

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 à 2 lots indissociables

LOT N°1 : INDIGNE / INDECENCE

LOT N°2 : ADAPTATION / AUTONOMIE

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 : Mardi 4 mars 2025

Heure limite de remise des offres : 12h00

Dans son futur Pacte Territorial, le Syndicat Mixte du Pays de La Châtre en Berry a choisi de s'engager sur le volet facultatif car les élus ont pris la mesure des effets de cet accompagnement pour les ménages en ayant bénéficié dans le cadre des précédentes OPAH.

Les missions d'accompagnement seront mises en œuvre par un opérateur agréé et habilité pour intervenir en qualité d'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour accompagner les particuliers. Cet AMO sera choisi par le biais de cet appel d'offre à deux lots indissociables.

ARTICLE 1 – CADRE GENERAL

La présente consultation a pour objet l'assistance complète – technique, administrative et financière – aux personnes qui vivent dans des logements techniquement insalubres ou indécents afin d'améliorer leurs conditions de vie, dans le cadre du lancement du Pacte territorial sur le territoire du Syndicat mixte du Pays de La Châtre en Berry.

La politique d'amélioration de l'habitat portée par l'Anah et en partenariat avec les territoires, est en enjeu important à plusieurs titres pour le département de l'Indre. Elle permet aux propriétaires occupants d'améliorer la performance énergétique de leur logement, d'adapter leur logement à la perte d'autonomie et au handicap ou encore de sortir de situation d'indignité et, aux propriétaires bailleurs de produire un parc locatif privé à vocation sociale.

La réforme de la contractualisation entre l'Etat et les collectivités territoriales vise à proposer un cadre renouvelé pour la mise en œuvre du service public de rénovation de l'habitat (SPRH). L'objectif est de proposer une offre de service public universelle pour la rénovation et l'amélioration de l'habitat privé, sur l'ensemble du territoire et accessible à toute la population.

Le nouveau modèle de contractualisation se décline à deux niveaux : au niveau régional et au niveau territorial (EPCI ou Département). Cette nouvelle contractualisation entre l'Etat et les collectivités territoriales prend le relais des financements préexistants et va permettre d'accélérer la rénovation des logements et de faciliter le parcours des ménages, partout en France.

Le Syndicat Mixte du Pays de La Châtre en Berry est engagé depuis de nombreuses années dans une stratégie d'intervention en faveur de l'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité de son territoire et réaffirme que la lutte contre l'habitat indigne des propriétaires occupants est une priorité absolue et décide donc de mener un Pacte territorial qui concerne l'ensemble des communes réparties sur les communautés de communes de La Châtre et Sainte Sévère, de la Marche Berrichonne et du Val de Bouzanne.

ARTICLE 2 – PERIMETRE DE L'ETUDE

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

Aigurande	Lourdoux-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	Sainte-Sévère-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-Exempt
Lacs	Orsennes	Vigoulant
Lignerolles	Pérassay	Vijon

ARTICLE 3 – OBJET DE LA CONSULTATION

LOT N°1 INDIGNE/INDECENCE

Les objectifs

Le Pays estime qu'entre 3 et 5 missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage seront à réaliser annuellement dans le cadre du présent marché.

L'accompagnement des ménages représente un enjeu important pour atteindre les objectifs de la politique publique de rénovation de l'habitat indigne qui sous-tendent le Pacte territorial.

Ces enjeux visent à compléter les missions de dynamique territoriale portée par la collectivité Maître d'Ouvrage du Pacte territorial, notamment à destination des publics prioritaires, ainsi qu'assurer une transition avec les missions d'information, de conseil et d'orientation, afin de permettre au ménage de disposer d'un parcours fluide et complet.

L'objectif est de traiter les situations repérées dans leur globalité pour permettre aux ménages de rester de façon pérenne dans leur logement.

L'accompagnement des ménages comprend : prise de contact avec le ménage, visite sur place, diagnostic complet du logement et diagnostic social du ménage, réalisation d'audits énergétiques, scénarios de travaux, appui à l'obtention des devis et aide au choix des travaux, montage administratif et financier des dossiers (subventions, prêts...), suivi du chantier, appui à la réception des travaux, appui aux démarches permettant d'obtenir le paiement des subventions et de solliciter les aides fiscales éventuelles.

L'animatrice en charge du suivi-animation agréée Mon Accompagnateur Rénov (MAR) du Pacte territorial du Pays de La Châtre en Berry assurera la première prise de contact avec le ménage via :

- Des informations administratives
- Un état général du bâti
- Des conditions sanitaires et d'utilisation du logement et de sécurité des personnes occupantes

❖ Et missionnera le prestataire pour la suite de la maîtrise d'ouvrage.

Les prestations suivantes concernent le présent marché :

- **Une visite sur site pour le diagnostic de situation initiale du ménage et du bâti**
 - situation sociale et économique du ménage ;
 - diagnostic de l'état du logement ;
 - diagnostic technique : état des équipements et des ouvrages (réseaux, structure, menuiseries, équipements...) ;
 - diagnostic énergétique : consommation conventionnelle (chauffage, eau chaude, refroidissement) avant travaux (en kWep.m²/an) et étiquette énergie.
 - grille de cotation ANAH/ARS
- **Une étude de faisabilité avec l'analyse des données récoltées par le prestataire sur site**
 - présentation du contexte : données sociales et économiques sur le ménage, les difficultés rencontrées dans son logement et les orientations proposées pour y remédier ;
 - plan du logement et des travaux à réaliser ;
 - préconisations hiérarchisées de travaux ;
 - élaboration de différents scénarios ;

- estimation du coût des travaux, des consommations après travaux et des gains énergétiques et des financements mobilisables (subventions, aides fiscales et apports personnels) ;
- impact estimé des travaux sur les dépenses d'énergie du ménage et sur le taux d'effort énergétique ;
- préconisations éventuelles en termes d'accompagnement social et de bonne utilisation du logement et des équipements.
- montage financier de l'opération (coût des travaux, maîtrise d'œuvre et autres frais le cas échéant, subventions publiques et privées, micro-crédit social, apport personnel). Une évaluation de l'allocation logement potentiellement mobilisable par le ménage devra également être faite.

➤ **La préconisation des travaux d'amélioration**

Une aide au choix de scénario de rénovation et à la définition du programme de travaux sera apportée. Pour chacun des scénarios seront analysés : les performances énergétiques et environnementales avant et après travaux, l'estimation financière des propositions de travaux et mention des aides financières mobilisables, la baisse attendue sur la facture énergétique, l'étiquette énergie obtenue.

➤ **L'étude de faisabilité**

L'étude de faisabilité sera présentée au ménage et à l'animatrice en charge du suivi-animation agréée Mon Accompagnateur Rénov et devra être validée par le ménage pour être présentée au Comité Technique de Lutte Contre l'Habitat Indigne pour qu'un accord de principe et dépôt.

➤ **Le dépôt des demandes de subvention**

Le prestataire se chargera de déposer les demandes de subventions auprès de l'ensemble des financeurs potentiels.

➤ **La maîtrise d'œuvre**

Pour compléter la mission d'accompagnement, le prestataire devra gérer la maîtrise d'œuvre et le mandat financier pour l'obtention des subventions et prêts le cas échéant.

De plus, pour le traitement des situations d'habitat indigne, des actions complémentaires seront nécessaires :

- Le repérage des situations et la sensibilisation des bailleurs privés peu attentifs aux conditions de vie de leurs locataires, et des propriétaires occupants inconscients du danger et des risques quotidiens,
- L'orientation et l'accompagnement des ménages,
- L'identification des partenaires susceptibles de participer au traitement de la situation (notamment en cas de nécessité de mise en place des procédures),
- L'analyse de la situation sociale des occupants par l'intermédiaire de l'assistant(e) social(e), la CAF, la MSA, le CCAS...,
- La mise en place d'une caisse d'avance pour pouvoir faire l'avance des fonds pour le compte du propriétaire (et gérer la trésorerie du chantier),
- Le cas échéant, l'orientation du demandeur vers les services compétents en cas d'hébergement temporaire ou relogement définitif (si nécessaire) en lien avec la commune, les bailleurs sociaux, l'Agence Immobilière Sociale.

❖ **Afin d'amplifier la dynamique territoriale, le prestataire sera en charge d'élaborer et mettre en place des évènements grand public en collaboration avec les partenaires**

LOT N°2 ADAPTATION

Les objectifs

Le territoire est couvert par un PIG qui est prorogé jusqu'au 30 juin 2025. Avant le lancement de la mission, le Conseil départemental de l'Indre transmettra les dossiers en cours selon une procédure validée par le Pays. Une réunion sera organisée entre le prestataire, le département et le service habitat.

Le Pays estime qu'entre 50 et 70 missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage seront à réaliser annuellement dans le cadre du présent marché.

L'accompagnement des ménages représente un enjeu important pour atteindre les objectifs de la politique publique de rénovation de l'habitat indigne qui sous-tendent le Pacte territorial.

Ces enjeux visent à compléter les missions de dynamique territoriale portée par la collectivité Maître d'Ouvrage du Pacte territorial, notamment à destination des publics prioritaires, ainsi qu'assurer une transition avec les missions d'information, de conseil et d'orientation, afin de permettre au ménage de disposer d'un parcours fluide et complet.

L'animatrice en charge du suivi-animation agréée Mon Accompagnateur Rénov (MAR) du Pacte territorial du Pays de La Châtre en Berry assurera la première prise de contact avec le ménage via :

- Des informations administratives
- Un état général du bâti
- Des conditions sanitaires et d'utilisation du logement et de sécurité des personnes occupantes

Et missionnera le prestataire pour la suite de la maîtrise d'ouvrage.

Les prestations suivantes concernent le présent marché :

➤ Une aide à la décision comprenant :

- Expression du projet initial
- Analyse de la situation
- Information sur les aides financières mobilisables
- Explication du déroulé de la démarche
- Visite à domicile
- Définition des travaux nécessaires à l'adaptation du logement

Etablissement et transmission du compte rendu de visite et échanges avec le ménage sur suites du projet

➤ Un accompagnement à la réalisation du projet comprenant :

- Aide à l'élaboration de scénarios de travaux
- Conseils et choix des devis
- Aide au montage et au dépôt des dossiers de demande de subventions et de prêts

➤ Un accompagnement à la finalisation du projet comprenant :

- Aide à l'établissement du plan de financement définitif de l'ouvrage
- Aide au montage des différentes demandes de paiement pour chaque financeur (avance, acompte, solde)
- Apport de conseils sur la bonne pratique dans le logement et la bonne utilisation des équipements après travaux

ARTICLE 4 – LES COMPETENCES EXIGÉES

Le prestataire devra justifier de ses compétences et faire état :

1. d'une **compétence Certifiée** par un organisme de certification pour la réalisation des **AUDITS ENERGETIQUES**

et/ou

2. d'une **Qualification AUDIT ENERGETIQUE RGE** délivrée également par un organisme agréé.

3. d'un **Agrément d'ingénierie technique et financière dans le domaine de l'amélioration de l'habitat à finalité sociale** – agrément SSIG – Services Sociaux d'Intérêt Général. La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi dite « MOLLE ») a précisé, à travers son article 2, que les activités effectuées en faveur des personnes défavorisées, lorsqu'elles sont financées par des collectivités publiques, sont effectuées par des organismes à gestion désintéressée agréés par l'Etat. C'est cette loi qui a créé les articles L. 365-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et suivants relatifs aux agréments. En complément, la circulaire du 6 septembre 2010 oblige les collectivités territoriales à recourir aux organismes agréés lorsque le marché vise uniquement les personnes défavorisées définit à l'article L301-1-II du CCH.

Une expérience de 5 ans dans les domaines est exigée.

ARTICLE 5 – LE DEROULEMEMNT

Le contrat sera passé sur la durée du Pacte territorial. La date prévisionnelle de démarrage de la mission est le 01/04/2025.

Les informations recueillies et les documents produits sont la propriété exclusive du maître d'ouvrage. Le prestataire aura une obligation de discrétion absolue.

ARTICLE 6 – MODE DE PAIEMENT

Le prix unitaire pour chaque AMO lot 1 et 2 devra être fixé pour une période de 5 ans. Il pourra être actualisé à la fin de cette période.

Les règlements des factures seront effectués par mandat du Trésor Public.

ARTICLE 7 – REGLEMENT DES PRESTATONS





7.1 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.




7.2 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 : coût unitaire par mission pour un logement, avec sous-détail de prix.

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%

7.3 Le délai de réponse

Adresser impérativement votre proposition détaillée :

-  Avant le : **Mardi 4 mars 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.paysdelachatreenberry@orange.fr