personnes âgées ou handicapées, familles monoparentales, etc) et la manière d'y répondre étudiée. Ainsi, en matière d'accessibilité et d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, le potentiel de création de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite gagnera à être évalué. Il s'agira également de mesurer les besoins en aménagements d'accès (plans inclinés, etc) et en travaux d'adaptation pour le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap.

Sur le volet patrimonial

Une analyse du patrimoine du centre-ville devra être réalisée pour permettre :

- de définir le ou les acteurs concernés par les mesures patrimoniales,
- de préciser les caractéristiques patrimoniales des immeubles situés dans le périmètre de l'OPAH-RU,
- de définir un cahier des charges des mesures de réhabilitation préconisées et des prescriptions architecturales définies en vue de préserver et mettre en valeur ces immeubles,
- de préciser les caractéristiques des travaux et les mesures dérogatoires qui permettront de subventionner les travaux à caractère patrimonial.

Les conclusions du volet patrimonial seront soumises à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) pour avis et validation.

Des actions d'accompagnement de l'OPAH-RU pourront être proposées, comme, par exemple :

- actions de revalorisations architecturales,
- aides pour la réhabilitation, complémentaires à celle de l'Etat, et de l'ANAH,
- incitation au conventionnement,
- outils de communication sur la qualité architecturale,
- actions de sensibilisation des artisans et intervenants sur le patrimoine.

Elles devront être définies, chiffrées et négociées pendant l'étude et faire l'objet d'engagement ferme des collectivités. L'engagement de l'État et de l'ANAH sera lié à celui des collectivités.

Au-delà du strict aspect habitat, l'étude pré-opérationnelle mettra en évidence les insuffisances ou les dysfonctionnements des espaces publics, des équipements ou services commerciaux et prendra en compte les éléments complémentaires issus d'autres études que la collectivité aura pu mener en parallèle (étude de projet urbain, étude commerciale). L'objectif est de mettre en évidence la cohérence des actions et les synergies éventuelles à renforcer.

Conclusion du diagnostic

A ce stade, le prestataire devra fournir une synthèse de son diagnostic qui fera apparaître les caractéristiques principales du territoire (forces et faiblesses), les enjeux et les potentiels de l'intervention, l'identification des secteurs ou îlots prioritaires et la proposition d'un échantillon "test".

Cette synthèse permettra de confirmer ou de redéfinir les objectifs de la politique de l'habitat prédéterminés et/ou mises en œuvre par la communauté de communes.

Le prestataire fournira des premiers éléments d'appréciation sur l'opportunité d'une opération programmée portant particulièrement sur :

- l'évaluation des actions passées sur l'habitat,
- la situation du marché local du logement (ménages, types de logement (taille et loyers), restructurations éventuelles des logements, copropriétés en difficulté), les besoins et les attentes des ménages et des publics spécifiques
- la résorption de l'insalubrité,
- la qualité et l'efficacité environnementale des logements (économie d'énergie, maîtrise des charges, énergies renouvelables, problématique du développement durable),
- l'adaptation du logement à la perte d'autonomie,
- la valorisation du patrimoine architectural traditionnel,
- le périmètre opérationnel d'intervention et de différencier des secteurs éventuels d'intervention selon les priorités,

Une connaissance la plus précise possible du marché du logement et de son fonctionnement (état et importance du parc privé et public, statut d'occupation, niveau de confort, vacance, demande et offre locative, niveau des loyers et des coûts fonciers, transaction, dynamisme de la construction, allocataires CAF, besoins spécifiques des personnes âgées, à mobilité réduite) sera à développer.

Une première esquisse des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de requalification globale des logements et de reconquête du patrimoine urbain répondant aux besoins des populations pourra être proposée.

Livrables

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 préférence 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 leurs métadonnées (format tableur),
- L'ensemble des cartes seront transmises dans leur format modifiable (MapInfo/ArcGis ou QGIS) ;

4-2 PHASE 2 : Problématisation, définition des enjeux et élaboration d'une stratégie opérationnelle

Sur la base des informations recueillies, du recensement des besoins à partir du travail de repérage et des études de test, une analyse sera effectuée pour définir le potentiel de logements à traiter ou nécessitant des travaux au regard de la typologie des propriétaires. Plus globalement, il s'agit, en tenant compte des atouts et des faiblesses, de proposer le ou les cadres d'intervention adaptés. Les objectifs quantitatifs et qualitatifs globaux sont alors définis au regard de ce potentiel et des moyens financiers mobilisables.

Une attention particulière devra être portée sur :

- La priorisation des secteurs où les actions de valorisation du patrimoine (réhabilitation, rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne, maintien de l'autonomie) sont les plus pertinentes. Le prestataire pourra, le cas échéant, formuler des contraintes particulières à intégrer dans les documents d'urbanisme,

- La faisabilité et la pertinence, au regard des enjeux de revitalisation, des opérations potentielles de changement d'usage, sur les sites qui ont été repérés par la Collectivité, s'ajoute la mobilisation des friches,
- Le repérage par l'ensemble des acteurs compétents, des ménages fragilisés par un habitat dégradé. La coordination des acteurs est un enjeu,
- L'articulation du volet habitat avec les autres leviers de revitalisation prévus dans la convention ANAH « Action Coeur de Ville » (redynamisation du commerce de centre-ville, actions sur les équipements, environnement...),
- La pertinence de la conduite d'opérations de restauration immobilière (ORI), avec le cas échéant, la priorisation des immeubles éligibles.

Les objectifs quantitatifs et qualitatifs porteront sur des exigences techniques ou sociales particulières, tel que :

- Le nombre de logements indignes ou très dégradés ou à traiter,
- Les exigences en termes de réalisation de bouquets de travaux et d'économies d'énergie,
- Le nombre de logements adaptés à la perte d'autonomie ou au handicap,
- Le niveau du loyer maîtrisé intermédiaire, social ou très social au regard du fonctionnement du marché local,
- Le nombre de parties communes d'immeubles en copropriétés dégradés à traiter,
- Le nombre de ménages en situation d'impayés à accompagner,
- Le nombre de propriétaires occupants fragiles à soutenir.

Les besoins particuliers pour atteindre ces objectifs peuvent également être mis en évidence, comme :

- l'appréciation des besoins en relogements ou hébergements,
- l'évaluation des acquisitions foncières éventuelles,
- l'estimation des procédures coercitives à mettre en place, l'estimation de travaux d'office ou de substitution,
- les compétences techniques ou juridiques particulières à mobiliser.

L'étude proposera en fonction des objectifs et priorités retenus, le cadre et les outils opérationnels à mettre en œuvre en termes incitatifs ou coercitifs (actions de police, ORI...).

Cette phase permettra ainsi de définir une stratégie d'ensemble pour l'action de la communauté :

- identification de cibles prioritaires : publics visés, type de logement,
- objectifs quantitatifs et qualitatifs selon les types d'habitat et différencier des secteurs d'intervention selon les priorités,
- les projets publics à programmer en accompagnement.

Le programme d'intervention permettra notamment à partir des tests de faisabilité:

- de proposer un dispositif spécifique et adapté pour l'amélioration de l'habitat, sortant du dispositif classique eu égard à l'opération « Action Cœur de Ville »,
- d'affiner les objectifs quantitatifs et qualitatifs, d'estimer le nombre de logements conventionnés sociaux et très sociaux, de baux à réhabilitation, de logements indignes et insalubres,
- d'estimer les enveloppes financières à mobiliser et l'échéancier prévisionnel des besoins pendant la durée de l'opération,
- de proposer les aides propres de la collectivité locale, complémentaires aux aides de l'Anah, prenant en compte les spécificités locales ou les objectifs particuliers de l'opération,
- d'identifier les aides et les dispositifs complémentaires mobilisables ou à mettre en place (incitations fiscales, aides complémentaires, prêts ou avance de subventions...),
- de sensibiliser les acteurs et partenaires aux différents aspects du développement durable aux économies d'énergie,
- de proposer un cadre partenarial pour l'opération,
- de proposer les dispositifs opérationnels adaptés, notamment en matière de suivi animation,
- de proposer des actions de communication et de suivi en matière d'habitat indigne et de réhabilitation énergétique en direction du public. Cette action devra s'inscrire dans un partenariat local efficace, associant l'ensemble des services compétents (DDCSPP, CAF, travailleurs sociaux du Conseil Départemental, MSA, aides à domicile...) afin de détecter les situations préoccupantes et permettre une intervention adaptée par la suite.

Le programme devra intégrer les normes d'accessibilité et également la création de logements à loyers maîtrisés (conventionné, intermédiaire, très social).

Dans l'approche stratégique seront recherchés les moyens à mettre en œuvre pour assurer une cohérence générale entre secteurs locatifs public et privé et des complémentarités sur leur évolution.

La préparation de la phase opérationnelle donnera à la collectivité les moyens d'élaborer la mission de suivi et d'animation d'une opération d'amélioration de l'habitat.

Le bureau d'études devra aussi préciser quelles seront les règles de financement pour l'octroi des aides et primes de l'ANAH (règles « minimums » de l'ANAH ou règles afin d'inciter les demandeurs à atteindre un certain niveau à fixer vis-à-vis de la consommation énergétique du bâtiment.

Seront également identifiés et chiffrés les missions nécessaires de maîtrise d'œuvre et de diagnostics techniques complémentaires, identification des besoins particuliers et des actions à engager en cas de dysfonctionnements des espaces publics, des équipements ou services de proximité, commerces, stationnements. Une attention particulière sera portée aux conditions de mise en œuvre en termes de calendrier, de résultats à attendre à court ou moyen terme et de moyens et partenaires à mobiliser.

Enfin, le bureau d'études proposera à la maîtrise d'ouvrage des préconisations pour la conduite de projet, de l'évaluation et notamment sur :

- les méthodes de travail, la gouvernance à mettre en place et de stratégie de communication,
- l'organisation et l'identification des services et partenaires à associer,
- la constitution et la composition du comité pilotage et des comités techniques particuliers à mettre en place,
- la méthode d'évaluation, les indicateurs de suivi.

Un document synthétisant les éléments nécessaires à la rédaction de la convention d'OPAH-RU sera proposé. Il 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. Le programme indiquera les outils opérationnels à mobiliser, fixera les périmètres opérationnels, les objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de réhabilitation, le rôle des partenaires et le plan de financement prévisionnel, les missions et les moyens de l'animation de l'OPAH-RU. Enfin, il indiquera quels outils de suivi et d'évaluation sont retenus, ainsi que les instances de pilotage mises en place. Ce document de synthèse, élaboré par le bureau d'études, avec l'aval du maître d'ouvrage et de l'ANAH, sera présenté aux élus du territoire concerné.

Livrables

Un dossier complet et 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 de présentation, illustré de graphiques, schémas, et de cartes, afin de former un outil d'aide à la discussion pour les comités techniques et à la décision pour les comités de pilotage

- 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 diaporama permettant de présenter le contenu de la stratégie

- Version allégée 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 préférence 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 leurs métadonnées (format tableur) ;

- L'ensemble des cartes seront transmises dans leur format modifiable (MapInfo/ArcGis ou QGIS).

4-3 PHASE 3 : Rédaction du projet de convention de programme et définition des missions opérationnelles

Cette étude se terminera par : d'une part, la rédaction d'un projet de convention d'opération, formalisation contractuelle du programme d'intervention déterminé à l'issue de la phase précédente. D'autre part, l'élaboration d'une note permettant de calibrer et de préciser les missions des opérateurs sur le volet de l'animation et suivi, de l'ingénierie à mobiliser, les volumes opérationnels. Ces éléments définiront le cahier des charges opérationnels du ou des futurs opérateurs.

Cette convention, outil de pilotage de l'action publique engagera les partenaires pour une période à déterminer, à concerter leurs actions et à réserver des crédits spécifiques sur les périmètres opérationnels. Il s'agira d'impulser la réhabilitation du parc privé et les projets de territoire .

Le prestataire devra contribuer à la définition des modalités de concertation entre les partenaires financiers. Il devra proposer un partenariat efficace permettant d'atteindre les objectifs 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 du programme.

Elle détaillera les modalités d'évaluation du dispositif.

5 – Mobilisation des partenaires

Au-delà des campagnes de presse, des réunions d'information, une participation concrète et active des partenaires devra être précisée et mise en œuvre. Il est demandé, à toute fin de bonne réussite de l'opération, d'associer les élus, les partenaires professionnels, pour mobiliser au mieux les propriétaires privés, et pour la définition des actions à mettre en œuvre dans les communes.

Les moyens de sensibiliser les propriétaires devront être explicités afin de connaître leurs préoccupations (méthode, durée, coût). Une information fiscale devra être donnée aux propriétaires.

Afin de développer l'offre locative à destination des personnes défavorisés, les associations agréées œuvrant pour l'accès au logement de ces ménages pourront être sollicités.

Dans le cadre de la coordination entre les différents partenaires intervenants sur le secteur, l'opportunité d'une action de sensibilisation des artisans aux techniques de réhabilitation dans le cadre des travaux d'intérêt architectural sera étudiée.

6 – Cadre et déroulement de l'étude

6-1 Compétence de l'équipe

La proposition devra faire apparaître nominativement les membres de l'équipe pluridisciplinaire qui réalisera l'étude ainsi que leur parcours et références professionnelles.

La proposition devra également faire apparaître les références du bureau d'études sur des dossiers similaires.

6-2 Rôle d'animation et de pilotage du titulaire

Le titulaire animera les réflexions du conseil communautaire ainsi que les échanges avec les partenaires. A ce titre, il animera les réunions préparatoires visant à :

- La mise en place des instances/groupes techniques impliqués dans le processus, leur composition et leur rôle (commission groupe de travail, ateliers, comité de pilotage, etc)
- La définition de l'organisation du travail (calendrier et préparation des réunions, interviews à mener, échanges avec les acteurs et professionnels, test, etc) la mise en place du processus de collecte des données et d'identification des manques ou faiblesses (études complémentaires à lancer sur des thèmes ou territoires à enjeux,...)
- Préparer et animer les réunions de présentation du diagnostic, des enjeux et de débat sur stratégie opérationnelle, le programme, projet de convention,
- Mettre au point le programme et le projet de convention après consultation des élus et des partenaires.
- Fournir les éléments techniques nécessaires à la rédaction du cahier des charges de consultation de l'équipe de suivi-animation.

6-3 Rôle administratif du prestataire

Outre son rôle de réflexion, de conception et d'animation, le prestataire sera également chargé du volet administratif. À ce titre, il proposera aux élus les réunions et en rédigera les comptes-rendus. Les convocations devront s'accompagner d'un ordre du jour et des pièces nécessaires à la préparation de la réunion.

6-4 Conditions de réalisation

Le prestataire proposera une démarche permettant d'impliquer les différents acteurs pour l'élaboration de l'étude pré-opérationnelle d'un programme ainsi que les modalités et les outils à mettre en œuvre.

Le prestataire aura en charge l'animation de la mission et la rédaction des documents préparatoires et finaux.

Au-delà des rendus intermédiaires et des présentations au comité de pilotage, le rendu final comprendra :

- une synthèse des éléments de diagnostic permettant au maître d'ouvrage une appropriation aisée,
- des documents cartographiques permettant une localisation précise des thématiques abordées sur support papier et numérique,
- les objectifs sectorisés quantitatifs et qualitatifs proposés pour l'opération, les thèmes d'intervention à développer et les moyens humains et financiers à mobiliser pour les atteindre,
- les processus opérationnels à prévoir (modalités d'animation, permanences) et l'estimation du coût de l'animation pour la durée de l'opération,
- les actions d'accompagnement à envisager en complément de l'OPAH-RU,
- le dispositif de pilotage, de suivi et d'évaluation de l'OPAH-RU.

6-5 Présentation des prestations

Le maître d'ouvrage provoquera à minima une réunion du comité de pilotage:

- au moment du lancement de la mission,
- à l'issue de chacune des phases.

Enfin, le maître d'ouvrage invitera le prestataire à présenter les résultats de l'étude devant le conseil communautaire chaque fois que nécessaire.