



CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES

Réalisation d'une mission de suivi-
animation d'une Opération
Programmée d'Amélioration de
l'Habitat (OPAH) sur la Communauté de
Communes du Pithiverais Gâtinais

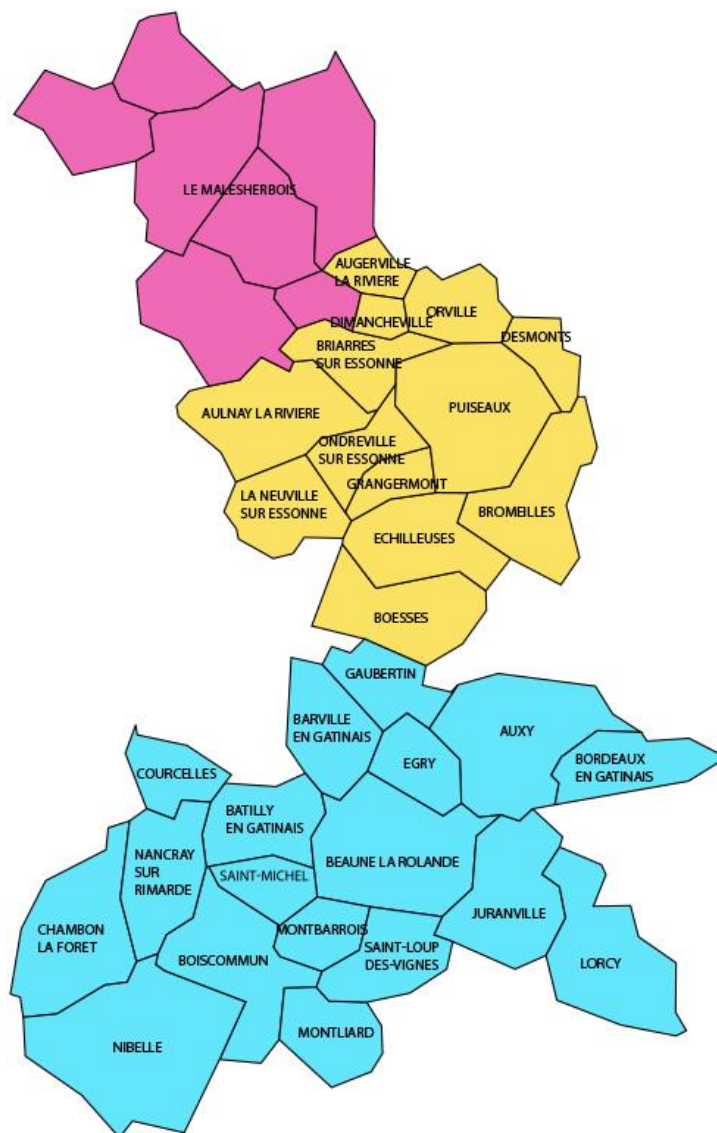
Marché de prestations intellectuelles

Date limite de réception des offres : 11 février 2019 à 14h

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
1 OBJECTIFS DE L'OPAH.....	6
1.1 OBJECTIFS QUALITATIFS	6
1.2 OBJECTIFS QUANTITATIFS	11
2 CONTENU DE LA MISSION DE SUIVI ANIMATION	13
2.1 MISSIONS REALISEES EN REGIE	13
2.2 MISSIONS CONFIEES A L'OPERATEUR.....	13
2.2.1 INFORMATION ET COMMUNICATION.....	13
2.2.2 REPERAGE	14
2.2.3 EVALUER, CONSEILLER ET APPORTER UNE AIDE A LA DECISION AUX MENAGES	14
2.2.4 DIAGNOSTICS ET ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE DES PROPRIETAIRES	14
2.2.5 AIDE AU MONTAGE DE DOSSIER DE SUBVENTION, SUIVI DES TRAVAUX ET DU DOSSIER FINANCIER JUSQU'AU PAIEMENT ET A LA VERIFICATION DES TRAVAUX	15
3 MODALITES DE CONDUITE DE L'OPERATION	16
3.1 ORGANISATION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE	16
3.2 CALENDRIER DE LA PRESTATION.....	17
3.3 ANIMATION DE LA DEMARCHE	18
3.4 RENDUS DU SUIVI - ANIMATION	18
3.5 COMPOSITION DE L'EQUIPE.....	18
3.6 CONTENU DE LA PROPOSITION	19
3.7 FINANCEMENT	19
3.8 DISPOSITIONS DIVERSES.....	19
ANNEXE 1 – Les indicateurs de suivi	21
ANNEXE 2 : LES INDICATEURS D'EVALUATION	22
ANNEXE 3 : LES INDICATEURS DE PERFORMANCES.....	23

PREAMBULE



La Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais, constituée de 32 communes, a été créée le 1^{er} janvier 2017. Elle est issue de la fusion de la Communauté de communes du Beanois, de la Communauté de communes des Terres Puisseautines, étendue à la commune nouvelle « Le Malesherbois ».

La Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais se situe au Nord-Est du Département du Loiret. Elle est adjacente aux départements de l'Essonne et de la Seine et Marne. Cette proximité avec la Région Parisienne rend le territoire attractif notamment Le Malesherbois, commune possédant une gare et desservie par le RER D qui permet d'atteindre Paris en 1h25.

Le territoire est situé dans la zone d'emploi de Pithiviers. Il est également situé à proximité du pôle d'emplois de Montargis. C'est un territoire attractif, grâce au cadre de vie qu'il propose, tant sur le plan environnemental que social et économique.

La Communauté de communes est composée de plus de 25 800 habitants selon le recensement de l'Insee de 2014. La commune la plus importante du territoire est Le Malesherbois qui compte 8 098 habitants. Les deux autres communes structurantes du territoire sont Puisseaux (3 368 habitants) et Beane la Rolande (1 984 habitants).

Les trois territoires de la Communauté de communes sont en cours d'élaboration de leurs Plans Locaux d'Urbanisme (PLU/PLUI).

De plus, lors du Conseil communautaire du 25 janvier 2018, la Communauté de communes a décidé d'engager l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) dont le diagnostic a été présenté pour validation au COPIL du 11 décembre 2018.

Il est important que l'ensemble de ces interventions soit coordonné et complémentaire afin d'amplifier l'amélioration du parc de logements privés et publics en adéquation avec les nouvelles caractéristiques de la demande.

Une OPAH s'est terminée sur le territoire du Beaunois le 30 avril 2018. Cette opération a débuté le 1^{er} mai 2015, pour une durée de trois ans. Suite aux résultats très satisfaisants de cette opération, et à la dynamique enclenchée sur le territoire du Beaunois, les élus souhaitent étendre ce dispositif à l'échelle de la nouvelle Communauté de communes.

Une étude pré-opérationnelle a ainsi été lancée en décembre 2017 et a permis de produire un diagnostic de territoire sur la base d'analyses statistiques, spatiales et qualitatives. Ces analyses ont porté sur l'évolution démographique ainsi que ses caractéristiques socio-économiques, sur la nature et l'état de l'habitat privé et sur le fonctionnement du marché immobilier.

Elles ont mis en évidence :

Une population qui connaît une légère augmentation due à un solde migratoire positif.

Sur la période 2009-2014, les communes connaissant une plus forte augmentation de leur population sont principalement celles situées à l'Ouest, à proximité de Pithiviers. A l'échelle du département du Loiret, la zone d'emplois de Pithiviers, dont fait partie la Communauté de communes, a connu la plus importante progression de population.

La commune Le Malesherbois, dont le solde migratoire est négatif, connaît un taux de rotation moyen de 18 mois. La proximité avec la Région Parisienne attire de nombreux ménages, qui dans le temps, ne restent pas sur la commune, faute de services notamment.

Une demande de logements qui évolue avec :

- Une diminution de la taille des ménages
Le territoire est marqué par une forte progression du nombre de ménages de personnes seules. En 2014, ces ménages sont représentés à hauteur de 30%. De plus, les besoins en logements sont également conditionnés à la très forte augmentation des familles monoparentales (+29%).
- Une population en voie de vieillissement
Un fort vieillissement de la population est à prévoir sur les prochaines années. Alors qu'entre 2009 et 2014, il est constaté une stagnation de la population âgée de plus de 75 ans, une forte augmentation des 60-74 ans s'est opérée. En 2014, 10% des personnes ont plus de 75 ans et 7% ont plus de 80 ans sur le territoire, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne départementale. Ce taux est de 20% sur Beaune la Rolande, contre 12% à Puiseaux et 8% sur Le Malesherbois. **La moitié des personnes de plus de 80 ans vit seule, ce qui représente près de 700 personnes.**

Une vacance structurelle importante

Le nombre de logements a augmenté de 3% sur le territoire. Cette évolution s'est accompagnée d'une importante augmentation du nombre de logements vacants de 16%, soit plus de 194 logements vacants supplémentaires entre 2009 et 2014. **Selon l'Insee, 1241 logements sont dits vacants sur le territoire en 2014.** Cela représente plus de 9,3% des logements (8,7% sur le département).

D'après des données plus récentes fournies par la DGFIP, **90% des logements vacants se situent dans le parc privé**. Parmi ces logements, 50% sont vacants depuis plus de 2 ans (vacance structurelle). **La vacance dans le parc privé touche fortement les centres-bourgs où est concentré l'habitat ancien.**

Un parc locatif important

Le parc locatif privé du territoire est supérieur au parc locatif public, selon les données FILOCOM 2015 : 21% contre 16%. Ainsi le parc locatif privé compte 1500 logements dont 594 sur Le Malesherbois.

Un habitat avec encore beaucoup d'inconfort et plutôt énergivore

Sur la Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais, **451 résidences principales** appartiennent au parc privé potentiellement indigne (PPPI), soit **4,6% des résidences principales privées (RPP)** contre 3,8% sur le département. **Sur le Beaunois, le PPPI est le plus élevé et représente 6,1% des RPP contre environ 3% sur les deux autres territoires.**

Sur Le Malesherbois, la mairie a mis en place une politique forte pour le traitement du mal logement (permis de louer / permis de diviser). **Près de 40 adresses où se situent des logements non décents dans le parc privé ont déjà été répertoriées. Parmi ces adresses sont présentes 27 copropriétés.**

60% des résidences principales datent d'avant 1975, avant la mise en place d'une réglementation thermique. L'ancienneté du parc de logements est un facteur indicateur d'une faible qualité thermique.

La loi sur la Transition énergétique prévoit que « Avant 2025, tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 KWH/m²/an (étiquettes F et G) doivent avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique ». Sur le territoire, on dénombre 1 618 maisons, occupées par des propriétaires modestes, en **étiquettes énergétiques E, F, G, soit 15% des logements du territoire**. Parmi ces ménages, 47% se chauffent à l'électricité, 16% au fioul et seulement 3% au gaz. **18% des ménages sont potentiellement en précarité énergétique.**

Des copropriétés fragiles ou en difficulté repérées

L'étude a permis le repérage de copropriétés potentiellement fragiles ou en difficulté, selon certains critères tels que la situation socio-économique des occupants, l'état du bâti, la capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien. Le territoire compte 32 copropriétés de ce type (type D), dont 27 sur la commune déléguée de Malesherbes. La majorité de ces copropriétés est composé de moins de 12 logements. Il est fort probable que ces copropriétés ne soient ni gérées par un syndic professionnel, ni par un syndic bénévole.

1 OBJECTIFS DE L'OPAH

La convention d'OPAH sera signée entre la CCPG et le Département du Loiret, délégataire des aides à la pierre, en cohérence avec les priorités d'intervention de l'Anah.

1.1 OBJECTIFS QUALITATIFS

Les volets d'action retenus pour les 3 années à venir sont :

✓ **Volet urbain et patrimonial**

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat permet de mettre en œuvre des dispositifs incitatifs d'aide pour favoriser l'amélioration du parc de logements privés et le développement des territoires. Cette opération doit s'accompagner d'actions en matière d'aménagement des espaces publics.

Sont énumérés ci-dessous quelques projets déjà identifiés localement.

La commune de Puiseaux a pour projet le réaménagement de son centre-ville. Une étude préalable a déjà été réalisée par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement). La commune de Beaune-la-Rolande souhaite également réaliser une étude pour la restructuration de la place du marché.

Une « opération façade » est en cours sur la commune de Puiseaux. Des opérations façades pourraient être déployées sur d'autres communes du territoire.

Plus spécifiquement sur Le Malesherbois, des actions doivent être menées en lien avec les problèmes de stationnement et de traitement des ordures ménagères, dont la gestion complexe induit actuellement de nombreuses nuisances.

De nombreuses communes de la Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais sont couvertes par des secteurs protégés/sauvegardés. Les travaux sont alors soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). L'opérateur devra informer les propriétaires sur leurs obligations (déclaration préalable de travaux, permis de construire).

L'OPAH contribue à améliorer l'attractivité des communes grâce à l'intervention sur le bâti des centres-bourgs. Les rénovations doivent être réalisées en cohérence avec l'architecture locale.

Les actions du volet urbain auront comme priorité l'amélioration des espaces publics et de l'attractivité des centres-bourgs qui favorisent le maintien de l'activité commerciale. Ces actions diverses seront recensées.

✓ **Volet foncier et immobilier**

L'OPAH aura pour but la remise à niveau d'un habitat ancien qui ne répond plus aux standards du moment parce que vétuste, énergivore, mal adapté, dégradé.

Beaucoup de ces immeubles sont vacants. La mise en œuvre de l'opération a pour vocation d'accélérer la dynamique de réhabilitation engagée sur le territoire et d'initier une valorisation du marché immobilier. En accord avec les PLU/PLUI en cours d'élaboration, l'OPAH aura pour enjeux de favoriser l'investissement dans le parc privé et ainsi limiter l'étalement urbain.

Afin de favoriser la remise sur le marché de logements vacants, il s'agira au cours de l'OPAH, de repérer la vacance et de mettre en place une communication ciblée vers les propriétaires de logements vacants.

Une communication sera également réalisée auprès des notaires et des agences immobilières pour présenter les aides disponibles sur le territoire et mobilisables par de futurs acquéreurs.

Les logements vacants auront pour vocation l'accession et la location. Le développement d'une offre locative sociale sera possible sur certaines communes. Les acteurs seront vigilants à ce que les projets locatifs soient en cohérence avec la demande de logements du secteur.

Les démarches engagées au titre de ce volet foncier et immobilier doivent contribuer à l'amélioration globale de l'offre et à la remise sur le marché de logements vacants.

✓ **Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**

Le repérage des situations de mal-logement demeure complexe. A l'échelle du département, dans le cadre du **Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)**, une commission « Habitat Indigne » se rassemble régulièrement pour suivre les situations repérées. Ce dispositif partenarial et opérationnel est piloté conjointement par l'Etat et le Conseil départemental du Loiret. Il est animé par l'ADIL du Loiret.

Une fiche de pré-repérage a été mise en place entre les différents partenaires (collectivités, EPCI, ARS, Adil-EIE, CAF, MSA...).

Face à un propriétaire opposé à la mise aux normes de son logement (ou de son immeuble) les procédures liées aux pouvoirs de police du Maire et de l'Etat seront mobilisées en cas d'atteintes à la santé ou à la sécurité des occupants.

La Communauté de communes dispose de multiples services permettant également le repérage de ménages fragiles logeant éventuellement dans des logements précaires (MSAP, service logement, CLIC).

Spécifiquement sur la commune déléguée de Malesherbes, les élus ont mis en place le « permis de louer » et le « permis de diviser » sur un périmètre du centre-ville. Les avantages liés aux dispositifs proposés dans le cadre de l'OPAH devront être présentés à l'ensemble des propriétaires recensés via ces deux outils.

Dans le cas d'une suspicion de péril sur un immeuble, l'opérateur informera et accompagnera la collectivité afin qu'elle prenne les dispositions nécessaires et guidera le propriétaire dans son éventuel projet de réhabilitation.

Dans l'hypothèse où le propriétaire n'engagerait pas les travaux dans les délais impartis par l'arrêté, de péril ou d'insalubrité, l'opérateur accompagnera la collectivité dans la mise en œuvre des travaux d'office.

Pour le traitement de ces situations, des actions complémentaires sont nécessaires :

- ➔ La sensibilisation des bailleurs privés peu attentifs aux conditions de vie de leurs locataires,
- ➔ L'orientation et l'accompagnement des ménages.

Les missions de l'opérateur seront multiples :

- ➔ Visite du logement avec analyse technique et identification des désordres et des partenaires susceptibles de participer au traitement (notamment en cas de nécessité de mettre en place des procédures),
- ➔ Analyse de la situation sociale des occupants par l'intermédiaire de l'assistant(e) social(e), la CAF, le CCAS...,

- ➔ Etablissement de scénarii de travaux, ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration de la performance énergétique (comprenant une évaluation énergétique projetée avant et après travaux) et ceux qui sont nécessaires pour résoudre les désordres et supprimer l'état de dégradation,
- ➔ Recherche des différents financeurs (ANAH, Caisse Retraite, Fondation Abbé Pierre...) et montage des dossiers de demandes de subventions,
- ➔ Aide à la décision par l'opérateur en lien avec les professionnels accompagnants les ménages (travailleurs sociaux notamment),
- ➔ Le cas échéant, orientation du demandeur vers les services compétents en cas d'hébergement temporaire ou de relogement définitif (si nécessaire) en lien avec la commune, les bailleurs sociaux, l'Agence Immobilière Sociale.

Sur une période de 3 ans, l'OPAH a pour objectif de permettre la réhabilitation de **33 logements indignes, très dégradés ou dégradés** :

- ➔ 12 logements occupés par leurs propriétaires,
- ➔ 6 logements occupés par leurs propriétaires au titre de la sécurité, salubrité de l'habitat (TSSH),
- ➔ 15 logements locatifs.

✓ **Volet copropriétés**

Sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes, 258 copropriétés sont recensées. Elles regroupent 925 logements, soit en moyenne moins de 4 logements par copropriété (données Majic 2016). 76% des copropriétés datent d'avant 1949.

Plus de 50% des copropriétés sont situées sur Le Malesherbois. Ainsi sur cette commune, ce mode d'habitat représente un quart du parc de logements privés. D'après les données Filocom, 27 copropriétés sont en catégorie D soit potentiellement très fragiles. 90% de ces copropriétés ont moins de 12 logements.

D'après le traitement statistique, le travail de terrain et le repérage effectué par les services de la ville, plusieurs copropriétés sont identifiées comme potentiellement dégradées.

Une copropriété fragile, au sens de l'Anah, a été repérée sur Le Malesherbois lors de l'étude préalable. Dans le cadre du programme Habiter Mieux Copropriété, une mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage est obligatoire.

La mission de l'opérateur comportera :

- ➔ La poursuite du repérage et le développement d'une veille,
- ➔ Le déploiement d'actions de communication, et d'information à destination des petites copropriétés : proposition de conseils juridiques, accompagnement dans l'inscription au registre des copropriétés, en lien avec les partenaires du territoire (ADIL-EIE),
- ➔ L'accompagnement à la réalisation de travaux de rénovation thermique,
- ➔ Le traitement de l'habitat indigne et insalubre : suivi des signalements, amélioration du repérage, accompagnement technique à la réalisation de travaux, articulation avec les outils en place (permis de louer, permis de diviser).

L'objectif est de sensibiliser les copropriétés du territoire sur leurs droits et devoirs et de les placer dans une dynamique de réhabilitation de leurs parties communes, si des besoins de travaux sont recensés.

Sur une période de 3 ans, l'OPAH a pour objectif d'accompagner 6 copropriétés (phase avant travaux) et de permettre la réhabilitation de 3 copropriétés.

✓ **Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux**

Sur le territoire, 18% des ménages seraient en précarité énergétique (taux d'effort énergétique supérieur à 10%). En effet, le parc de logements privés existants est un très gros consommateur d'énergie et présente un potentiel d'émission de gaz à effet de serre considérable. Une large fraction de ce parc est composée de véritables "passoires thermiques". Les espoirs de réduction des consommations énergétiques mis dans la réhabilitation de l'habitat privé sont donc grands. Le contexte particulier créé par le « Grenelle 2 » oblige tous les acteurs à penser désormais la réhabilitation comme un acte de conception, de production et de gestion devant mettre en jeu à la fois la qualité environnementale, la gestion des risques (notamment la santé dans l'habitat), la sécurité, l'amélioration de la qualité de l'air ou encore l'accessibilité des logements.

A cet égard l'OPAH, au travers du programme "Habiter Mieux Sérénité", sera fortement axée sur les travaux d'économie d'énergie.

Le dispositif proposé dans le cadre de l'OPAH s'articule autour de :

- ➔ La mobilisation de tous les partenaires potentiels : ADIL-EIE, Département du Loiret, CCAS, travailleurs sociaux, entreprises locales et organisations professionnelles du bâtiment, pour l'optimisation du repérage des situations de précarité énergétique pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs,
- ➔ L'orientation et le conseil aux propriétaires dans leur projet de travaux d'amélioration des performances énergétiques du logement.

Concernant l'accompagnement des propriétaires, l'équipe en charge du suivi-animation de l'OPAH assumera :

- ➔ Une visite avec évaluation de la situation énergétique et de l'état du logement,
- ➔ La réalisation des évaluations énergétiques avec travaux projetés,
- ➔ L'établissement de scénarios de travaux ciblant les travaux les plus efficaces en termes d'amélioration des performances énergétiques,
- ➔ L'aide à l'élaboration du projet et montage de dossier de financement,
- ➔ La visite après travaux avec le conseil sur les bonnes pratiques dans le logement et la bonne utilisation des équipements après travaux.

Afin de favoriser la réalisation de travaux cohérents, l'opérateur veillera à vérifier, pour chaque projet, les possibilités de couplage des différents types de travaux (économie d'énergie/adaptation/travaux lourds ou de mise en conformité).

Sur une période de 3 ans, l'OPAH doit permettre d'améliorer **111 logements** en matière de rénovation énergétique :

- ➔ 96 logements occupés par leurs propriétaires « très modestes » et « modestes »,
- ➔ 15 logements locatifs à loyer modéré.

Les travaux de réhabilitation prévus dans l'habitat ancien dans le cadre de l'OPAH doivent contribuer à diminuer les émissions de CO2.

✓ **Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat**

L'adaptation des logements au handicap et l'aide au maintien à domicile des propriétaires occupants âgés est une démarche communément partagée (Conseil départemental du Loiret, Caisses de retraite, Anah, collectivités locales).

L'adaptation des logements de propriétaires occupants âgés et/ou handicapés sera également un thème fort porté par l'OPAH de la Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais, d'autant que l'évolution à la hausse du vieillissement de la population âgée ressort de l'étude pré-opérationnelle.

Les acteurs sociaux existants (CCAS, CLIC), les associations, le secteur médical et paramédical, tous spécialisés dans l'intervention auprès des personnes âgées, seront sollicités dans le cadre de l'OPAH afin, là aussi, de permettre un repérage le plus fin possible des propriétaires désireux de procéder à l'adaptation de leur habitat.

L'aide de l'Anah s'adresse aux personnes âgées et/ou handicapés disposant d'un justificatif lié à leur handicap ou à leur degré d'autonomie.

L'aide peut également être accordée aux locataires du parc privé, avec autorisation du propriétaire, sous les mêmes conditions que pour les propriétaires occupants.

L'OPAH sera l'occasion d'aider les demandeurs par :

- ➔ Des conseils sur le plan technique : réalisation d'un diagnostic « autonomie » mettant en corrélation l'environnement social, la santé du demandeur, l'état du logement et son environnement extérieur en vue de son adaptation en rapport avec les modes de vie et les capacités financières de chacun (hiérarchisation des travaux selon les priorités et les besoins),
- ➔ Une assistance sur le plan financier avec la mobilisation des subventions de l'Anah, du Département et de la Collectivité. L'opérateur se chargera de mobiliser les financements complémentaires tels que ceux des caisses de retraite.

Sur une période de 3 ans, l'OPAH doit permettre d'adapter **72** logements.

✓ **Volet social**

Le volet social constitue une action transversale mais essentielle de l'OPAH avec comme objectif l'accompagnement des ménages en difficulté dans leur logement que ce soit en raison de leur perte de mobilité, de leur difficulté à faire face aux charges du logement, du manque de confort ou de la dégradation du bâti.

Le volet social doit répondre à la volonté de la collectivité de mettre en place, dans le cadre de l'OPAH un accompagnement ciblé sur la personne permettant :

- ➔ D'accompagner les ménages dans un projet de travaux cohérent au regard de sa situation et de l'état du logement,
- ➔ De s'inscrire dans une démarche plus globale en appréhendant l'ensemble des difficultés rencontrées par les ménages et en identifiant les besoins en accompagnements dépassant le strict cadre du projet de travaux et des demandes de subventions.

Face à la multiplicité des acteurs œuvrant dans le champ de l'habitat et parfois le manque de lisibilité des dispositifs, l'accompagnement doit permettre de diminuer la complexité, ressentie par les ménages, des démarches à entreprendre pour obtenir des aides, financières ou techniques, en proposant un référent unique à chaque bénéficiaire.

Cet accompagnement a pour objectif :

- ↳ D'informer efficacement le ménage et de faire preuve de pédagogie,
- ↳ D'évaluer les besoins et les contraintes du ménage,
- ↳ De préconiser des travaux réellement adaptés à la situation du ménage,
- ↳ D'organiser les expertises nécessaires dans le cadre de l'OPAH (diagnostic technique, diagnostic autonomie, évaluation énergétique...)
- ↳ D'orienter les ménages vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun et de mobiliser les partenaires sociaux compétents,
- ↳ D'agir en concertation avec ces partenaires permettant de solvabiliser les porteurs de projet et d'aboutir à la réalisation des projets de travaux (caisse de retraite, Fondation Abbé Pierre, banques, associations, ...)
- ↳ Le cas échéant, de faciliter les démarches de relogement (temporaire ou définitif).

De plus, dans le cadre des dossiers émanant des propriétaires bailleurs, l'obtention des subventions est conditionnée à l'obligation de conventionner le logement en social ou très social avec l'Anah, ce qui implique le respect d'un montant maximum des loyers ainsi dits maîtrisés.

Sur une période de 3 ans, l'OPAH doit permettre l'accompagnement des ménages en difficulté retenus dans le cadre de projet de travaux ainsi que, auprès des propriétaires bailleurs, la conclusion de 21 conventionnements sociaux et 9 conventionnements très sociaux.

✓ Volet économique et développement territorial

L'OPAH, via le financement de travaux pouvant être réalisés par des entreprises locales, a également pour objectif induit de soutenir l'emploi et la durabilité de l'activité économique de la Communauté de communes (secteur artisanal du bâtiment).

Pour ce faire, des actions spécifiques de communication seront mises en œuvre auprès des entreprises locales afin de :

- ↳ Faire connaître le dispositif de l'OPAH,
- ↳ Sensibiliser les entreprises aux démarches administratives spécifiques dans le cadre des travaux subventionnés (bonne rédaction des devis et des factures, cas de non valorisation des Certificats d'Economies d'Energie...).

De plus, la remise sur le marché de logements vacants confortables, aux charges diminuées, permet l'accueil de nouveaux habitants.

L'OPAH doit permettre de valoriser les compétences disponibles sur le territoire de la Communauté de communes du Pithiverais Gâtinais à travers la réalisation de travaux de qualité.

1.2 OBJECTIFS QUANTITATIFS

Les objectifs globaux sont évalués à **216 logements minimum**, répartis comme suit :

- 186 logements occupés par leur propriétaire,
- 30 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,

L'OPAH vise également le traitement de 3 copropriétés.

A noter que les dossiers réalisés au titre du dispositif « Habiter Mieux Agilité » ne sont pas comptabilisés dans les objectifs d'une OPAH, l'accompagnement par un opérateur n'étant pas obligatoire.

Propriétaires occupants	Objectif sur 3 ans
Travaux logements indignes et très dégradés	12
Travaux sécurité salubrité	6
Travaux d'adaptation	72
Habiter Mieux Sérénité (Travaux d'économie d'énergie)	96
TOTAL	186
Prime Habiter Mieux	114

Propriétaires bailleurs	Objectif sur 3 ans
Logements indignes et très dégradés	15
Travaux d'amélioration	15
TOTAL	30
Prime Habiter Mieux	30

Syndicat de copropriétaires	Objectif sur 3 ans
Logements indignes et très dégradés ou rénovation thermique	3

2 CONTENU DE LA MISSION DE SUIVI ANIMATION

2.1 MISSIONS REALISEES EN REGIE

La Communauté de Communes se chargera des actions d'animation, d'information et de coordination.

Il s'agira de promouvoir les financements et les avantages qu'apporte l'OPAH, auprès du public (propriétaires et locataires), des professionnels de l'immobilier, du bâtiment, de la banque ainsi que de l'ensemble des partenaires.

La communication et le repérage s'effectueront par les moyens suivants :

- ➔ réalisation de documentation générale et particulière,
- ➔ accueil du public lors de permanences,
- ➔ mise en relation (par courrier ou téléphone) avec les propriétaires repérés pendant l'étude, ou par les partenaires, les élus, ...,
- ➔ organisation d'évènements, expositions, réunions publiques, portes ouvertes...

Il s'agira de rendre simples et lisibles, aux yeux des habitants, les avantages et enjeux de l'opération de manière à susciter l'adhésion et favoriser l'engagement des propriétaires.

La CCPG pourra accompagner les demandeurs non autonomes avec l'outil numérique. Elle les assistera lors de leur inscription en ligne. La Communauté de communes est équipée d'une MSAP (Maison de services au public), qui met à disposition des outils de bureautique avec connexion à Internet.

2.2 MISSIONS CONFIEES A L'OPERATEUR

2.2.1 INFORMATION ET COMMUNICATION

L'opérateur informera les particuliers sur l'opération et accompagnera la CCPG dans ses différentes actions de communication.

Dans le cadre du suivi et de l'animation du programme, l'opérateur élaborera et assurera la mise à jour d'une base de données dédiée à l'opération. Il renseignera un tableau de suivi afin d'alimenter le suivi de l'activité du programme avec la maîtrise d'ouvrage et les partenaires. La conception de cette base de données se fera en étroite collaboration avec les services communautaires.

Les données devront être compatibles et intégrables au SIG de la CCPG (ARGIS PRO 2017 - ESRI) au format .SHP (pour les données graphiques sous forme de points, lignes, polygones) et au format Excel (pour les données alphanumériques sous forme de tableur, selon un modèle défini entre le prestataire et la CCPG). Un test de compatibilité sera réalisé en début d'opération entre le prestataire et le service SIG en collaboration avec le service Habitat.

2.2.2 REPERAGE

Il est demandé aux candidats de préciser les modalités de mise en œuvre du repérage, la méthode ainsi que les acteurs sollicités.

Un tableau de suivi des contacts et des repérages devra être tenu à jour mensuellement afin d'identifier le potentiel des ménages éligibles, la volonté, la capacité d'engager un programme de travaux. Une proposition de base de données est attendue.

En cas de repérage de situation d'indignité, l'opérateur qualifiera, orientera et assistera la collectivité dans la mise en place de procédures facilitant la sortie d'insalubrité des immeubles ou permettant de les neutraliser.

Pour cela, il s'attachera à :

- ➔ Poursuivre le repérage des logements indignes engagé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle,
- ➔ Elaborer un fichier de suivi spécifique,
- ➔ Alerter la collectivité et l'accompagner dans la mise en place des procédures adaptées.

2.2.3 EVALUER, CONSEILLER ET APPORTER UNE AIDE A LA DECISION AUX MENAGES

L'opérateur devra effectuer une évaluation complète pour déterminer la faisabilité du projet et aider le propriétaire dans la prise de décision :

- ➔ Sensibiliser le propriétaire à la nécessité de régler ses difficultés sur les thématiques de l'opération,
- ➔ Evaluer la situation sociale des ménages,
- ➔ S'assurer que les travaux à réaliser sont en adéquation avec le budget du ménage,
- ➔ Présenter l'ensemble des aides mobilisables en fonction des travaux à réaliser ainsi que leurs règles d'octroi et le déroulement de la procédure administrative pour le montage des dossiers.

2.2.4 DIAGNOSTICS ET ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE DES PROPRIETAIRES

✓ Pour les dossiers de lutte contre la précarité énergétique

Le diagnostic énergétique est réalisé par le prestataire et doit respecter les exigences de l'Anah.

Le prestataire devra systématiquement effectuer une visite sur place et être équipé d'un logiciel adapté permettant de réaliser une évaluation présentant la consommation énergétique conventionnelle du logement (en kwh ep/m².an) ainsi que des étiquettes énergétiques et climat (en kg.éq.CO²/m².an).

Les visites devront être programmées dans les 15 jours suivants le premier contact avec le ménage, sauf indisponibilité de ce dernier.

Il devra fournir des préconisations et une hiérarchisation des travaux à réaliser pour améliorer la performance énergétique générale du logement (isolation, système de chauffage, ventilation ...). Il veillera à expliquer les analyses thermiques et prodiguer des conseils sur les équipements et matériaux performants. Les outils utilisés par l'opérateur devront permettre une estimation après travaux des étiquettes énergétiques pour vérifier le niveau de performance atteint après travaux.

A la remise de l'offre, le prestataire devra préciser le logiciel qu'il compte utiliser à cet effet et concevoir une fiche diagnostic énergétique type.

✓ **Pour les dossiers de maintien à domicile**

Le prestataire devra systématiquement effectuer une visite sur place pour réaliser le diagnostic d'adaptation requis par l'Anah et les caisses de retraite. Le diagnostic s'adaptera aux exigences de l'Anah.

Le prestataire proposera une fiche rapport autonomie type.

✓ **Pour les dossiers logement indigne ou dégradé**

Un diagnostic de dégradation sera réalisé par le prestataire, en concordance avec les attentes de l'Anah.

Le prestataire s'appuiera également sur les grilles d'insalubrité de l'Anah afin de permettre notamment de comptabiliser les logements en sortie d'indignité. Le prestataire devra systématiquement effectuer une visite sur place. Cette grille diagnostic permettra en particulier :

- ➔ D'évaluer les problèmes généraux de lumière, eau, espace, air, etc., de l'habitat et des équipements qui qualifient l'état de dégradation du logement,
- ➔ D'analyser la situation des propriétaires concernés et de les orienter vers les organismes compétents,
- ➔ De mobiliser les acteurs de droit commun, en cas de logement insalubre par exemple.

✓ **Pour les copropriétés**

Les diagnostics seront réalisés par le prestataire en respectant les exigences de l'Anah en matière de copropriétés.

Une attention particulière est attendue concernant les demandes portant sur un logement situé en copropriété et ce, quelle que soit la thématique du dossier. Il conviendra d'éditer une fiche synthétique présentant la copropriété si aucune démarche n'a déjà été entreprise avec cette dernière (photos extérieures et des parties communes, date de construction, nombre de lots, état général des parties communes, énergie de chauffage si collectif, ressenti du propriétaire par rapport à la tenue administrative de l'immeuble ...).

Ces informations permettront un meilleur traitement de la thématique copropriété avec la mise en place des actions nécessaires par le prestataire, en lien avec certains partenaires.

2.2.5 AIDE AU MONTAGE DE DOSSIER DE SUBVENTION, SUIVI DES TRAVAUX ET DU DOSSIER FINANCIER JUSQU'AU PAIEMENT ET A LA VERIFICATION DES TRAVAUX

Le prestataire apportera aux propriétaires une assistance d'appui à la constitution des dossiers de demandes de subventions. Pour chaque propriétaire désireux de réaliser des travaux, l'animateur prendra en charge l'assistance administrative pour l'obtention des aides financières (subventions et prêts).

Il constituera les dossiers de demande d'aides financières : rassemblement des pièces nécessaires (pièces techniques, administratives, financières ...), données nécessaires à l'estimation du montant des travaux subventionnables et des subventions.

Par contre dans le cadre du processus de dématérialisation qui est actuellement en vigueur à l'Anah, ce sera au propriétaire de s'enregistrer et de soumettre son dossier aux services instructeurs de l'Anah.

Concrètement l'opérateur devra :

- ➔ Aider le propriétaire dans le montage financier et technique de son dossier de travaux (vérification des devis, renseignements sur les démarches administratives à réaliser au préalable ...),
- ➔ Préparer les dossiers de financement en fonction des exigences de chacun des partenaires financeurs,
- ➔ Pour certains dossiers, il pourra proposer des avances pour le financement des acomptes et/ou des dispositifs de financements annexes,
- ➔ Réaliser les plans de financement,
- ➔ Assurer le relais avec la collectivité pour la mise en place de mesures (relogement temporaire ...),
- ➔ Contrôler la conformité des factures et l'exécution des travaux au regard des prescriptions de travaux et du plan prévisionnel de financement.
- ➔ Assurer le suivi du dossier jusqu'au paiement.

Le prestataire devra renseigner et conseiller les propriétaires sur les mesures fiscales en vigueur, et articuler dans les dossiers de montage financier, les subventions directes mobilisables et les aides fiscales possibles.

Il effectuera systématiquement une visite après travaux et fournira à l'Anah la fiche justifiant la bonne exécution des travaux.

3 MODALITES DE CONDUITE DE L'OPERATION

3.1 ORGANISATION DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Le Maître d'ouvrage est la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais (CCPG), représentée par sa Présidente, Madame Delmira DAUVILLIERS.

✓ Le Comité de Pilotage (CoPil)

Un Comité de Pilotage (CoPil) sera chargé de veiller au respect des objectifs ainsi qu'à la cohérence des actions menées avec les enjeux de l'OPAH. Ce comité pourra proposer des évolutions au dispositif en fonction des résultats soulignés par le bilan annuel.

Un 1^{er} comité permettra de lancer officiellement l'opération et présenter la convention opérationnelle à l'ensemble des partenaires associés. Il se réunira ensuite au moins une fois par an pour présenter un bilan d'étape, apprécier et contrôler l'engagement opérationnel et financier des différents partenaires, apprécier les blocages éventuels et les moyens d'y remédier et valider les propositions d'ajustement nécessaires.

Un comité final clôturera l'opération en proposant un bilan complet et des préconisations pour une opération future voire une prolongation du dispositif.

La composition du CoPil est à l'appréciation de la CCPG mais comportera au moins un représentant des communes de la Communauté de Communes, un représentant de l'Anah et un du Conseil départemental. Les représentants des partenaires compétents dans les thématiques ciblées par l'OPAH pourront y être invités.

L'opérateur assistera la CCPG dans la préparation et l'animation des comités de pilotage, en produisant notamment les différents bilans et en rédigeant les comptes rendus de ces réunions. La CCPG sera chargée de valider et diffuser l'ensemble des documents aux personnes associées au comité.

✓ **Le Comité Technique (CoTech)**

Un Comité Technique sera chargé de valider, si besoin, les dossiers complexes et spécifiques avant leur passage en commission et de présenter l'avancement de la mission. Il se réunira au moins 2 fois par an afin de :

- ➔ Faire le suivi des dossiers en cours,
- ➔ Aborder les dossiers complexes ou spécifiques ou en situation de blocage,
- ➔ Evoquer les mesures d'accompagnement social à lancer,
- ➔ Faire un point sur les actions de communication prévues,
- ➔ Evaluer le déroulement de l'opération et proposer au comité de pilotage, le cas échéant, la mise en œuvre de dispositions complémentaires pour améliorer l'efficacité du dispositif opérationnel.

Des tableaux de bord et des bilans financiers de la mission seront demandés. La liste des indicateurs à intégrer au futur tableau de suivi est annexée au présent CCTP (annexes 1 et 3). L'annexe 2 liste les indicateurs à intégrer à l'évaluation annuelle et finale du dispositif. L'opérateur pourra enrichir ces listes d'autres indicateurs qui lui sembleraient pertinents.

La présentation de l'état d'avancement du dispositif passera par un travail de référencement géographique des dossiers en permettant une cartographie par commune et par thématique, idéalement à la parcelle, à défaut par commune.

Le CoTech sera composé d'un ou plusieurs services de la Communauté de Communes, d'un représentant des partenaires financiers de l'opération et de tout autre organisme ou partenaire intéressé par l'une des actions de l'opération.

Le prestataire assistera la CCPG dans la préparation et l'animation de ces comités, en produisant notamment les différents éléments tel que précisé ci-avant et en rédigeant les comptes rendus de ces réunions. La CCPG sera chargée de valider et de diffuser l'ensemble des documents aux partenaires associés.

3.2 CALENDRIER DE LA PRESTATION

La mission de suivi-animation est prévue pour une durée de 3 ans à partir de la date de mise en œuvre de l'OPAH envisagée le 10 Avril 2019. Toutefois, chaque dossier engagé avant la fin de la convention de l'OPAH devra être suivi administrativement et techniquement jusqu'au paiement des subventions des différents partenaires.

La Communauté de Communes se laisse la possibilité de mettre fin au programme dans les conditions administratives prévues à cet effet en cas de modification substantielle des modalités d'intervention de l'Anah qui remettrait en cause gravement la réalisation des objectifs du programme défini.

3.3 ANIMATION DE LA DEMARCHE

Le bureau d'études assistera la Communauté de Communes dans l'animation des diverses réunions (CoPil – CoTech ...). Il lui transmettra les éléments qui seront présentés en réunion au plus tard 15 jours avant.

Le bureau d'études assurera la rédaction des comptes rendus de l'ensemble des réunions qui seront adressés dans les 15 jours suivant la réunion concernée. Les convocations aux diverses réunions et la diffusion des comptes rendus seront assurées par la Communauté de Communes.

3.4 RENDUS DU SUIVI - ANIMATION

A chaque étape du suivi-animation (CoPil, CoTech), le prestataire produira un bilan complet, des tableaux de bords et un bilan financier. Un document de synthèse résumera les points du suivi animation.

Un document final devra également être produit. Celui-ci contiendra des synthèses résumant les différents points clés.

Les différents documents devront être transmis dans une version facilement diffusable (poids maxi par page pdf : 250 Ko), après validation du CoPil.

En fin d'étude seront remis :

- un bilan complet aux formats word et pdf et 5 exemplaires couleurs reliés,
- tous les éléments cartographiques dans un format numérique compatible avec des logiciels SIG (Shp, Tab, QGIS ...).

Tous les droits d'auteur et d'utilisation des bilans, tableaux de bords, bases de données appartiendront en pleine propriété à la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais.

3.5 COMPOSITION DE L'EQUIPE

L'offre devra faire apparaître nominativement l'ensemble des intervenants contribuant à la mission de suivi-animation de l'OPAH.

L'équipe candidate devra au minimum avoir des compétences et des références dans les domaines suivants :

- Habitat : politiques locales et montage opérationnel,
- Ingénierie du bâtiment : compétences techniques, notamment architecturales, thermiques, (relatives au bâti ancien) et patrimoniales ...
- Urbanisme et aménagement,
- Aspects juridiques et financiers : aides et systèmes existants, estimatif des coûts, montage d'investissements locatifs, en individuel et copropriété ...

Il est souhaité que l'équipe candidate ait également une pratique avérée en termes d'accompagnement social des ménages fragilisés, dont par exemple :

- L'accompagnement des ménages en situation d'habitat indigne,
- L'accompagnement des propriétaires occupants en situation de précarité énergétique,
- La recherche de solutions de financement complémentaires pour les propriétaires,
- L'assistance aux propriétaires et locataires dans la mise en œuvre du relogement provisoire.

3.6 CONTENU DE LA PROPOSITION

La proposition du prestataire devra inclure pour la valeur technique une méthodologie de travail portant sur :

- Les modalités de concertation et de la définition des objectifs (méthodes d'investigation et sources utilisées), la pertinence des réunions et des personnes à voir, notamment sur le nombre et la nature des entretiens proposés, le déroulement et le nombre de réunions prévues avec la Communauté de Communes et les partenaires d'une OPAH,
- La méthodologie d'investigation et de mise en perspective pour les thématiques développées,
- Le descriptif des moyens humains : références du prestataire dans des domaines d'intervention similaires, noms des personnes chargées du dossier avec CV et le nombre de personnes employées,

3.7 FINANCEMENT

Le devis détaillé devra faire apparaître le coût moyen par jour et l'estimation totale en personnel et en jours (répartition horaire, déplacements, frais annexes ...) mais également inclure la présentation des résultats, la participation aux réunions de CoPil et Cotech et le coût pour d'éventuelles réunions supplémentaires.

Les prestations faisant l'objet du marché seront réglées par un prix ferme non actualisable.

En cas de retard dans la réalisation de la prestation qui soit du seul fait du prestataire, celui-ci encourt des pénalités dont le montant par jour de retard est fixé à 100 € hors TVA.

Néanmoins, le montant de ces pénalités ne peut excéder 30 % du montant de la rémunération de la mission.

Les pénalités courent à partir du jour suivant l'expiration du délai imparti à l'attributaire pour la réalisation de sa mission.

3.8 DISPOSITIONS DIVERSES

✓ 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.

✓ 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.

✓ **Données et études à disposition du candidat**

Les différents éléments cités ci-dessous devront servir d'appui au diagnostic :

- le diagnostic réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle de 2018,
- les orientations du SCOT du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais (projet arrêté au 19 décembre 2018),
- les diagnostics des PLUi et PLU du Beaunois, du Puiseautin, de Le Malesherbois,
- Le PLH de la CCPG en cours d'élaboration (diagnostic validé le 21 décembre),
- les données collectées par l'ADIL et l'EIE du Loiret,
- le Plan Départemental de l'Habitat du Loiret,
- les données INSEE ...

Ils sont récupérables pour certains auprès des services de la Communauté de Communes, sinon auprès des différents organismes cités.

ANNEXE 1 – Les indicateurs de suivi

Prospection :

- Mode d'identification du dispositif
- Informations générales :
 - Profil de l'occupant (PO ou locataire ou à titre gratuit)
 - Nom/Prénom
 - Adresse du bien concerné par la demande
 - Commune
 - Référence cadastrale (format XX 00 00)

Profils des ménages :

- Composition familiale
- Classe d'âge du référent du ménage
- RFR du ménage

Caractéristiques du logement :

- Type de bien
- Typologie
- Surface habitable
- Période de construction
- Mode de chauffage principal avant travaux

Travaux :

- Thématique ANAH
- Type de travaux
- Précisions pour travaux de rénovation énergétique
- Précisions pour travaux d'adaptation (adaptation SDB, toilettes, monte-escalier, aménagements extérieurs, domotique...)
- Origine des artisans (commune/Communes de l'OPAH/CCPL/PDC/Nord/Région...)

Spécificité dossier LPE / Energie :

- Consommation énergétique avant travaux et projetée après travaux
- Etiquette énergétique avant travaux et projetée après travaux
- Gain énergétique
- Consommation GES avant travaux et projetée après travaux
- Etiquette énergétique avant travaux et projetée après travaux
- Gain GES

Financement :

- Montant des travaux HT/TTC, montant des travaux retenus par l'ANAH HT
- Subvention ANAH et taux + prime (le cas échéant)
- Subvention autre collectivité et taux
- Caisse de retraite (laquelle)
- Autre subvention (à préciser laquelle en remarque)
- Reste à charge sur le montant HT et sur le TTC des travaux
- Modalités de financement du reste à charge (Prêt conso, Eco-prêt, argent propre, prêt d'un proche...)
- Cout des travaux au m²

Mêmes indicateurs après facturation

ANNEXE 2 : LES INDICATEURS D'EVALUATION

- Gain énergétique total cumulé par l'ensemble des dossiers appelant la prime énergétique en kW/m²/an.
- Réduction des émissions de GES (en teq CO₂) sur le territoire grâce à l'OPAH
- Répartition géographique des logements améliorés et nature des travaux réalisés
- Nombre de dossiers déposés avec ventilation des financements accordés par chaque partenaire
- Le volume et la nature des travaux mis en œuvre et l'impact sur l'économie locale, avec une analyse sur l'origine géographique des entreprises intervenues sur le chantier
- Les difficultés constatées
- L'efficacité de la communication
- L'analyse du profil des propriétaires non éligibles
- Proposition d'études futures
- Explication des dossiers non traités et du taux de chute (analyse de processus et d'optimisation)

ANNEXE 3 : LES INDICATEURS DE PERFORMANCES

- Temps de réponse à partir de la première sollicitation des bénéficiaires
- Temps écoulé entre le premier appel et la visite
- Temps écoulé entre la visite et la réalisation du diagnostic/programme de travaux
- Temps pour le montage de programme définitif/ financement avec le propriétaire
- Montage de dossier de l'Anah et des autres financeurs publics
- Suivi de projet et de dossier du financement
- Clôture des travaux et dossier financier/ Délai de paiement