

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

MARCHÉ PUBLIC D'ÉTUDES

**Réalisation d'une étude pré-opérationnelle pour la
mise en place d'une OPAH_RU au sein de la
commune de Châteauneuf-du-Faou**

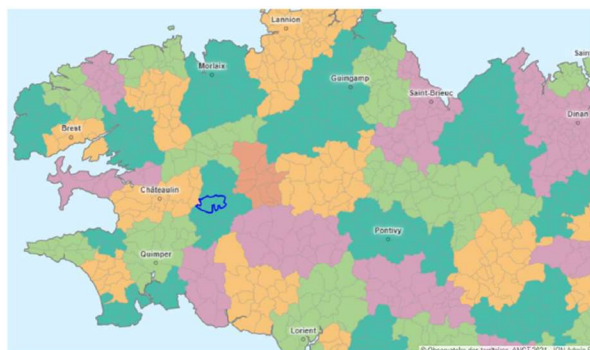
Communauté de Communes de Haute Cornouaille
6 Rue de Morlaix
BP 14
29520 CHATEAUNEUF-DU-FAOU
Tél : 02.98.73.25.36

Sommaire

1- Préambule	3
1.1 Présentation du territoire	3
1.2 Contexte	4
1.3 Enjeux et objectifs identifiés	4
2- Objet du marché	5
2.1 Étape 1 : Analyse du territoire	5
2.1.1 Données mobilisables	5
2.1.2 Contenu attendu	6
2.1.3 Résultats	7
2.2 Étape 2 : Echantillonnage d'immeubles	7
2.2.1 Contenu attendu	7
2.2.2 Résultats	8
2.3 Étape 3 : Proposition de scénarios opérationnels	8
2.4 Étape 4 : Programme d'intervention	8
3- Périmètre de l'étude	12
4- Livraison	13
5- Durée	14
6- Pilotage	14
ANNEXES 1 ET 2	15

1- Préambule

1.1 Présentation du territoire



Châteauneuf-du-Faou dans la communauté de communes de Haute-Cornouaille



Châteauneuf-du-Faou dans le Pays de Centre-Ouest Bretagne

La Communauté de Communes de Haute-Cornouaille a été créée en 1993. Elle est située en centre Finistère. Elle fait partie du Pays de Centre-Ouest-Bretagne, ayant la particularité de s'étendre sur trois départements (Finistère, Morbihan, Côtes d'Armor). C'est un territoire rural, où l'agriculture a conservé une place importante. Aujourd'hui, le secteur agroalimentaire y est un employeur important. La Haute-Cornouaille est située à moins d'une heure de Brest Métropole et fait partie du même Territoire d'Industrie. La région a moins axé son développement économique vers le tourisme, contrairement aux zones plus littorales.

Châteauneuf-du-Faou est la commune centre de la Communauté de communes de Haute-Cornouaille. La ville contient 3 665 habitants (recensement INSEE 2018). La population est plutôt stable, avec une légère mais constante tendance à la baisse démographique. Celle-ci est due à un solde naturel négatif et à un vieillissement de la population locale, que ne parvient pas à compenser le solde migratoire positif de la commune.

La commune dispose d'une bonne desserte routière, puisqu'elle est traversée par un axe est-ouest avec la RN 164, et par un axe nord-sud avec la RD 36 (Rosporden-Roscoff). La faible densité du territoire rend cependant difficile le développement des transports en commun. Des lignes de car, essentiellement scolaires, sont tout de même présentes.

Le territoire de Haute-Cornouaille est assez faiblement polarisé. La ville de Châteauneuf-du-Faou, malgré son rôle de centralité, concentre un tiers de la population du territoire intercommunal. Elle constitue le bassin d'emploi principal du territoire avec plus de 2 200 emplois sur la commune. Les nouveaux arrivants de Haute-Cornouaille s'installent le plus souvent en premier lieu à Châteauneuf-du-Faou, au plus proche des emplois.

En 2018	Châteauneuf-du-Faou	Haute-Cornouaille
Population	3 665 (25%)	14 890 (100%)
Emplois	2 241 (49%)	4 574 (100%)

Les habitudes de vie et de consommation des habitants varient sur le territoire. Les communes les plus au sud sont fortement tournées vers l'aire urbaine de Quimper, voire même de Concarneau. Les communes les plus à l'est sont, elles, plutôt dirigées vers la ville de Carhaix (7 155 habitants en 2018, INSEE) qui est le pôle principal du centre Bretagne.

Dans le centre-ville, on peut trouver des petites copropriétés avec du bâti continu. Mais la majorité du territoire communal urbanisé est composé de logements individuels. La commune a connu un développement pavillonnaire important durant la période de 1950 à 1990. Depuis 1990, le logement a continué de se développer à un rythme moins soutenu, sous forme de lotissements.

1.2 Contexte

La communauté de communes de Haute-Cornouaille a pris la compétence « Politique du logement ». Constatant des problématiques d'amélioration de l'habitat privé, une première OPAH a été lancée par le Syndicat Mixte pour le développement du Pays touristique de Centre-Bretagne. Ce dernier était composé de trois EPCI finistériens : la communauté de communes de Haute-Cornouaille, Poher communauté et Monts d'Arrée communauté. Le Syndicat mixte a été dissout le 31 décembre 2020. Néanmoins, une convention d'entente fût passée entre les trois EPCI pour continuer cette démarche mutualisée, avec Poher communauté comme mandataire du marché. L'OPAH en cours (2017-2022) montre de bons résultats sur les thématiques généralistes incitatives que sont la rénovation énergétique et l'adaptation des logements au vieillissement. Aussi, cette OPAH sera reconduite pour la période 2023-2028. La présente étude pré opérationnelle devra donc se concentrer sur le volet renouvellement urbain de l'OPAH, puisque les aspects plus généralistes seront traités par l'OPAH généraliste mutualisée.

De plus, la CCHC a mis en place des aides à l'accession à la propriété, valables pour une primo-accession de logements neufs ou anciens.

Parallèlement à ces démarches spécifiques à l'habitat privé, la ville de Châteauneuf-du-Faou s'est lancée dans un processus de revitalisation de son centre-ville. Ainsi, une étude de revitalisation fût livrée en 2019, suite à l'appel à projet « Dynamisme des bourgs ruraux » en 2018. Cette étude a produit un diagnostic de territoire, accompagné de 27 fiches actions. Concernant le domaine de l'habitat, l'étude a révélé une forte vacance des logements du centre-ville. Cette vacance semble due à un mauvais état du bâti, mais aussi à un mauvais dimensionnement des logements et à une conception qui n'est plus adaptée à la demande actuelle. En effet, le centre-ville de Châteauneuf-du-Faou comporte de nombreux logements couplés à un commerce au rez-de-chaussée, sans entrée indépendante. La vacance du local entraîne ainsi la vacance de l'ensemble du bâtiment. Dotée d'un passé de ville commerçante importante, le centre-ville porte encore le témoignage de cette époque fastueuse, avec de grandes maisons de maîtres sur de belles propriétés datant du XIXe siècle. Certaines de ces maisons sont en mauvais état, et leur surface ne permet pas à des familles aux ressources modestes de se diriger dans un tel investissement et un chantier de cette ampleur.

Depuis 2021, la ville est aussi lauréate du programme « Petites villes de demain ». Une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) doit donc être signée avant septembre 2022. Cette étude pré-opérationnelle et sa déclinaison opérationnelle constitueront une composante essentielle du volet Habitat de l'ORT.

Enfin, le projet de territoire de la communauté de communes sera construit durant ce premier semestre 2022. Il permettra de donner des perspectives politiques claires sur le développement du territoire.

1.3 Enjeux et objectifs identifiés

Si l'OPAH constitue un socle d'aides et d'assistance aux propriétaires modestes désireux de faire des travaux, ce dispositif montre ses limites dans les situations plus complexes. Aussi, dans le centre-ville de Châteauneuf-du-Faou, l'impact de l'OPAH ne se fait pas assez ressentir.

On observe un état de dégradation important de certains îlots du centre-ville, couplé ou non avec une vacance des logements (*voir Annexe 1*). La conception, l'aménagement de certains îlots peut être remis en question, car tous les bâtiments ne semblent pas pouvoir répondre aux besoins des acquéreurs, malgré une demande de logements toujours présente.

2- Objet du marché

Le présent marché porte sur une étude pré opérationnelle d'OPAH-RU. Cette étude doit constituer un diagnostic approfondi de l'état du bâti en centre-ville, et son potentiel de mutation. Il s'agira pour le prestataire de calibrer le niveau d'intervention publique nécessaire, dans une OPAH-RU ou tout autre dispositif qui s'avèrerait plus opportun en fonction des résultats obtenus.

L'étude pré opérationnelle devra traiter des 8 volets reflétant les enjeux du centre-ville :

- Volet urbain
- Volet foncier
- Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Volet copropriétés en difficulté
- Volet énergie et précarité énergétique
- Volet social
- Volet patrimonial et environnemental
- Volet économique et développement territorial

La mission sera scindée en plusieurs étapes.

Il est attendu que le candidat remette une note méthodologique à l'appui de son offre. Cette note expliquera en détail le déroulement et l'organisation de l'étude telle que le candidat les conçoit, étant précisé que la collectivité attend du prestataire que l'étude s'organise autour des étapes suivantes :

2.1 Étape 1 : Analyse du territoire

2.1.1 Données mobilisables

Pour cette mission, le prestataire pourra s'appuyer sur les sources statistiques usuelles, à savoir :

- Données INSEE,
- données FILOSOFI,
- données FILOCOM,
- études ANAH,
- données DVF,
- données FSL du Conseil départemental,
- données de la CAF,
- etc,

Le prestataire pourra aussi s'appuyer sur les études déjà réalisées à l'échelle du territoire :

- Analyse des Besoins Sociaux de la Communauté de communes de Haute-Cornouaille réalisée par le cabinet COMPASS en 2021,
- Étude pré opérationnelle OPAH mutualisée de 2017,
- Convention OPAH mutualisée de 2017,
- Étude de revitalisation du centre-ville de 2019.

2.1.2 Contenu attendu

En s'appuyant sur les sources statistiques, les connaissances locales, le repérage terrain et l'exploitation d'études précédentes, le prestataire procédera à une analyse du territoire. Le prestataire devra repérer les acteurs locaux à associer dans le cadre des diverses thématiques abordées.

Le diagnostic devra mettre en lumière le contexte urbain, notamment la caractérisation de la morphologie urbaine du centre-ville, l'intérêt architectural que présente le bâti, mais aussi les caractéristiques socio-économiques des habitants et le fonctionnement du marché immobilier local.

Il s'agit de dresser un état des lieux, lequel s'appuiera sur des données statistiques, complété par des observations et repérages de terrain. L'état des lieux permettra :

- d'apprécier le contexte du périmètre étudié ;
- de connaître le parc de logements et le marché immobilier qui le porte ;
- de connaître les populations logées, les nouveaux arrivants et leurs besoins.

L'état des lieux s'inscrira dans l'ambition de relever les défis de la ville durable, à savoir la sobriété : (ressources naturelles, sols, énergie, carbone...), la résilience (face aux risques, climat, santé...), l'inclusion, la production urbaine : richesse et patrimoine culturel.

Il sera décliné au regard de l'analyse des thématiques suivantes :

- Volet immobilier : analyse du marché local de l'immobilier, analyse des vacances structurelles et conjoncturelles ...
- Volet technique : analyse du parc de logements, répartition par taille et typologie, niveau de confort, de vétusté, d'insalubrité...
- Volet social : à partir de l'analyse des besoins sociaux réalisée pour la Communauté de communes de Haute Cornouaille, le prestataire complètera si nécessaire les données à l'échelle du périmètre d'étude
- Volet urbain et foncier mené de concert avec les différentes démarches initiées dans le cadre du programme Petites Villes de Demain :
 - o analyse permettant de caractériser le tissu urbain : repérage des délaissés et friches urbaines ;
 - o repérage des projets privés et projets d'aménagement urbain en cours ou projetés sur le périmètre, établissement d'un état général du bâti, identification des enjeux architecturaux et patrimoniaux et des potentiels de requalification ou de renouvellement ;
 - o à partir notamment du repérage réalisé en 2019 à partir des fichiers fonciers, repérage et analyse des potentiels fonciers disponibles, mutables et requalifiables, au regard de la domanialité et de la temporalité.
- Volet copropriétés : état quantitatif du parc en copropriétés (nombre de copropriétés ; nombre et typologie des logements en copropriétés ; adresses et cartographie des copropriétés...) ; repérage et cartographie des copropriétés fragiles ou dégradées selon l'état du bâti et selon les immeubles connus par les services des deux communes (pas de service hygiène), des syndicats de copropriétés, des notaires et des agences immobilières ; repérage des copropriétés organisées et/ou inscrites au registre national d'immatriculation des copropriétés.
- Volet habitat indigne : cartographie des immeubles très dégradés et liste exhaustive des immeubles et logements à considérer comme indignes, à partir du croisement des données

issues du repérage, de l'analyse technique sommaire des immeubles et des fichiers statistiques.

- Volet énergie : évaluation de l'état du parc de logements du point de vue de sa performance énergétique, évaluation des ménages qui ne se chauffent pas pour des raisons budgétaires et pertinence ou non de déployer une démarche de type ETEHC vers les copropriétés.
- Volet transition écologique et sociétale : cartographie et analyse des biens au regard des impacts connus de l'évolution climatique et de leur adaptabilité à ces conséquences et aux attentes des populations (matériaux, aménagements...).

2.1.3 Résultats

Sur l'ensemble des thématiques à traiter, le prestataire s'attachera à produire des supports cartographiques afin de traduire au mieux l'évaluation quantitative et qualitative des besoins.

L'étape de diagnostic devra permettre de déterminer les secteurs d'intervention stratégiques et prioritaires, et identifier les acteurs potentiels à mettre en partenariat.

Cette analyse devra aussi présenter les différentes méthodes d'intervention sur l'habitat privé, notamment coercitives, de façon à constituer un corpus de solutions et de partenaires à mobiliser pouvant servir de références à toutes les communes de la Haute-Cornouaille.

Sur la base des résultats du diagnostic, et en concertation avec le maître d'ouvrage, plusieurs immeubles représentatifs des diverses situations en présence seront sélectionnés pour faire l'objet d'une analyse plus précise.

2.2 Étape 2 : Echantillonnage d'immeubles

2.2.1 Contenu attendu

Ces immeubles feront l'objet d'un diagnostic architectural complet. Les visites sur sites et enquêtes à domicile avec expertises techniques permettront de détailler pour chaque logement ou immeuble, le niveau de dégradation, la performance énergétique, les travaux nécessaires et l'estimation du coût de ces travaux, tout en identifiant les contraintes architecturales spécifiques.

Pour approfondir ce diagnostic préalable, des analyses avancées seront réalisées sur un échantillon d'immeubles représentatif des différentes familles d'immeubles sur la base des visites des immeubles et des logements. Cet échantillon (a minima 1/3 des immeubles dégradés du périmètre et dans les immeubles collectifs visite d'au moins 50 % des logements) sera soumis au comité de pilotage pour validation.

Pour chacun des immeubles composant l'échantillon, le diagnostic sera réalisé à la manière d'une « étude de cas » et portera sur :

- Un diagnostic architectural et technique des bâtiments : structure architecturale et urbaine de l'immeuble (contexte, situation dans la parcelle, orientation, etc.), gabarit de l'immeuble (hauteur et emprise au sol, nombre de logements, mode de distribution de l'immeuble, nature des parties communes, etc.), nature et état technique de tous les bâtiments et des logements de l'échantillon (façades, installations électriques, toitures, canalisations, chauffage, installations sanitaires, normes de sécurité, etc.), estimation de la performance énergétique de l'immeuble et des logements selon les étiquettes énergétiques ;
- Le statut des propriétaires, les ressources des propriétaires et des occupants ;
- La définition d'un programme de travaux hiérarchisés, accompagnée d'une estimation du coût de ces travaux ;

- L'identification des moyens financiers à mobiliser : le prestataire précisera le montant des aides de l'ANAH et celles des collectivités locales à mobiliser pour les propriétaires occupants, bailleurs ainsi que les syndicats de copropriétés ;
- Pour chaque immeuble de l'échantillon présentant une situation d'habitat très dégradé et/ou indigne :
 - Nécessité ou non de procédure coercitive, de travaux d'office, de travaux d'urgence, d'expropriation, de bail à réhabilitation, etc. ;
 - Estimation, d'une part, des relogements à prévoir, d'autre part, des hébergements nécessaires pendant les travaux avec phasage dans le temps ;
 - Identification des situations nécessitant la mise en place d'un accompagnement social spécifique et des dispositifs existants ou à créer ;
- Le cas échéant, l'identification de freins éventuels à la mise en œuvre de ce programme de travaux et les propositions de stratégies à mener dans une démarche de ville durable.

2.2.2 Résultats

Pour chaque immeuble et/ou logement sera attendu un diagnostic social et juridique faisant ressortir le statut d'occupation du logement, les ressources du propriétaire (et locataire le cas échéant), sa volonté ou les freins à engager des travaux. Des simulations financières, permettront la définition du potentiel de mutation du bâti et les enjeux de chaque cas, mais aussi du niveau d'intervention publique nécessaire à la mutation du bâti (incitatif, coercitif, relogement, etc).

Le rendu pourra être fait sous forme de fiche synthétique complétée d'un diagnostic détaillé pour chaque logement visité.

2.3 Étape 3 : Proposition de scénarios opérationnels

Sur la base des résultats obtenus par l'analyse du territoire et l'échantillonnage d'immeubles, le prestataire devra évaluer la pertinence d'engager ou non une OPAH-RU.

Il devra proposer des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de requalification globale du périmètre étudié et d'adaptation du patrimoine bâti aux besoins des populations et nouveaux arrivants.

Le prestataire devra proposer au maître d'ouvrage entre 3 et 5 scénarios opérationnels, faisant intervenir des moyens d'action incitatifs et/ou coercitifs. Chaque scénario devra à minima faire mention des objectifs qualitatifs et quantitatifs obtenus, des moyens financiers et humains nécessaires à sa mise en œuvre, les modalités incitatives/coercitives à développer et les partenariats à mobiliser. Chaque scénario doit permettre d'avoir une bonne vision du calendrier opérationnel, du plan d'actions ou des études complémentaires à mener, mais aussi des difficultés probables à anticiper.

2.4 Étape 4 : Programme d'intervention

La détermination du scénario opérationnel doit permettre de choisir le dispositif adapté, son périmètre d'intervention et ses objectifs quantitatifs. Les conclusions doivent déterminer les missions opérationnelles du suivi animation en cas d'opération programmée. Elles doivent poser les bases des modalités de conduite du projet et proposer des indicateurs de suivi-évaluation permettant de tester l'efficacité de la politique menée.

L'étude pré opérationnelle est un outil d'aide à la décision sur lequel le maître d'ouvrage pourra s'appuyer pour dimensionner son programme, en anticipant les réponses aux questions juridiques,

financières, partenariales et sociales qui se poseront. Elle doit correspondre au niveau d'exigence d'une étude de faisabilité.

Ainsi, au regard du diagnostic établi et du scénario opérationnel par le maître d'ouvrage, le prestataire devra :

- Proposer une stratégie d'intervention globale à mettre en œuvre : définie, quantifiée et spatialisée à travers l'établissement d'une cartographie des objectifs quantitatifs et qualitatifs de cette politique ;
- Concevoir les actions d'accompagnement sociales et urbaines ;
- Définir les moyens pour les objectifs à atteindre : le choix du dispositif opérationnel, les aspects organisationnels de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre de l'opération, les financements adaptés à mobiliser ;
- Identifier les partenariats pour la mise en œuvre de cette politique ;
- Proposer des indicateurs de suivi et de bilan.

Pour ce faire, le prestataire présentera un programme d'intervention qui portera sur :

- Le périmètre, en déterminant des secteurs d'intervention différenciés selon les problématiques identifiées (copropriétés dégradées, habitat indigne).
- Le volet urbain, indispensable à la remise sur le marché des biens immobiliers, aura comme priorité les aménagements urbains et l'amélioration des espaces publics et pourra se décliner de la manière suivante :
 - o Réaménagements ou créations d'espaces publics prenant en compte le PLU de Châteauneuf-du-Faou et autres servitudes particulières ; étude des réhabilitations et démolitions nécessaires pour retrouver une habitabilité urbaine satisfaisante ;
 - o Aménagements liés aux déplacements urbains : reconfiguration de la voirie, stationnement, desserte pour les transports collectifs.

Les actions correspondant à ce volet seront menées de concert avec la démarche « Petites Villes de Demain », s'appuieront sur les conclusions de l'étude pré-opérationnelle et seront accompagnées d'objectifs mesurables, d'indicateurs de résultat et de suivi selon un calendrier prévisionnel de réalisation.

- Le volet foncier comportera un programme de restructuration urbaine portant notamment, au regard de problématiques identifiées, sur :
 - o Les démolitions et les reconstructions nécessaires, la restructuration immobilière, la réutilisation d'immeubles existants, le portage foncier pour traiter les copropriétés en difficulté, la reconversion des friches urbaines, la production de logements neufs, la création de nouvelles activités ou services dans le périmètre concerné,
 - o Le traitement de ce volet pourra se faire de manière concomitante avec celui de l'habitat indigne,
 - o L'articulation et la coordination avec et entre les différents acteurs (services concernés de La Communauté de communes de Haute-Cornouaille et de la commune de Châteauneuf-du-Faou notamment) seront clairement explicitées, telle que pour la mise en œuvre des procédures foncières par exemple (analyse des DIA ; mise en œuvre du droit de préemption ; procédure pour acquisitions réhabilitations...).

Les actions correspondant à ce volet s'appuieront sur les conclusions de l'étude pré-opérationnelle et seront accompagnées d'objectifs mesurables, d'indicateurs de résultat et de suivi selon un calendrier prévisionnel de réalisation.

- Le volet immobilier pourra notamment se décliner de la manière suivante :

- La création d'une offre locative sociale (loyer conventionné avec ou sans travaux ; logement locatif social) ;
- Le repositionnement des copropriétés dégradées sur le marché local ;
- La reconversion de friches urbaines ;
- Le traitement des rez-de-chaussée commerciaux ;
- La remise sur le marché de logements vacants ;
- Le montage d'opération de restructuration immobilière par intervention d'organismes publics ;
- La mise en place de portage foncier ou immobilier, en prenant notamment appui sur les dispositifs emphytéotiques (bail à réhabilitation, ...) ;
- La mise en place d'une stratégie de traitement à l'immeuble ;
- Un suivi régulier de l'état d'avancement du traitement des immeubles et îlots identifiés dans l'étude pré-opérationnelle ;
- L'utilisation de mécanismes de type ORI ou RHI / THIRORI, VIR et DIIF.

Les actions correspondant à ce volet s'appuieront sur les conclusions de l'étude pré-opérationnelle et seront accompagnées d'objectifs mesurables, d'indicateurs de résultat et de suivi selon un calendrier prévisionnel de réalisation.

- Le volet copropriété en difficulté proposera une liste d'immeubles en copropriété identifiés comme étant en difficulté, après production de diagnostics multicritères, proposition d'une stratégie de redressement et validation de l'éligibilité par la délégation locale ANAH. Même si tous les immeubles ne sont pas encore précisément identifiés au moment de la conclusion de la convention, le nombre de copropriétés et de logements visés par ce volet seront précisés. Les données du Registre national d'immatriculation des copropriétés pourront être exploitées. Les préconisations tiendront compte des mesures déjà engagées depuis plusieurs années par la Communauté de communes de Haute Cornouaille, en partenariat avec l'ADIL du Finistère, en matière d'information/formation à destination des copropriétaires.
- Les actions correspondant à ce volet s'appuieront sur les conclusions de l'étude pré-opérationnelle et seront accompagnées d'objectifs mesurables, d'indicateurs de résultat et de suivi selon un calendrier prévisionnel de réalisation.
- Le volet social et adaptation dans le respect de la diversité de peuplement et du maintien des populations en place en favorisant :
 - Le développement de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé conventionné, voire la promulgation de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) ;
 - Les actions en faveur de l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées, vieillissantes et/ou handicapées, ainsi qu'aux besoins des jeunes et des familles ;
 - Le volet social comportera notamment les mesures d'ordre social nécessaires afin de s'assurer que les actions urbaines et immobilières menées seront engagées sans nuire aux résidents du périmètre, dans le respect de leur droit d'occupation (mesures de relogement ; mesures d'accompagnement social des ménages en difficulté ; mesures propres aux copropriétaires en difficulté etc.).

Pour ce faire, les modalités de travail et de coordination des acteurs impliqués seront décrites. Les actions correspondant à ce volet s'appuieront sur les conclusions de l'étude pré-opérationnelle et seront accompagnées d'objectifs mesurables, d'indicateurs de résultat et de suivi selon un calendrier prévisionnel de réalisation.

- Le volet énergie et précarité vise à résorber la précarité énergétique, à améliorer la performance énergétique des logements par la réduction de l'impact écologique et économique des consommations énergétiques des logements par :
 - La définition des modalités de coopération entre les acteurs ;
 - L'estimation du nombre de ménages en situation de précarité énergétique qui pourraient faire l'objet d'une assistance particulière ;
 - Les actions d'accompagnement techniques et financières des propriétaires.

Les actions correspondant à ce volet s'appuieront sur les conclusions de l'étude pré-opérationnelle et seront accompagnées d'objectifs mesurables, d'indicateurs de résultat et de suivi selon un calendrier prévisionnel de réalisation.

- Le volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé visant à éradiquer les situations d'habitat indigne selon chaque cas et à améliorer les conditions de vie des ménages :
 - Au regard du potentiel de logements nécessitant des travaux, des moyens mobilisables ainsi que des engagements des parties prenantes selon les items prévus par le référentiel d'ingénierie de l'ANAH « traitements de l'habitat indigne en opérations programmées »
 - Actions d'accompagnement liées au traitement de l'habitat indigne (accompagnement des propriétaires, accompagnement des locataires dans leurs démarches auprès des propriétaires, suivi social, relogement, etc.)

Pour ce faire, les modalités de travail et de coordination des acteurs impliqués seront explicitées.

En cas d'insalubrité ou de péril concentré sur quelques îlots, les procédures à engager et la mobilisation des services concernés (Services des deux communes notamment et ARS) devront être prévues sur les immeubles identifiés.

La mission de conduite de l'opération devra assurer, le cas échéant, la coordination avec les autres opérations de type RHI, THIRORI, voire de recyclage d'îlots dégradés, à la mobilisation des outils de traitement de l'habitat dégradé (VIR, DIIF). Ainsi, le volet incitatif devra trouver une cohérence avec le périmètre à caractère plus coercitif.

Les actions correspondant à ce volet s'appuieront sur les conclusions de l'étude pré-opérationnelle et seront accompagnées d'objectifs mesurables, d'indicateurs de résultat et de suivi selon un calendrier prévisionnel de réalisation.

- Le volet patrimonial et environnemental prévoit les conditions concrètes de prise en compte des enjeux patrimoniaux du périmètre et de la qualité architecturale du bâti, contribuant à la pérennité de la réhabilitation. Ces actions sont à engager en relation avec les services de l'Etat et les partenaires compétents (CAUE...). La mission permettra de déterminer la pertinence de la mise en œuvre des expérimentations mises en œuvre par l'ANAH sur la rénovation des façades et la transformation d'usage des rez-de-chaussée inactifs.

Les actions correspondant à ce volet s'appuieront sur les conclusions de l'étude pré-opérationnelle et seront accompagnées d'objectifs mesurables, d'indicateurs de résultat et de suivi selon un calendrier prévisionnel de réalisation.

- Le volet transition écologique et sociétale prévoit la mise en œuvre de techniques et matériaux adaptés aux conséquences connues du changement climatique, à impact environnemental maîtrisé, ainsi que l'adaptation des biens aux attentes des populations au regard des évolutions culturelles et de la nécessaire préservation de la ressource dont l'eau.

Les actions correspondant à ce volet s'appuieront sur les conclusions de l'étude pré-opérationnelle et seront accompagnées d'objectifs mesurables, d'indicateurs de résultat et de suivi selon un calendrier prévisionnel de réalisation.

Aussi, le programme d'intervention détaillera :

- Les aspects organisationnels à considérer pour la conduite de l'opération (organisation et ressources à mobiliser pour la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre). Plus particulièrement, seront précisées les transversalités à privilégier entre les services concernés de la Communauté de communes de Haute-Cornouaille et de la commune de Châteauneuf-du-Faou en sus du Chef de projet « Petites Villes de Demain », notamment au regard de leurs compétences ;
- L'engagement des partenaires concernés (les travailleurs sociaux et conseillers logement du département, le CCAS, l'ARS, la CAF, les professionnels de l'immobilier et du bâtiment, les notaires, etc.) et l'organisation de ce partenariat ;
- Les modalités de financement possibles et mobilisables ;
- Le pré-montage de dispositifs financiers adaptés aux objectifs et types d'intervention déterminés ;
- La proposition de subventions complémentaires aux propriétaires sur les fonds propres de la Communauté de communes de Haute-Cornouaille et éventuellement de la commune de Châteauneuf-du-Faou ;
- La proposition de subventions à mobiliser par les différents partenaires ;
- La proposition de dispositifs spécifiques ;
- Les recommandations en matière de communication liée à l'opération (animation, partenariats, actions de communication régulières et innovantes visant à créer une dynamique auprès des différents publics : propriétaires, locataires, partenaires financiers, élus, grand public, autres partenaires opérationnels tels que travailleurs sociaux, associations etc.).

Le programme d'intervention devra prendre en compte les définitions des travaux et la réglementation de l'ANAH ainsi que les évolutions prévisibles des normes en vigueur.

Par ailleurs, le programme d'intervention devra également prendre en compte les objectifs et les actions du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), de l'organisation du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne ainsi que les objectifs et réalisations du SDIME (Service Départemental d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie).

Enfin, le programme d'intervention proposera des estimations financières détaillées et un phasage prévisionnel intégrant un calendrier de réalisation.

3- Périmètre de l'étude

L'étude pré-opérationnelle devra se focaliser sur le centre-ville de Châteauneuf-du-Faou correspondant au périmètre prévisionnel d'ORT. Un plan figure en annexe 2 de ce document. Des ajustements pourront être proposés au fil de l'étude au regard des diagnostics techniques, urbains et sociaux.

L'analyse du territoire pourra cependant s'intéresser à un périmètre plus large selon la méthodologie proposée par le prestataire.

4- Livraison

Tout au long de la démarche, le prestataire transmettra systématiquement au chef de projet l'ensemble des documents de présentation et de compte-rendu (synthèse, supports de présentation, rapport, compte-rendu...) au format numérique et documents modifiables.

A l'issue de la mission, le prestataire fournira 2 exemplaires papiers couleur et un exemplaire dématérialisé du rapport détaillé, comprenant textes, données statistiques, représentations cartographiques au minimum à l'échelle de la parcelle cadastrale, pour chacune des étapes suivantes :

- Diagnostic préalable (étape 1)
- Analyses avancées sur un échantillon d'immeubles (étape 2)
- Propositions de scénarios d'intervention (étape 3)
- Elaboration du programme d'intervention (étape 4)

Les exemplaires papiers seront à envoyer au siège de la communauté de communes de Haute-Cornouaille :

Communauté de Communes de Haute Cornouaille

6 rue de Morlaix

BP 14

29520 Châteauneuf-du-Faou

Et par courriel à l'adresse : dgs@haute-cornouaille.bzh

Les restitutions des étapes 1 et 2 feront également l'objet d'une présentation synthétique et thématique, privilégiant la forme de fiche et de cartographies, permettant au maître d'ouvrage une appropriation aisée et une localisation précise des thématiques abordées sur support papier et numérique

Sur les immeubles constituant l'échantillon, des fiches-diagnostic avec photos devront être présentées sous forme de fiches détaillées et de fiches de synthèse permettant notamment un traitement en base de données (Excel ou compatible).

La restitution de l'étape 3 sera déclinée sous la forme de fiches de synthèse qui présenteront par thématique, les objectifs sectorisés quantitatifs et qualitatifs proposés pour l'opération, la méthodologie, le partenariat, le(s) montage(s) financier(s), les moyens humains à mobiliser. Seront également précisés les processus opérationnels à prévoir (modalités d'animation, permanences), 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 ainsi que le dispositif de pilotage et les indicateurs de suivi et de bilan.

Concernant l'étape 4 de l'étude (rédaction du projet de convention), le livrable attendu est le projet de convention d'opération complété ainsi que ses annexes conformément aux dispositions et réglementations de l'ANAH.

Les documents seront remis en version PDF et en version modifiable (Word...) afin d'exploiter leur contenu.

Un diaporama permettant de présenter le contenu du diagnostic, version allégée du dossier favorisant les illustrations sera fourni, afin de former un outil d'aide à la discussion pour le comité technique et à la décision pour le comité de pilotage.

Les données du diagnostic :

- L'ensemble des données chiffrées qui sont sous formes de tableaux seront remises de préférence sous format Word ou Excel ainsi que PDF.
- L'ensemble des données cartographiques seront livrées 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) ainsi que PDF.

L'ensemble des documents demeurera la propriété de la Communauté de communes de Haute-Cornouaille.

5- Durée

La durée estimative de la mission est de 7 mois à compter de la notification du marché, périodes de validation incluses.

Les candidats détailleront le calendrier de l'étude en fonction des différentes étapes demandées, sans dépasser la durée du marché.

L'étude démarrera par une réunion de lancement survenant dans les 7 jours suivants la notification du marché, où le prestataire expliquera sa méthode et le calendrier de l'étude.

Lancement prévisionnel de l'étude : Mi-Juillet 2022

Fin prévisionnelle de l'étude : Février 2023

6- Pilotage

L'étude sera pilotée par la cheffe de projet « Petites villes de demain », qui sera l'interlocuteur du bureau d'étude.

La cheffe de projet sera accompagnée par un comité de suivi technique, composé de représentants des services communaux et communautaires, de représentants des services du département et de l'ANAH. Ce comité assurera le suivi opérationnel de l'étude et sera un lieu d'échange quant aux difficultés éventuelles à résoudre.

Un comité de pilotage composé d'élus communaux et communautaires, de représentants des services communaux, communautaires, départementaux et de l'ANAH sera chargé de valider les grandes étapes de l'étude :

- Diagnostic préalable
- Présentation de l'échantillonnage d'immeubles
- Proposition de scénarios de stratégies d'intervention
- Présentation du programme d'intervention

Annexe 1



Carte de l'état du bâti d'après son aspect extérieur sur le périmètre prévisionnel ORT, février 2022.

Annexe 2



Emprise (xmin,ymin,xmax,ymax) : 1192702, 7242669, 1195486, 7243609 - Système de coordonnées : Lambert 93 CC48 zone 7

Périmètre ORT