

# **MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES**

## **CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES (CCTP)**

Maître d'ouvrage

### **PAYS DE LA CHATRE EN BERRY**

15 RUE D'OLMOR

36400 LA CHATRE

Tél : 02.54.62.16.11

Email : opah.paysdelachatreenberry@orange.fr

### **Objet du marché**

#### **MISSIONS POUR LES VOLETS N°1 & N°2 DU PACTE TERRITORIAL France RENOV'**

#### **MARCHE A PROCEDURE ADAPTEE**

Passé en application de l'article 27 et 59 du Décret N°2016-360 du 25 mars 2016  
relatif aux marchés publics

Remise des offres

Date limite de remise des offres : Jeudi 18 décembre 2025

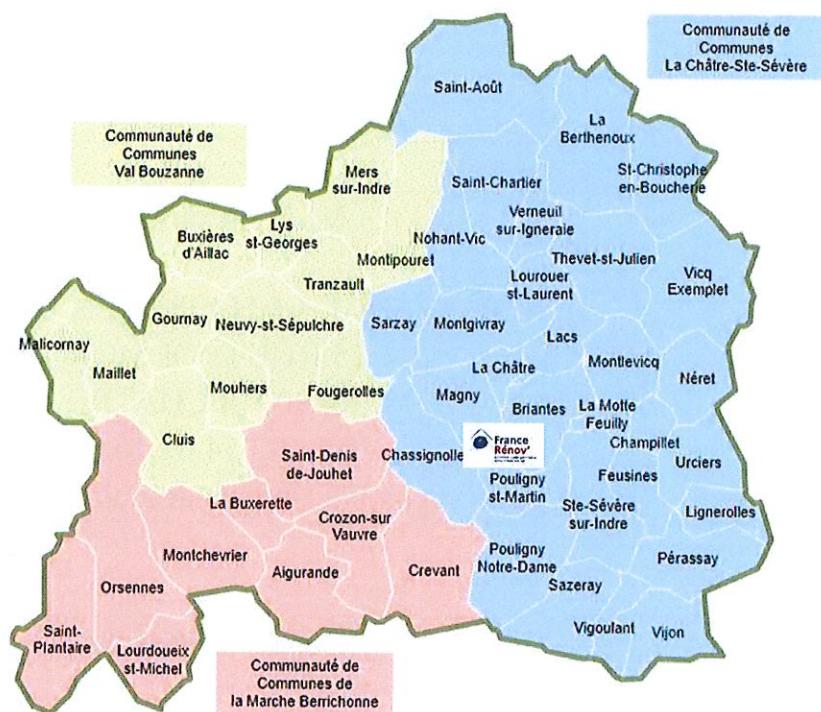
Heure limite de remise des offres : 12h00

## Préambule

Situé dans le sud du département de l'Indre, le Pays de la Châtre en Berry (PLCEB) compte 28 225 habitants, soit 24 hab/km<sup>2</sup>, il s'étend sur un périmètre de 51 communes réparties sur 2 cantons (Neuvy Saint Sépulchre, La Châtre). 3 communautés de communes couvrent entièrement le territoire.

Ce vaste territoire, partage malgré tout des grandes dynamiques communes :

- . Un habitat majoritairement individuel et de grande typologie,
- . Une légère hausse du nombre de logements
- . Une légère baisse de la population entre les 2 derniers recensements (solde naturel)
- . Une augmentation des ménages de personnes seules
- . Un vieillissement marqué de la population



Voici quelques chiffres clés traduisant les dynamiques clés des territoires du pays :

Logements (15 927 résidences principales sur le pays)			Habitants (27 656 habitants sur le pays)		
CC Val de Bouzanne	CC La Châtre-Sté-Sévere	CC La Marche Berrichonne	CC Val de Bouzanne	CC La Châtre-Sté-Sévere	CC La Marche Berrichonne
3356 résidences principales	9029 résidences principales	3542 résidences principales	37,4% de personne seule	41% de personne seule	41,6% de personne seule
2326 propriétaires occupants	6206 propriétaires occupants	2346 propriétaires occupants	64,9% des ménages présents depuis + de 10 ans	62,4% des ménages présents depuis + de 10 ans	66% des ménages présents depuis + de 10 ans
606 logements vacants parc privé (23%)*	1614 logements vacants parc privé (17%)*	878 logements vacants parc privé (17%)*	35,4% population de 60 ans et +	41,8% population de 60 ans et +	47,3 % population de 60 ans et +
11 % vacants de plus de 2 ans	11 % vacants de plus de 2 ans	16 % vacants de plus de 2 ans	47 % ménage modeste et très modeste	47 % ménage modeste et très modeste	58 % ménage modeste et très modeste
579 résidences secondaires	1653 résidences secondaires	968 résidences secondaires	13,8 % Taux de pauvreté*	16,2 % Taux de pauvreté*	20,5 % Taux de pauvreté*
94,9% de maison (~4,6 pièces)	89,5% de maison (~4,6 pièces)	95,3% de maison (~4,5 pièces)			

Pour répondre aux enjeux partagés, le Pays élabore et met en œuvre une politique commune de développement et d'aménagement global et durable. Il réalise des études et des diagnostics nécessaires à la mise en œuvre des programmes d'actions. C'est un espace de concertation, de programmation et de contractualisation reconnu.

Depuis de nombreuses années, le syndicat mixte du Pays de la Châtre en Berry est engagé dans l'amélioration du parc privé et l'accompagnement des ménages les plus fragiles à la réalisation de travaux dans leur logement, à travers des dispositifs d'OPAH successifs portés en régie. Voici le détail des opérations qui ont pu être menées jusqu'alors :

- La première OPAH-RR de juillet 2006 à juin 2011
- La deuxième OPAH-RR d'octobre 2012 à septembre 2017 prolongée jusqu'à juin 2018
- Et la troisième, en cours, d'octobre 2018 à septembre 2023 prolongée jusqu'en juin 2025
- En cours une OPAH-RU (2024-2028) sur le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de la commune de La Châtre.

Ainsi en 2025, le Pays de La Châtre en Berry a souhaité prolonger cette démarche en signant un PIG - Pacte Territorial France Rénov' pour la mise en place du Service Public de la Rénovation de l'Habitat, avec deux changements majeurs : l'intégration de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie dans le futur dispositif, et la création d'un guichet unique porté par la Régie.

Le Pacte Territorial voté pour une durée de 5 ans - du 1er janvier 2025 au 31 Décembre 2029 - est structuré de trois volets :

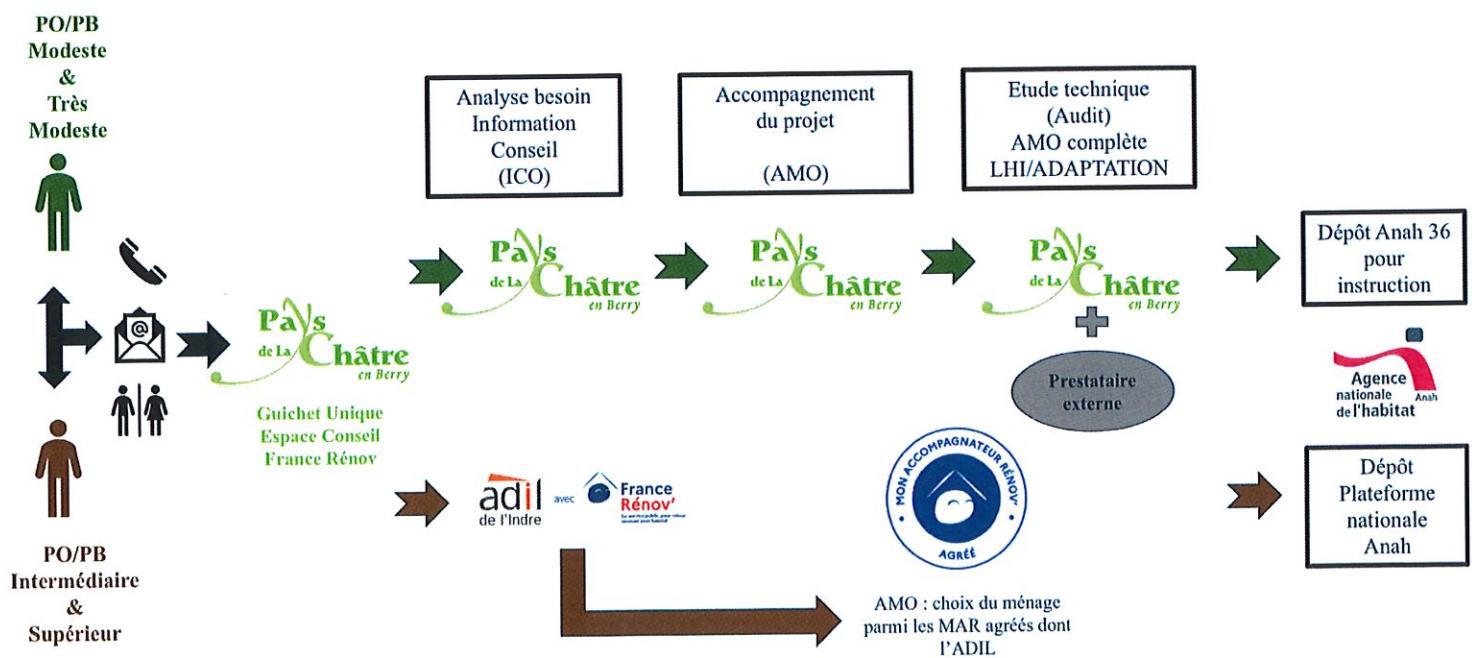
- N°1 : Dynamique territoriale
- N°2 : Information, Conseil et Orientation
- N°3 (optionnel) : Accompagnement

Voici l'organisation retenue pour 2025 :

Concernant les volets 1 et 2, la répartition des tâches est arrêtée comme suit :

- Le pilotage est assuré en régie par PLCEB guichet unique d'arrivée de toutes les demandes.
- L'ADIL est en charge de conseiller et orienter les ménages occupants et bailleurs (toutes ressources confondues) captés par leur guichet et d'accompagner les ménages occupants et bailleurs intermédiaires et supérieurs ainsi que les copropriétés. Un prestataire extérieur, sélectionné via un marché public, vient en appui sur certaines missions, co-porte des animations, et porte tout l'accompagnement lié à l'Adaptation des logements et à la Lutte contre l'habitat indigne.
- Le Pays est appuyé par l'ADIL pour organiser des réunions et des évènements.
- Sur le volet 3, le Pays assure l'accompagnement des plus modestes pour les projets énergie, adaptation et lutte contre l'habitat indigne. La régie porte l'accompagnement administratif, technique et financier. La maîtrise d'ouvrage des demandes Adaptation et Lutte contre l'Habitat Indigne est assurée par un prestataire extérieur (en lien avec la Régie cependant).

Pour les années de 2026 à 2029, il appartiendra au Pays de mettre en place des modalités contractuelles spécifiques qui satisferont aux exigences du FEDER, sur les missions portées par le prestataire.



## **ARTICLE 1 – OBJET DU MARCHE**

Le présent marché a pour objet de confier au prestataire les missions suivantes :

- Volet n°1 : Dynamique territoriale
  - o Mobiliser les ménages et sensibiliser tout public
  - o Mobiliser le public prioritaire
  - o Mobiliser les professionnels de la rénovation de l'habitat privé
- Volet 2 : Information, Conseil, Orientation
  - o Mettre en place un accueil téléphonique
  - o Garantir un conseil personnalisé
  - o Assurer le conseil renforcé
- Suivi des missions.

Ces missions seront effectuées dans le cadre du Pacte Territorial du PLCEB à destination de l'ensemble des habitants du territoire du Pays de La Châtre en Berry (soit 51 communes), quel que soit le type de logement, le statut d'occupation, le niveau de ressources. Ces informations fournies par le prestataire sont gratuites pour les habitants.

## **ARTICLE 2 – PERIMETRE DU MARCHE**

Le périmètre opérationnel est constitué des 51 communes du Pays de La Châtre en Berry suivantes :

Aigurande	Lourdoueix-Saint-Michel	Pouigny-Notre-Dame
Briantes	Lourouer-Saint-Laurent	Pouigny-Saint-Martin
Buxières d'Aillac	Lys-Saint-Georges	Saint-Août
Champillet	Magny	Saint-Chartier
Chassignolles	Maillet	Saint-Christophe-en-Boucherie
Cluis	Malicornay	Saint-Denis-de-Jouhet
Crevant	Mers-Sur-Indre	Saint-Sévere-Sur-Indre
Crozon-Sur-Vauvre	Montchevrier	Saint-Plantaire
Feusines	Montgivray	Sarzay
Fougerolles	Montipouret	Sazeray
Gournay	Montlevicq	Thevet-Saint-Julien
La Berthenoux	Mouhers	Tranzault
La Buxerette	Néret	Urciers
La Châtre	Neuvy-Saint-Sépulchre	Verneuil-Sur-Igneraie
La Motte-Feuilly	Nohant-Vic	Vicq-Exemplet
Lacs	Orsennes	Vigoulant
Lignerolles	Pérassay	Vijon

## **ARTICLE 3 – DUREE DU MARCHE ET DATE PREVISIONNELLE D'EXECUTION**

Le marché démarra dès sa notification pour une durée de 24 mois renouvelable une fois 24 mois. La date prévisionnelle d'exécution du marché est fixée au 1er janvier 2026.

## **ARTICLE 4 – CONTENU DES MISSIONS**

### **4.1 Volet n°1 : La dynamique territoriale**

Le pilotage du pacte est assuré par le PLCEB. Ainsi, la dynamique territoriale relève de la compétence du PLCEB. Le prestataire devra assurer les missions suivantes en collaboration étroite avec le PLCEB :

VOLET DYNAMIQUE TERRITORIALE VOLET 1			
<b>Mobilisation des ménages : sensibilisation/communication/animation</b>			
	<i>PLCEB</i>	<i>Prestataire du présent marché Volets 1 et 2</i>	<i>SOLIHA prestataire Volets 1-2-3</i>
<i>Sensibilisation/animation</i>			
Réunions COTECH/COPIL	x	x	x
Réunions publiques	x	x	x
Evènements spécifiques locaux	x	x	
Visites de chantier témoin	x		x
Réunions partenariales	x	x	
<i>Communication print, digitale, affichage</i>	x		x
<b>Mobilisation des publics prioritaires - "Aller vers"</b>			
Prospection et réunions partenariales	x	x	x
Prises de contact	x		
Diagnostics préalables pour les ménages aux besoins prioritaires (LHI, décence)	x		x
<b>Mobilisation des professionnels</b>			
Réunions d'informations	x	x	x
Information préventive	x	x	x
VOLET INFORMATION-CONSEIL-ORIENTATION VOLET 2			
<b>Missions information et orientation</b>			
Guichet unique - ECFR	x		
Analyse du besoin, information, conseil - PO modestes / très modestes, énergie et adaptation	x		
Analyse du besoin, information, conseil - PO intermédiaires et supérieurs, PB, copro		x	
Analyse du besoin, information, conseil - LHI	x		x
Permanences locales	x	x	
<b>Missions de conseil personnalisé</b>			
RDV avec le ménage - PO modestes / très modestes, énergie et adaptation	x		
RDV avec le ménage - PO intermédiaires et supérieurs, PB, Copro		x	
RDV avec le ménage - LHI	x		x
<b>Missions d'appui au parcours d'amélioration de l'habitat (optionnel)</b>			
Conseil renforcé - PO modestes et très modestes, énergie et adaptation	x		x

#### 4.2 Volet n°2 : Information, Conseil, et Orientation

##### Accueil physique et téléphonique :

Le prestataire s'engage à assurer un accueil téléphonique intégré dans un guichet partagé des opérations d'amélioration de l'habitat avec le Pays.

Ce premier accueil permet d'apporter un conseil de premier niveau aux administrés et de faciliter l'orientation vers un conseil personnalisé au regard des besoins des ménages, de leurs situations financière et sociale, des caractéristiques techniques et de la localisation du projet et les orienter directement vers le Pays pour toutes questions liées aux demandes des programmes d'aides à l'amélioration de l'habitat en cours.

A mettre à disposition une boîte mail sur laquelle les ménages peuvent effectuer leur demande.

Le prestataire réalisera :

- ✓ Les missions d'informations sur les aspects réglementaires, fiscaux et juridiques pour les propriétaires bailleurs ;
- ✓ Les missions de conseils et d'information juridique et technique pour les propriétaires occupants ou en accession sur leurs projets, notamment sur le volet rénovation énergétique et ce toujours en lien avec le PLCEB en charge du Pacte territorial ;
- ✓ Une information juridique et technique aux copropriétés ayant un projet de rénovation thermique.

#### **Conseil personnalisé :**

Le prestataire s'engage à assurer en complément du PLCEB :

- ✓ Des permanences mensuelles de conseillers énergie et conseillers juridique en demi-journée : une à La Châtre et à Aigurande au sein des bureaux France Services et une à Neuvy Saint Sépulchre dans la salle de réunion de La Grange. Les dates de permanence pourront être modifiées d'un commun accord pour chaque nouvelle année.
- ✓ Un conseil personnalisé gratuit pour tous les publics qu'ils soient propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et sur l'ensemble des thématiques cibles du pacte territorial, rénovation énergétique des logements, adaptation du logement au handicap et au vieillissement, copropriétés et LHI, et une réorientation vers le PLCEB.

Ce conseil personnalisé se réalisera de la manière suivante :

- Information sur les aides existantes selon le public cible :
  - Renvoi vers des services publics partenaires pour l'assistance à l'utilisation des plateformes numériques de dépôts des aides, notamment le PLCEB.
  - Renvoi vers des dispositifs spécifiques et vers le PLCEB selon le profil du ménage et la nature de son projet.
  - Définition des étapes de rénovation énergétique du logement adapté aux besoins du ménage. Une procédure sera alors communiquée au prestataire par le PLCEB.
  - Information sur la qualité et le contenu des devis ;
  - Lien avec l'opérateur PLCEB en charge de l'accompagnement des projets en cas d'éligibilité aux subventions de l'Anah.
- Mission d'informations sur les aspects réglementaires, fiscaux et juridiques concernant les travaux de rénovation pour les propriétaires bailleurs.
- Mission de conseils et d'informations juridiques et techniques pour les copropriétés sur leurs projets de rénovation thermique et ce en lien avec le PLCEB en charge du Pacte Territorial.

Pour ce qui est du conseil personnalisé sur la rénovation énergétique, le prestataire rédigera un compte-rendu d'entretien remis au ménage et à l'opérateur PLCEB. Le rendez-vous d'entretien pourra être réalisé en face à face au sein d'une permanence physique délocalisée, dans les locaux du prestataire en rendez-vous téléphonique ou en visioconférence.

Il assurera également, dans un délai de 6 mois, le suivi de ceux qui sont passés à l'acte et qui ont engagé des travaux, sous un format au choix.

## **ARTICLE 5 – SUIVI DES MISSIONS ET BILANS**

Le prestataire participera et animera, tant que de besoin, aux réunions, aux comités techniques et aux comités de pilotage du Pacte Territorial du PLCEB.

Le prestataire établira, rédigera et présentera en vue d'une transmission au PLCEB, à la Préfecture, à

la délégation locale de l’Anah et aux autres partenaires institutionnels du Pacte Territorial :

- ❖ Des rapports semestriels,
- ❖ Des bilans annuels et le bilan final des missions menées au titre des volets n°1 et n°2 du Pacte Territorial dont un décompte des passages à l’acte de travaux des propriétaires informés/conseillés.
- ❖ Les bilans demandés devront faire ressortir et présenter les indicateurs suivants :
  - Bilan quantitatif et qualitatif des animations en termes de mobilisation des ménages, du grand public et des professionnels,
  - Etat des permanences et rendez-vous organisés,
  - Etat des demandes d’informations,
  - Etat des entretiens réalisés en conseils personnalisés et renforcés,
  - Etat récapitulatif des projets : localisation, coordonnées des bénéficiaires et indication des niveaux d’avancement des projets (en cours, agréé, soldé, attribué, ...).

Le format de cet état devra permettre au PLCEB de pouvoir cartographier ces données.

- Bilans annuels et final des actions menées : avancées, analyse des freins ou difficultés rencontrées et perspectives.

## ARTICLE 6 – INSTANCE DE GOUVERNANCE

### Le Comité de pilotage Habitat

**Objectif** : organiser à minima 1 réunion par an pour marquer les points d’étape suivants : bilan annuel avec les perspectives de l’année suivante.

#### Rôle :

- Partage et suit les actions mutualisées ;
- Partage et évalue les actions/activités réalisées et définit des réorientations à conduire si besoin ;
- Fixe la feuille de route annuelle du Service Public de Rénovation de l’Habitat ;
- Valide les propositions de services, outils, animations, etc. ou partenariats à mutualiser.

#### Composition :

Le Président du PLCEB

Le Vice-président en charge de l’Habitat du PLCEB

Les élus référents Habitat - Titulaire & Suppléant

La Chargée de mission Habitat du PLCEB

Un représentant du Service Habitat Construction de la DDT

Les Signataires du Pacte territorial

Les prestataires des marchés

#### Sont associés :

Les partenaires techniques et les partenaires écosystème.

### Le Comité de pilotage technique Habitat

**Objectif** : organiser à minima 2 réunions par an et aura la charge de la conduite opérationnelle

Le comité de pilotage technique associe les Espaces Conseils France Rénov’ et les acteurs du territoire concourant au service public de la rénovation de l’habitat. Il se réunira au plus tous les trois mois et au moins une fois par an. Dans l’intervalle des réunions, des temps d’échanges pourront avoir lieu. Il est coordonné par la chargée de mission du Pays en charge du Pacte.

## Rôle :

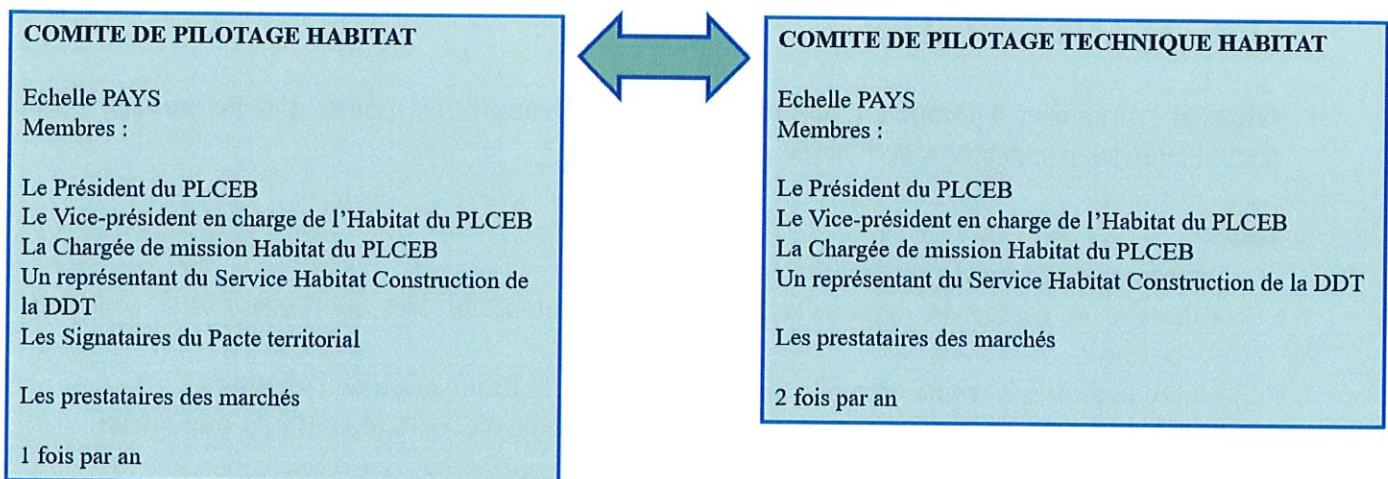
- Assure le suivi opérationnel du service en propre et en mutualisé ;
- Fixe les propositions soumises au comité de pilotage Habitat et, en fonction des sujets, au comité de pilotage du Service Public de Rénovation de l'Habitat mutualisé.

## Composition :

La Chargée de mission Habitat du PLCEB  
Un représentant du Service Habitat Construction de la DDT  
Un instructeur local de l'Anah  
Un représentant de l'AMO  
Les prestataires des marchés

Sont associés en fonction de l'ordre du jour, les signataires du Pacte territorial et les partenaires techniques et tout autre partenaire pouvant apporter une expertise sur le sujet en fonction de l'ordre du jour.

## ARTICLE 7 – CONDITIONS D'EXECUTION DES MISSIONS



### 7.1 Local

Le PLCEB met à disposition, à titre gratuit, un bureau et les moyens numériques nécessaires (internet). Les lieux des permanences sont situés :

A France Services – 13 rue d'Olmor – 36400 LA CHATRE

A France Services – 8 rue Jean Marien Messant – 36140 AIGURANDE

A La Grange – Place Henri de La Touche – 36230 NEUVY SAINT SEPULCHRE

### 7.2 Remise des documents

Tous les documents prévus dans les missions ainsi que les bilans indiqués à l'article 5 sont envoyés par voie dématérialisée à l'adresse de la chargée de mission Habitat du PLCEB ;

La rédaction des bilans, rapports et des états est à la charge du prestataire sous le contrôle de la chargée de mission Habitat du PLCEB.

Leur délai de remise est fixé avec le titulaire retenu, de manière contradictoire, excepté pour les documents envoyés au Comité de pilotage avec un délai de 15 jours.

Les échanges techniques se font par mail et par téléphone afin d'assurer leur traçabilité et leur

visibilité par les membres des comités technique et de suivi selon les thématiques.

## ARTICLE 8 – MODE DE PAIEMENT

La subvention annuelle sera versée comme suit :

- Un premier acompte correspondant à 20% du montant conventionné, à verser à la signature de la convention
- Un deuxième acompte correspondant à 30% du montant conventionné, à verser à la remise au PLCEB du bilan annuel 2026 par le prestataire retenu
- Un solde à N+1 correspondant à 50% du montant conventionné, à verser à la remise au PLCEB du bilan annuel 2027 par le prestataire retenu, au plus tard le 31 décembre 2027.

Le versement de la participation se fera par virement sur le compte bancaire du prestataire retenu selon le RIB fourni.

## ARTICLE 9 – REGLEMENT DES PRESTATONS

### 9.1 Les conditions de marché

**Consultation :** la procédure retenue est celle du marché à procédure adaptée (MAPA) : Choix du prestataire sur la base d'un devis détaillé suite à une mise en concurrence de plusieurs prestataires.

### 9.2 Les modalités de réponse

L'offre présentée devra comporter au minimum les éléments suivants :

Les références du candidat

- Le profil des intervenants : composition de l'équipe chargée de la mission, qualifications et compétences des personnes, leurs références dans le domaine concerné
- Les moyens techniques affectés à la mission
- La méthodologie d'intervention préconisée
- Un devis détaillé

Le classement des différentes offres reçues pour le présent marché sera effectué selon les modalités suivantes :

- Prix : 40%
- Compétence de l'équipe : 30%
- Référence similaire : 30%

### 9.3 Le délai de réponse

Adresser impérativement votre proposition détaillée :

- Avant le : Jeudi 18 décembre 2025 à 12H00
- A l'adresse suivante :

**Syndicat Mixte du Pays de La Châtre en Berry**

**A l'attention de M. François DAUGERON, Président  
15 rue d'Olmor  
36400 LA CHATRE**

**ou en version numérique par mail avec accusé de réception à  
l'adresse du Syndicat mixte du Pays de La Châtre en Berry  
[opah.paysdelachatreberry@orange.fr](mailto:opah.paysdelachatreberry@orange.fr)**

Annexes :

Convention du Pacte territorial