

Étude pré-opérationnelle

Méthodologie de CCTP

Nota bene: ce document propose une méthodologie pour guider la rédaction d'un cahier des clauses techniques particulières (CCTP) en vue du lancement d'une étude pré-opérationnelle d'opération programmée. Il devra nécessairement être adapté selon les contextes locaux, les enjeux et les objectifs propres de chaque collectivité. La finalité de ce document est donc de donner des orientations aux maîtres d'ouvrage dans la rédaction d'un CCTP de qualité, c'est-à-dire d'une commande témoignant d'un questionnement rigoureux du commanditaire sur ses propres besoins, tout en laissant la latitude nécessaire aux candidats pour proposer des réponses adaptées et originales.

Le corps du document sur les pages gauches est accompagné d'une partie de commentaires sur les pages de droite fournissant à la fois des éléments d'approfondissement, de recommandations, de rappel et de points de vigilance. Une lecture itérative est donc conseillée.

Table des matières

Table des matières	2
Préambule : finalités de l'étude pré-opérationnelle et structuration du CCTP	2
I. Le contexte de la prestation	7
1. Synthèse du contexte territorial dans lequel s'inscrit le périmètre d'étude.....	8
1.1. Le territoire, son positionnement, sa dynamique	8
1.2. La politique de l'habitat sur le territoire et enjeux sur l'habitat privé.....	8
1.3. La stratégie de renouvellement urbain	8
2. Confirmation du périmètre d'étude	9
3. Les missions du prestataire	9
4. Les prérequis	11
4.1. Les éléments de diagnostic et les documents mis à disposition du prestataire dans le cadre de la mission	11
4.2. La liste des personnes ressources qui devront être rencontrées	12
II. Tranche ferme	13
1. Phase 1 : diagnostic et identification des enjeux stratégiques, définition des sites prioritaires d'intervention.....	13
2. Phase 2 : Définition d'une stratégie d'intervention	28
3. Phase 3 : Programme d'actions et modalités de mise en œuvre	32
III. TRANCHES OPTIONNELLES	34
2. Autres tranches optionnelles	36
IV. Présentation de l'offre.....	36
1. Compétences requises de l'équipe pluridisciplinaire	36
2. Présentation de l'offre.....	37
3. Pilotage et suivi de la mission.....	37
4. Durée du marché, délais d'exécution, pilotage et confidentialité	38
5. Confidentialité :	38
Annexes	39

Préambule : finalités de l'étude pré-opérationnelle et structuration du CCTP

Remarque : rappels sur la fonction de l'étude pré-opérationnelle

L'étude pré-opérationnelle s'intéresse à la faisabilité d'un projet d'intervention sur l'habitat privé en précisant les conditions de mise en place d'un programme : elle n'est pas un simple diagnostic territorial ou un état des lieux, mais une préparation à la mise en œuvre de ce programme. Elle vise à définir les problématiques et le périmètre d'une opération, de proposer une stratégie d'intervention en termes d'objectifs et de moyens à mobiliser. Elle propose une feuille de route pour la phase opérationnelle.

La qualité de l'étude conditionne pour une large part la réussite de la future opération. C'est pourquoi, il est très fortement recommandé de lui donner toute son importance.

Ses conclusions doivent permettre à la collectivité locale de :

- décliner et hiérarchiser des **actions** et des **outils** à mettre en œuvre (OPAH-RU, plan de rénovation des façades, ORI, THIRORI, expropriation, accompagnement social, création d'une SPL de réhabilitation de logement, mesures d'accompagnement de lutte contre les logements insalubres...) en répondant aux dysfonctionnements urbains et sociaux repérés,
- préciser les **objectifs en termes de volume de logements à traiter et de ménages à accompagner**, et identifier les secteurs en enjeux de traitement, c'est à dire concentrant un faisceau de difficultés (vacance, habitat indigne ou très dégradé, passoires thermiques, vieillissement de la population, etc...),
- calibrer **moyens** financiers et humains à mobiliser,
- définir le **périmètre** de l'opération et les adresses, îlots ou secteurs prioritaires,
- choisir une **stratégie d'intervention** en hiérarchisant les actions à engager,
- prévoir les **modalités de mise en œuvre** (plan d'actions et calendrier, mais aussi en termes de communication et d'information des ménages...),
- mettre en évidence les **expertises ou les études (juridique, foncière...) complémentaires** à réaliser ainsi que les **compétences spécifiques** à mobiliser

Dans le cas d'une succession d'opérations sur un même territoire, l'étude étudiera les « **points durs** » qui n'ont pas pu aboutir avec les moyens incitatifs initiaux en investissant dans des **champs d'investigations spécifiques** (urbains, foncier, d'occupation).

En somme, l'étude pré-opérationnelle doit traduire en des volets d'action **un projet urbain** formulé avec les collectivités, **coordonnant des actions incitatives et coercitives**.

L'étude pré-opérationnelle restera une référence tout au long de l'opération et ne sert pas simplement à définir les objectifs de la convention

Point d'attention : Le CCTP concerne à la fois l'OPAH et l'OPAH RU

Les études et la stratégie (étapes 1 et 2) doivent avoir une approche d'ensemble à la fois sur l'habitat et le RU. Cela signifie donc que l'étape 3 (stratégie opérationnelle) indique dans ses conclusions que l'on va soit sur une OPAH soit une OPAH RU. Pour apporter ce type de conclusion le volet étude de faisabilité en RHI doit être abordé avant, afin de savoir combien d'immeubles/îlots peuvent être ciblés, ce que cela engage pour la collectivité en termes de responsabilité, de moyens financiers, de temps

Recommandation : lorsqu'une précédente OPAH a été menée

En cas d'OPAH successives, il est nécessaire de réaliser une évaluation afin d'ajuster la stratégie d'intervention avant le lancement d'un nouveau dispositif. L'étude pré-opérationnelle n'est toutefois pas à refaire entièrement si une précédente OPAH vient de s'achever. Cependant, il faut dans ce cas aller plus loin qu'un simple bilan et faire une évaluation qui pourra valoir étude pré-opérationnelle en se projetant dans un nouveau programme.

En effet, de nombreuses OPAH RU font suite à une OPAH en cours voire à des OPAH successives. Le souci de ne pas « refaire » les études antérieures ne doit pas conduire à ne faire de l'étude qu'une formalité voire à s'en passer. Tout en capitalisant les diagnostics antérieurs, la nouvelle étude évite de maintenir des jugements déjà anciens et réactualise certaines évaluations de besoins.

Pour les secteurs sur lesquels les éléments d'information sont nombreux (études multiples) ou largement connus suite à une opération en cours ou venant de s'achever, l'étude pré-opérationnelle ne sera pas forcément exhaustive mais pourra synthétiser les éléments disponibles.

Elle sera l'occasion de procéder à une évaluation des actions passées. Des analyses ciblées peuvent également être proposées sur des points non ou insuffisamment pris en compte précédemment (volet énergie / analyse d'îlots dégradés...) afin de compléter les connaissances déjà disponibles ou de mettre à jour les études précédentes.

→ Voir fiche « faire le bilan de son OPAH RU »

Quelle volonté politique de la collectivité pour traiter le parc privé et par quelle dynamique de projet se traduit-elle ?

Il est important de rappeler dans l'introduction l'ambition de la collectivité, l'engagement des élus et leurs objectifs concernant l'intervention sur le parc d'habitat privé. Cela peut se traduire par :

- Une délibération du conseil municipal/ communautaire qui peut être mentionnée voire annexée, un « édito » du/ de la Maire ou du/de la Président(e) de l'EPCI,... ;
- Le rappel d'un engagement dans une démarche spécifique en montrant la dynamique du projet politique (sans se perdre dans une description détaillée).

Remarque : rappel des textes règlementaires

CCH : les OPAH sont définies législativement par l'article L303-1 du CCH, modifié par ordonnance n°2014-1543 du 19 décembre 2014 - art. 14 et les programmes d'intérêt généraux par l'article R 327-du CCH Modifié par Décret n°2009-1625 du 24 décembre 2009 - art. 2

Délibération du conseil d'administration de l'Anah : délibération n° 2011- 09 : clauses-types des conventions OPAH, OPAH-RU, OPAH-RR, PIG

Instruction : à compléter

Structuration de l'étude pré-opérationnelle

L'étude se décompose en 3 phases en tranche ferme, complétées au besoin de plusieurs tranches optionnelles :

- **Phase 1** : diagnostic habitat du périmètre étudié, identification des enjeux stratégiques, et définition des sites prioritaires → durée indicative entre 2 et 3 mois
- **Phase 2** : définition des objectifs de l'OPAH et d'une politique d'intervention articulée → durée indicative entre 3 et 5 mois
- **Phase 3** : Programme d'actions et modalités de mise en œuvre → durée indicative entre 3 et 5 mois
- **Tranche optionnelle 1** : étude de faisabilité de RHI THIRORI ou VIR et DIIF → durée indicative entre 4 et 12 mois (en moyenne 8 mois)
- **Tranche optionnelle 2** : études complémentaires sur un îlot ou sur une thématique, diagnostics multicritères de copropriétés, étude de calibrage de RHI THIRORI, etc.

Structure du marché

Tranche ferme = phases obligatoires

Tranches optionnelles = ce qui nourrit le diagnostic et prépare aux actions complexes (intervention sur en recyclage foncier, redressement de copropriété, etc)

Déclenchement des tranches optionnelles : 2 moments décisionnels (fin de la phase 2 et fin de la phase 3)

TRANCHE FERME

→ phase 1 de diagnostic : enjeux et potentialités

→ phase 2 de détermination de la stratégie (objectifs) : scénarios en réponse aux enjeux identifiés

→ phase 3 de définition du plan d'action : Déclinaison opérationnelle de la stratégie gouvernance, organisation de la maîtrise d'ouvrage, portage technique, engagements/obligations de signataires, profils et compétences nécessaires
Stratégie d'intervention qui doit répondre aux enjeux

TRANCHE CONDITIONNELLE

→ **Diagnostics complémentaires** : étude de faisabilité RHI THIRORI sur des îlots non prévus initialement, VIR DIIF, diagnostics multicritères de copropriétés,

→ **Precision de la stratégie d'intervention retenue suite à la mission en tranche ferme**

→ **(Re)définition du programme d'action, enrichissement de la stratégie opérationnelle, du plan de financement** : préparation du dossier d'éligibilité pour passage en CNLHI si la tranche ferme conclut à l'opportunité de mobiliser la RHI THIRORI

Décision du maître d'ouvrage en concertation avec les élus
Nécessaire confirmation des potentialités et précision des enjeux
OU nécessaire précision de la stratégie opérationnelle
IDENTIFICATION DES MISSIONS D'ETUDES COMPLEMENTAIRES A REALISER

Du diagnostic à la définition de la stratégie d'intervention puis sa déclinaison opérationnelle :

Phase 1

Enjeux et potentialités issus du diagnostic : investigation de différents volets thématiques, enquête ménage et étude approfondie d'échantillons d'îlots/ d'immeubles

→ **Rendus :** enjeux spatialisés et thématiques ; périmètre d'étude éventuellement revu, propositions de thématiques supplémentaires éventuelles à investiguer, diagnostics complets sur des échantillons, résultats de l'enquête ménage



Phase 2

Stratégie d'intervention qui répond aux enjeux précédemment identifiés: planning opérationnel et phasages, spatialisation, registres d'intervention, partenariats, leviers, moyens financiers et humains, articulation avec autres projets de la collectivité, etc.

→ **Rendus :** au moins deux scénarios opérationnels détaillés et chiffrés avec des objectifs, des actions prioritaires, un périmètre opérationnel, des propositions de partenariats pour les besoins du futur dispositif (communication, financement, procédures coercitives, accompagnement social, etc.), des estimations de coûts globaux, des préconisations de dispositif(s) programmé(s)



Phase 3

Déclinaison opérationnelle de la stratégie à travers un programme d'action : gouvernance, organisation de la maîtrise d'ouvrage, portage technique, engagements/obligations de signataires, profils et compétences nécessaires, études complémentaires à réaliser, actions de communication...

→ **Rendus :** plan de financement, calendrier opérationnel avec le phasage détaillé des actions de renouvellement urbain, plan de communication, propositions d'études complémentaires, proposition d'organisation, un organigramme de gouvernance entre acteurs

Détail de la tranche optionnelle 1 : préparation du dossier d'éligibilité pour passage en Commission nationale de lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) si la tranche ferme conclut à l'opportunité de mobiliser la RHI THIRORI, (voir aussi infra III. 1.)

Remarque : contenu de l'étude de faisabilité d'une opération de RHI THIRORI

Objectifs :

- Définir les meilleurs outils opérationnels et calibrer les moyens (quantitatifs comme qualitatifs) dont la RHI THIRORI
- réfléchir aux conditions de faisabilité d'une opération RHI THIRORI
- conclure ou non à la nécessité de mobiliser le financement RHI THIRORI
- monter le cas échéant un dossier de demande d'éligibilité

Contexte : Définir et étudier les problématiques d'un périmètre puis identifier les îlots ou adresses éligibles à la RHI-THIRORI, à partir des éléments d'appréciation (techniques, financières, juridiques, sociales, etc.) à la maîtrise d'ouvrage

Objectifs : confirmer la possibilité ou non de mobiliser les financements RHI-THIRORI et de préparer le dossier pour un passage en Commission Nationale pour la Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI)

Quand : Idéalement, dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle ou indépendamment de celle-ci . Cette dernière peut être réalisée en parallèle de l'étude pré-opérationnelle ou après si un îlot est repéré ultérieurement.

Durée de l'étude : en moyenne 8 mois (de 4 mois à 12 mois)

Enjeux : Déterminer le type d'outils à utiliser (RHI-THIRORI, PIG...) et esquisser les projets de sortie potentiels

Maîtrise d'ouvrage : commune ou EPCI

Compétences nécessaires : ingénierie de projet, architecture, urbanisme, connaissance du bâti et de la réhabilitation, gestion sociale, juridique, expérience opérationnelle. Intérêt d'un groupement pluridisciplinaire.

Calibrage du budget : selon le nombre d'immeubles et de leur complexité (copropriété, monopropriété occupation, vacance, ...)

Étapes :

Étape 1, le diagnostic

Pour chaque îlot, ensemble d'immeubles ou immeubles diffus :

Renseigner :

- l'état de dégradation de l'immeuble et des logements ; diagnostic technique et sanitaire minimum ; évaluation de l'habitabilité au regard de la morphologie des immeubles (cas d'îlots ou d'ensemble d'immeubles), accompagné d'un reportage photo
- le statut et structures de propriété à partir des fichiers statistiques, état du foncier, identification des propriétaires ; présence de commerces et baux commerciaux ; intégrer les hôtels meublés ;
- l'occupation : logements occupés ou non, vacance et caractéristiques du peuplement, et statuts d'occupation si possible

Pré- identifier :

- les difficultés, blocages ou raisons des situations analysées
- les données de l'environnement urbain (Plan Local d'Urbanisme (PLU), Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), Monuments Historiques (MH), élément remarquable au PLU, Plan de Prévention des Risques (PPR) et autres servitudes)

Étape 2, les scénarios potentiels

Après avoir évalué l'éligibilité des îlots et immeubles au regard des mesures de police ou d'aménagement à instruire :

- Proposer les esquisses d'aménagement possibles : réhabilitation, démolition totale ou partielle, restructuration d'immeuble, construction neuve tout en intégrant les besoins en relogement, autant que possible
- Préparer et présenter le dossier pour obtenir l'éligibilité du projet tant d'un point technique qu'administratif en vue de la pré-instruction par la DDT et de celle de la CNLHI

Méthodologie :

Phase 1, tranche ferme : étude pré-opérationnelle, repérage d'habitat indigne

Phase 2, tranche ferme : suite au repérage, définir le nombre d'immeubles et d'îlots à étudier en faisabilité (diagnostic, scénarios d'intervention, définition d'une stratégie) en distinguant les copropriétés des monopropriétés

Phase 3, tranche conditionnelle : si la tranche 2 conclut à l'opportunité de mobiliser la RHI THIRORI, préparation du dossier pour passage en CNLHI

I. Le contexte de la prestation

1. Synthèse du contexte territorial dans lequel s'inscrit le périmètre d'étude

Le cahier des charges doit exposer dans cette partie les principales caractéristiques du territoire, les éléments du projet politique et urbain de la collectivité dans lesquels doit s'inscrire l'opération envisagée, les études précédemment menées.

Les parties 1.1 et 1.2 doivent être illustrées de cartes, statistiques, tableaux et analyses issus des documents d'urbanisme ou des précédentes études en possession de la collectivité.

Le prestataire prendra connaissance de l'ensemble des études/diagnostics relatifs au territoire intercommunal et communal.

1.1. Le territoire, son positionnement, sa dynamique

Le prestataire prendra connaissance de l'ensemble des études/diagnostics relatifs au territoire intercommunal et communal.

Le maître d'ouvrage pourra rédiger de manière concise :

- Une présentation du territoire de l'agglomération voire du pays (le cas échéant) ;
- Une présentation des orientations de ses documents d'urbanisme (SCOT, PLUI, PLH...) y compris dans d'autres politiques locales, par exemple schémas gérontologiques départementaux ou programmes d'action sociale incluant un volet habitat → des extraits de ces documents peuvent être annexés ;
- Un état des lieux des projets en cours (équipements, projets d'aménagements urbains, développement économique, etc.) ainsi que des projets portés par le secteur privé et un état des principaux éléments en possession du commanditaire : il s'agit de présenter notamment une synthèse du fonctionnement des pôles urbains principaux et secondaires de l'intercommunalité et la structure socio-économique du territoire.

1.2. La politique de l'habitat sur le territoire et enjeux sur l'habitat privé

Les éléments ci-dessous peuvent ici être présentés :

- Les principaux éléments sur l'action passée et à venir sur l'habitat et en particulier l'habitat privé en rappelant les principaux enjeux. Il ne s'agit pas d'être exhaustif car l'étude pré-opérationnelle pourra contribuer à la précision de ces éléments ;
- Une description générale du parc de logements (nombre de logements, proportion de résidences principales, typologies, statuts d'occupation, caractéristiques des ménages occupants) mais également des principaux enjeux habitat privé au travers d'indicateurs thématiques (copropriétés, précarité énergétique, vieillissement, habitat indigne...) Les outils de connaissance du parc privé mis à disposition des services déconcentrés à partir de la source Filocom, les indicateurs DREAL etc pourront être privilégiés ;
- L'historique de l'action de la collectivité sur l'habitat (public et privé) et des dispositifs opérationnels en matière d'habitat, notamment sur les copropriétés et les NPRNU s'il y a lieu ;
- Les projets en cours et les actions sur le quartier concerné notamment traitant le volet habitat.

1.3. La stratégie de renouvellement urbain

Exposé des principaux éléments décrivant le territoire. Il ne s'agit pas d'être exhaustif, mais de permettre au prestataire de proposer des articulations entre l'intervention sur l'habitat et le contexte urbain global dans lequel celle-ci s'insère. Des documents pourront être fournis en annexe.

- la stratégie foncière (si elle existe) ;

- l'organisation des mobilités (il peut être opportun de mettre à disposition les études relatives à la mobilité et au stationnement, y compris la mobilité des personnes âgées ou à mobilité réduite) ;
- équipements socio-médicaux et habitats intermédiaires accueillant des personnes âgées ou en situation de handicap ;
- les principales dynamiques économiques et lieux d'emplois ;
- les caractéristiques socio-économiques de la population ;
- le potentiel paysager et patrimonial à valoriser.

Présentation des éléments définis par la/les collectivité(s) concernant la stratégie de renouvellement urbain.

Explicitation des axes du projet de territoire et formuler les ambitions en termes de projet urbain.

Présentation des éventuelles réalisations récentes (les opérations de rénovation urbaine déjà engagées et les accompagnements envisagés, aménagement d'espaces publics, préemption de locaux d'activité vacant en pied d'immeuble, etc.) ainsi que les réflexions et opérations à venir (par exemple un site patrimonial remarquable, etc.)

- ⇒ Le prestataire proposera d'articuler pleinement sa mission avec les travaux de la/ des ville(s). Des temps de travail spécifiques entre lui, la collectivité et les communes seront organisés pour inscrire pleinement l'étude pré-opérationnelle dans les projets de ville.

2. Confirmation du périmètre d'étude

La collectivité quant à elle définit le périmètre d'étude (attention il ne s'agit pas du périmètre opérationnel de l'OPAH) : la collectivité doit clairement préciser un périmètre de secteur à étudier en cohérence avec son projet politique et territorial et les actions en cours sur son territoire. Selon l'historique d'intervention sur l'habitat privé, il est possible d'annexer un périmètre pressenti de l'étude. Pour autant, il faut laisser au prestataire la possibilité de faire évoluer le périmètre (voir I.2.).

En accord avec la maîtrise d'ouvrage, le prestataire devra ajuster le périmètre au vu des besoins observés, des thématiques traitées et du travail qui est mené de manière globale. Par exemple pour la thématique accessibilité/transport le périmètre d'investigation est souvent plus large.

Recommandation : veiller au lien continu entre trois échelles

Afin de garantir la cohérence des projets entre eux, le prestataire s'attachera à établir un lien clair entre les trois échelles suivantes dans son analyse et dans sa proposition opérationnelle :

- *L'intercommunalité et la/les commune(s)*
- *Le quartier et les quartiers environnants*
- *Les secteurs d'études des différents projets en cours*

3. Les missions du prestataire

Remarque : le rôle du bureau d'étude et le rôle de la collectivité

Le rôle du bureau d'études (qui peut être explicitement rappelé dans le CCTP comme ici):

Le bureau d'études proposera plusieurs scénarios d'intervention en termes d'objectifs et de moyens. Il aura un rôle d'assistance et de conseil auprès de la collectivité locale dans le choix de sa stratégie d'intervention.

Le rôle de la collectivité :

-Définir explicitement et précisément son besoin à chaque phase de l'étude. Il s'agit ici de décrire les objectifs et attendus méthodologiques de chaque phase, leurs durées indicatives et les restitutions attendues. Il est important de préciser les types d'informations à analyser et le niveau de précision escompté. Les missions devront être décrites pour le diagnostic, le calibrage, la définition des partenariats et la stratégie opérationnelle à mettre en œuvre ;

*-Identifier les passerelles à faire avec toutes les autres thématiques qui concourent à un projet de revitalisation. Il veille ainsi à lier l'habitat avec les autres thématiques qui concourent à la revitalisation. La réussite d'une stratégie de revitalisation dépend en effet de la capacité du maître d'ouvrage à ne pas mener les études en silos. Le prestataire pourra en revanche donner la matière au maître d'ouvrage pour lui permettre d'articuler les actions autour de l'habitat ;
- Déterminer un calendrier des instances de pilotage.*

- Définition du périmètre et des sites prioritaires, et choix du dispositif opérationnel adapté

Le bureau d'étude aura un rôle d'assistance et de conseils auprès de la collectivité pour la définition des sites prioritaires d'intervention et dans le choix de la stratégie d'intervention, qui détermineront alors le type de dispositif opérationnel à mettre en place.

Remarque : définir et hiérarchiser des sites prioritaires

Le but de cette étude est, d'une part de disposer d'éléments de connaissance de terrain afin de définir et hiérarchiser des sites prioritaires d'intervention et, d'autre part de proposer des méthodes et des stratégies pour engager une dynamique forte de réhabilitation du parc privé ancien. Elle est destinée à déterminer précisément et objectivement l'ensemble des périmètres et des besoins qui nécessiteraient une réhabilitation.

Recommandation : privilégier un périmètre d'étude relativement restreint

Plus le périmètre d'étude sera restreint, plus un niveau élevé de précision pourra être exigé (repérage des situations spécifiques de manière exhaustive ou sur un échantillon important). Lorsque le territoire est étendu, le même niveau de précision ne pourra être atteint et le bureau d'études devra proposer une méthodologie pertinente en termes d'échantillonnage et de niveau de représentativité.

En revanche, le bureau d'étude pourra proposer des élargissements du périmètre initialement envisagé par la collectivité lorsque cela sera jugé pertinent.

- Investigation des thématiques liées à l'habitat privé

Les volets urbain/ rénovation énergétique / autonomie / repérage de l'habitat indigne / patrimoine / copropriété / foncier sont indispensables à la bonne formulation du projet urbain lié à l'OPAH.

- Concertation pré-opérationnelle sur la démarche

Mission de concertation et de communication sur la démarche opérationnelle auprès des habitants, des partenaires institutionnels, des artisans. Il s'agit de sensibiliser les propriétaires privés et les entreprises locales et de les fédérer autour de la démarche d'opération programmée. Le bureau d'étude proposera une méthode de concertation.

Point de vigilance : *concertation à ne pas confondre avec le suivi-animation du programme en phase opérationnelle*

Remarque : mission de concertation et de mobilisation des acteurs

Les interventions sur l'habitat privé dépendent essentiellement de la capacité de mobilisation et d'implication des acteurs privés dans l'opération. Ainsi des partenariats spécifiques pour des actions de communication, de sensibilisation et d'information voire de formation auprès de divers publics seront bénéfiques :

- syndics, membres de conseils syndicaux, agences immobilières, commerçants ;*
- investisseurs locaux ou réseaux commerciaux ;*
- mobilisation d'associations locales, agence départementale d'information sur le logement (ADIL), espace FAIRE ;*
- architectes, professionnels du bâtiment et artisans locaux...*

Recommandation : *il est possible d'avoir une concertation renforcée sur l'échantillon étudié (voir point II. B)*

Recommandation : une information préalable aux propriétaires et locataire sur le lancement de l'étude
Une information à destination des propriétaires et des locataires sur le lancement et le contenu de l'étude peut être menée. Elle a pour principal intérêt de faciliter au prestataire les contacts lors de premières visites.

4. Les prérequis

4.1. Les éléments de diagnostic et les documents mis à disposition du prestataire dans le cadre de la mission

Donner accès à l'ensemble des études, analyses et diagnostics réalisés précédemment devant être exploités.

Le maître d'ouvrage met à disposition l'ensemble des sources dont il dispose. Ces sources sont listées *in fine*, et le maître d'ouvrage apporte son appui pour recueillir les données statistiques réservées aux collectivités ou toute autre source utile.

Le maître d'ouvrage mettra notamment à disposition du prestataire retenu le SCOT, le PLU, le PLH, s'il y a lieu les Contrats de Ville, les protocoles de préfiguration NPNRU ainsi que les études, documents et données suivants :

- Les études préalables à la mise en place d'un PIG ou d'une opération programmée précédemment réalisée, les conventions et périmètres PIG ou OPAH en cours ou passée, leurs bilans ;
- Les études préalables et documents relatifs aux ZPPAUP/PSMV ou SPR ;
- les documents liés au foncier : convention avec un EPF, documents liés au DPU, état des lieux des propriétés communales ;
- Les informations relatives aux autres programmes ciblés de l'Anah (OPAH, OPAH CD, Plans de Sauvegarde, POPAC, VOC, etc.), y compris si les périmètres d'intervention sont différents,
- Les informations relatives à d'autres programmes ciblés sur l'habitat, tels que les Projets de Renovation Urbaine ou des schémas gérontologiques ;
- Liste des adresses frappées par des arrêtés d'insalubrité et de périls, signalements avérés au titre de l'indécence et du manquement au RSD ;
- Les statistiques et données rassemblées en amont de l'étude par la/les collectivités auprès de ses partenaires institutionnels ;
- Tout autre document en sa possession dont le prestataire pourrait avoir besoin (à lister).

Remarque : Pour permettre une analyse de qualité, la/les collectivité(s) doivent préparer en amont les éléments suivants :

- *L'Anah peut mettre à disposition des collectivités et de leurs prestataires des données utiles à l'analyse des territoires :*
- *Fichiers de pré-repérage du parc privé potentiellement indigne (PPPI)*
- *Outil de pré-repérage des copropriétés fragiles*
- *Extrait de données du registre d'immatriculation des copropriétés*
- *Les DDT peuvent fournir les données sur le parc et les occupants issues de la source fiscale Filocom*
- *La CAF peut donner les informations sur les signalements de non décence*
- *Les concessionnaires peuvent notifier les coupures*
- *La collectivité a accès aux procédures de polices (arrêtés en cours...)*

4.2. La liste des personnes ressources qui devront être rencontrées

Le maître d'ouvrage facilitera par ailleurs les contacts avec l'ensemble des partenaires concernés par l'étude.

Le prestataire devra prévoir des rencontres avec toutes les personnes ressources qui interviennent ou qui ont une compétence sur le périmètre (l'ABF, l'Anah, l'ARS, la CAF, la MSA, les travailleurs sociaux du département, le FSL, le CD, les SCHSCT (si existant), Action Logement, CCAS, ADIL, Espace FAIRE... et plus globalement les services en charge de l'application des procédures sur les bâtiments).

Remarque : première identification des acteurs avec lesquels nouer des partenariats :

La réussite et le dynamisme d'une opération d'amélioration de l'habitat dépendent de la capacité de mobilisation des propriétaires privés et plus globalement de la qualité des partenariats pour créer une synergie des actions. Même si en phase opérationnelle, l'opérateur retenu sera au centre de l'animation et de la coordination de ces partenariats, une identification et une première mobilisation des principaux acteurs, dès la phase amont, par la collectivité locale, est essentielle. Il s'agit à la fois de partager les enjeux et les objectifs de la future opération, de préparer l'implication des différents partenaires et d'aider ainsi l'opérateur à s'investir rapidement dans le programme.

L'identification des partenaires et la mobilisation des acteurs clés dès la phase pré-opérationnelle, et surtout pendant la phase de préparation de lancement du programme, créent une dynamique dès le début de l'opération. Il s'agit, notamment, pour la collectivité locale :

- de mobiliser les partenariats financiers ou de préparer la mise en place des dispositifs spécifiques ;*
- d'identifier les services techniques ou sociaux qui seront à associer à l'opération ou à coordonner ;*
- de cibler les acteurs privés à mobiliser ou sur lesquels s'appuyer. Des actions de sensibilisation ou de communication adaptées peuvent être prévues.*

Il est de la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage de mobiliser les partenariats nécessaires en amont de la mise en place de l'opération, avant même de retenir l'opérateur. Cela facilitera son intervention et accélérera ainsi le démarrage de l'opération.

Remarque : partenaires à solliciter en amont

Il est important que le maître d'ouvrage remonte de façon structurée les informations détenues par les acteurs précités. En amont de l'étude, la collectivité doit également solliciter les partenaires potentiels dans la mise en œuvre d'actions opérationnelles (EPF, SEM, EPL, ...) et toucher les acteurs du territoire (CAPEB / FFB / artisans / syndic de copropriétés / espaces FAIRE/ agence immobilières / notaires / universités/promoteurs /investisseurs locaux/ bailleurs sociaux...).

Enfin, elle doit mobiliser les services de l'Etat qui seront impliqués dans le déroulement de l'étude (Architecte des bâtiments de France,...). - partager les enjeux du territoire pour établir un plan d'action avec les services de l'Etat.

Les services DDT doivent être conviés depuis le début du projet. Leurs avis et arbitrages sont nécessaires à ce moment clef pour partager les objectifs prioritaires. Ils doivent en effet être sensibilisés aux enjeux du territoire, de l'étude et du projet urbain et pouvoir apporter en amont les contributions nécessaires au bon déroulement de l'étude.

Le cahier des charges devra préciser les partenaires à consulter dans le cadre de la présente étude (entretiens...) et les points particuliers à étudier.

Un EPCI ou Conseil départemental peut assurer lui-même la gestion des aides à la pierre pour une durée de six ans. En signant une convention de délégation, il devient alors délégataire de compétence. La délégation de compétence comprend la gestion des aides à la pierre pour le logement social, les aides à l'amélioration des logements privés et les dispositifs de location-accession.

Au-delà de la convention de délégation, une convention de gestion pluriannuelle des crédits est signée de façon concomitante entre la collectivité et l'Anah. Cette convention prévoit les objectifs et le montant annuel des crédits concernant le parc privé. Elle précise quels services – entre ceux de la DDT et ceux de la collectivité – seront chargés de l'instruction des dossiers. Elle définit les modalités financières.

Les deux principaux types de convention pour la gestion des aides à l'habitat privé sont :

- La Convention de type 2 : gestion des aides par l'Anah. Les demandes d'aides sont instruites par la délégation locale de l'Anah, intégrée au sein de la Direction départementale des territoires (DDT). A noter que depuis 2020, les collectivités délégataires ne peuvent plus renouveler leur convention en type 2 et doivent passer en type 3 ou mettre fin à la délégation.

- La Convention de type 3 : gestion des aides par la collectivité. Les demandes d'aides sont instruites par les services de la collectivité.

Lorsque la collectivité est délégataire, la DDT conserve un rôle de conseil aux collectivités dans la mise en place d'un programme Anah et participe aux comités techniques/de pilotage.

II. Tranche ferme

1. Phase 1 : diagnostic et identification des enjeux stratégiques, définition des sites prioritaires d'intervention

Remarque : longueur du cahier des charges

Un cahier des charges pour l'étude pré-opérationnelle très fourni n'est pas toujours nécessaire. Au contraire, il convient de déterminer exactement ses besoins en tant que maître d'ouvrage, les objectifs et enjeux et ceci, afin de laisser une certaine marge au prestataire pour être « force de proposition », traduire les axes stratégiques et les objectifs par le prisme du « réalisme opérationnel ».

Le prestataire devra réaliser une analyse du périmètre d'étude permettant de mettre en exergue les dysfonctionnements et d'identifier les enjeux stratégiques liés au parc privé, tant dans sa structure (état du bâti, caractéristiques générales...), son occupation (ressources, typologie...) que sa dynamique de marché (accession à la propriété, marché locatif ancien...).

Les études qualitatives et quantitatives doivent être croisées (données statistiques, de terrains, connaissances des acteurs locaux, études antérieures, etc.).

Ce diagnostic repose sur une analyse statistique complétée par du repérage de terrain. Il doit intégrer tous les volets relatifs aux études pré-opérationnelles et permettre d'établir des propositions claires et précises sur chacun d'entre eux et conduire à déterminer les secteurs prioritaires d'intervention.

Pour cela est attendu la réalisation :

1.1. Analyse du contexte territorial dans lequel s'inscrit le périmètre d'étude (sauf si abordé dans le PLH)

Remarque : dimension urbaine de l'intervention sur l'habitat

L'étude pré-opérationnelle doit permettre de formuler la dimension territoriale et urbaine de l'OPAH-RU : le projet lié à l'habitat doit s'inscrire dans un projet global à l'échelle du quartier (appuyé sur une analyse urbaine transversale) et permettre une diversification de l'offre de logements en particulier l'offre à vocation sociale en cohérence avec les autres volets indispensables à tout renouvellement urbain.

Le prestataire doit replacer les enjeux propres à l'amélioration du parc privé dans un contexte de territoire plus global. Il proposera une liste des axes d'analyse pertinents. Le recours à des données cartographiées peut ici encore s'avérer pertinent.

Mémo pour le maître d'ouvrage : exemples d'axes d'analyse du contexte territorial de la future intervention sur le parc privé (liste non exhaustive) :

- Fonctionnement du territoire : attractivité résidentielle et économique, déplacements et dessertes, localisation des équipements, services de proximité, adaptation à la transition démographique, loisirs...
- Fonctionnement du marché immobilier local (volumes et montants des transactions, niveaux de loyers, parc social, vacance, stratégie d'investissement des propriétaires occupants et bailleurs, marché neuf) et enjeux en matière de mixité sociale, de reprise du logement vacant...
- Caractéristiques principales du patrimoine bâti local (âge, caractéristiques énergétiques, niveau de confort, statuts d'occupation, typologie des logements, besoin en réhabilitation...) et enjeux de préservation ou mise en valeur du patrimoine...
- Identification du potentiel foncier, du potentiel de réhabilitation, identification des aménagements urbains ou des équipements et services en projet ou à réaliser...
- Caractéristiques socio-économiques et démographiques, connaissance et évaluation du public potentiellement éligible aux aides de l'Etat (propriétaires occupants ou bailleurs) et des besoins des publics spécifiques, analyse sociale et démographique de la population...
- Enjeux environnementaux (éco-matériaux) et économiques (mobilisation des entreprises locales du bâtiment), etc.

Recommandation : une analyse atouts/ faiblesses

Une analyse succincte des forces/faiblesses et des opportunités/menaces du territoire est pertinente pour donner une vision dynamique du territoire qui croise à la fois un état des lieux et une amorce de vision prospective.

Cette analyse peut être thématisée sur la socio-démographie, les dynamiques urbaines, le marché immobilier local, etc.

Remarque : dimension prospective de l'étude pré-opérationnelle

L'étude pré-opérationnelle ne se contente pas de dresser un simple état des lieux, elle emporte une dimension prospective qui permet de se projeter à court (5 ans), moyen (10 ans) et long terme (15 ans).

Remarque : importance de la représentation cartographique

Un exercice de synthèse cartographique à plusieurs échelles du territoire permet de réfléchir à leur bonne articulation. La cartographie évite également des descriptions dont la longueur peut nuire à la nécessaire concision du document (voir remarque infra sur la longueur du cahier des charges).

Le prestataire doit replacer les enjeux propres à l'amélioration du parc privé dans un contexte de territoire plus global. Il proposera une liste des axes d'analyse pertinents. Le recours à des données cartographiées peut ici encore s'avérer pertinent.

- Fonctionnement du territoire : attractivité résidentielle et économique, déplacements et dessertes, localisation des équipements, services de proximité, adaptation à la transition démographique, loisirs...
- Fonctionnement du marché immobilier local (volumes et montants des transactions, niveaux de loyers, parc social, vacance, stratégie d'investissement des propriétaires occupants et bailleurs) et enjeux en matière de mixité sociale, de reprise du logement vacant...
- Caractéristiques principales du patrimoine bâti local (âge, niveau de confort, statuts d'occupation, typologie des logements, besoin en réhabilitation...) et enjeux de préservation ou mise en valeur du patrimoine...
- Identification du potentiel foncier, du potentiel de réhabilitation, identification des aménagements urbains ou des équipements et services en projet ou à réaliser...
- Caractéristiques socio-économiques et démographiques, connaissance et évaluation du public potentiellement éligible aux aides de l'Etat (propriétaires occupants ou bailleurs) et des besoins des publics spécifiques, analyse sociale de la population...
- Enjeux environnementaux (éco-matériaux) et économiques (mobilisation des entreprises locales du bâtiment), etc.

Cas de figure 2 : existence d'un PLH ou d'un PLUI-H

Le prestataire reprendra les conclusions du diagnostic dont il mettra à jour les données principales (selon l'antériorité du document.)

Il restituera les enjeux des politiques sectorielles connexes sur le territoire (PDALHPD, PCAET, PLUI) et leur lien avec la future opération.

Il précisera le diagnostic du PLH sur les volets suivants : à *listar par le maître d'ouvrage*

1.2. Analyse fine d'un ou plusieurs échantillons et enquête ménages

Recommandation : calibrer l'étude en fonction de l'historique d'intervention sur l'habitat privé

Si la collectivité n'a jamais eu de programme de type OPAH ou OPAH RU sur son territoire, cet échantillon servira à extrapoler sur l'ensemble du périmètre les caractéristiques techniques et sociales ainsi que les besoins en interventions pour les logements et immeubles.

En revanche, une collectivité qui relance une OPAH RU aura une connaissance beaucoup plus fine des situations immobilières complexes et pourra ainsi précibler des îlots dont l'action incitative s'est révélée insuffisante.

Le prestataire sélectionnera un échantillon d'immeubles tests ou îlots sur lesquels il effectuera un diagnostic complet via la réalisation de visites sur site et d'enquêtes à domicile.

Objectifs :

- étude de cas visant à déterminer le coût moyen des interventions, de projeter les aides complémentaires potentielles et d'établir un plan de financement ;
- mesurer les capacités d'intervention et le potentiel de volontariat des propriétaires privés à s'engager dans un programme de travaux et *in fine* de déterminer le besoin ou non d'une action coercitive.

Composition :

L'échantillon doit donc recouvrir la plus grande variété possible de situations qui seront autant d'études de cas permettant d'effectuer des premiers calibrages à partir desquels pourront être extrapolées des données sur l'ensemble du périmètre.

Le prestataire proposera les critères à partir desquels construire l'échantillon.

Point de vigilance : méthodologie employée à la sélection des échantillons

Le maître d'ouvrage sera particulièrement attentif à la méthodologie employée pour la sélection des échantillons. Il est attendu que le prestataire détaille dans son offre la méthodologie de calibrage de l'échantillon, le nombre d'enquêtes de terrain, le nombre de personnes et le temps consacré.

Le diagnostic complet pourra recueillir des informations relatives aux ménages et aux logements eux-mêmes. Les immeubles retenus seront ainsi caractéristiques des difficultés liées au bâti, à l'occupation et à la gestion. Le choix d'îlots particulièrement complexes pourra justifier une intervention en renouvellement urbain.

⇒ **Le besoin ou non d'une OPAH RU se décide pour les élus à partir de l'étude de l'îlot test.**

Le maître d'ouvrage indique un nombre minimum d'îlots test à étudier.

Investigations supplémentaires :

L'investigation d'îlots complémentaires repérés pendant le diagnostic ou à son issue et non identifiés initialement pourra faire partie pourra être décidée tout au long de l'étude pré-opérationnelle en itération (cf schéma page 4). Le prestataire peut lui-même proposer d'investiguer des îlots ou des immeubles complémentaires après accord du maître d'ouvrage. Une tranche conditionnelle pour la montage d'un dossier d'éligibilité de RHI THIRORI pourra être lancée sur les îlots dont la complexité aura été confirmée et dont la décision aura été prise de s'orienter vers une approche coercitive.

La réflexion à l'échelle de l'immeuble pourra être élargie à celle de l'ensemble de l'îlot dans lequel est inséré cet immeuble lorsque que l'îlot aura été identifié comme stratégique et quand les conditions d'habitabilité justifient des investigations supplémentaires sur les immeubles contigus. L'investigation à l'échelle de l'îlot permet en outre de repérer les facteurs de potentiels blocages pour une intervention incitative ou coercitive (voir infra 3. le volet foncier)

Repérage des copropriétés fragiles et en difficulté :

Il faut procéder notamment au repérage des copropriétés fragiles voire en difficulté pour aboutir à un corpus d'immeubles à traiter. Pour ce faire, le prestataire effectuera :

- l'étude du profil d'un échantillon représentatif de propriétaires-occupants et de propriétaires-bailleurs :
 - l'analyse d'un échantillon d'immeubles/logements :
 - un diagnostic de la composition et de l'organisation de la copropriété
 - un diagnostic technique, patrimonial et social ;
 - une analyse comptable, juridique et financière ;
 - une phase de préconisations et de montage financier et opérationnel,
 - une estimation de portage ciblé provisoire de la copropriété
- Dans le cas où la copropriété comporte plusieurs bâtiments, une analyse par bâtiment des différents volets est nécessaire.

Le maître d'ouvrage indique également un nombre minimum de copropriétés à étudier.

Ce repérage pourra être complété d'une analyse du potentiel de copropriétés pouvant bénéficier du dispositif Ma Prime Rénov' copropriétés fragile.

Point de vigilance : grille d'évaluation de dégradation de l'habitat Anah et grilles spécifiques aux bureaux d'études

Le bureau d'étude peut avoir sa propre méthodologie avec des grilles d'analyse correspondantes mais cette méthodologie doit obligatoirement prendre en compte les critères de dégradation inscrits dans la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat de l'Anah.

Recommandation : calibrage préalable des diagnostics complets

Grâce à des analyses préalables à l'élaboration du cahier des charges de l'opération, le maître d'ouvrage est encouragé à définir une quantité de diagnostics complets à réaliser. En effet, cette prestation a un impact significatif sur le coût de l'étude et sur les délais de réalisation (du fait notamment des temps incompressibles d'accès à l'information dans les copropriétés).

Les investigations complémentaires sur un îlot voire une étude de faisabilité RHI THIRORI doivent se faire dès la phase pré-opérationnelle dans un souci de cohérence avec le calendrier de l'opération programmée et des

actions incitatives. Il n'est donc pas recommandé d'attendre le démarrage de la phase opérationnelle pour envisager des opérations en RHI THIRORI ou en VIR DIIF.

Le coût moyen d'une étude pré-opérationnelle se situe entre 60 000 et 80 000€ pour atteindre ce niveau d'ambition.

2. Enquête ménages

Objectifs :

- Renseigner le maître d'ouvrage sur la localisation propriétaires occupants et bailleurs que celui-ci souhaite accompagner à travers l'opération programmée ;
- Comprendre les logiques des propriétaires et leur potentielle capacité/volonté à s'engager dans un programme de travaux ;
- Apprécier la diversité des profils d'habitat ;
- Repérer les situations sociales complexes, etc.

Au-delà du repérage des situations de précarité et de l'évaluation des capacités d'engagement de travaux, l'enquête auprès des ménages s'intéresse aux parcours résidentiel des habitants (veulent-ils rester ? Veulent-ils vendre ? Comment se sentent-ils dans leur logement ? Plus largement dans la ville ?) et leurs attentes (en termes d'accessibilité, services, commerces, qualité des espaces publics...).

Le prestataire pourra compléter l'analyse pour orienter la collectivité sur le choix d'actions à développer au-delà du seul aspect habitat.

⇒ **Ce travail de terrain est essentiel en complément de l'étude technique, architecturale, urbaine et foncière.**

Remarques : interroger les propriétaires au cours de l'étude

l'étude pré-opérationnelle peut être l'occasion de mener une première concertation à partir d'entretiens avec des habitants et la question du parcours résidentiel, des aspirations pour le logement, des attentes de l'OPAH, etc. peut permettre de recueillir également des informations élargies à d'autres thématiques sur le devenir du centre-ville.

Remarque : enquête auprès des ménages habitants le centre ancien

Cette enquête pourra alimenter une étude pré-opérationnelle mais aussi d'autres axes d'ACV, un début de concertation, entrée habitat pour élargir sur le reste de la ville.

Cela n'est pas souvent fait dans une enquête ménage

Propriétaires bailleurs (PB): lien avec la vacance, connaissance du marché immobilier local, savoir où habitent les PB

Efficace ensuite dans la phase de suivi-animation d'avoir un flyer pour convaincre les propriétaires de se lancer dans des travaux, les aider à se projeter, faire rêver, leur donner à voir

3. Une analyse thématique en différents volets :

Point de vigilance : choix des volets thématiques

Les volets listés ci-dessous doivent être traités impérativement dans l'étude. Le contenu de chaque volet est ici donné à titre indicatif. Chaque maître d'ouvrage complète la liste des volets selon ses besoins et traite le contenu selon les études déjà à sa disposition et ses projets en cours.

La présentation par volets thématiques qui suit ne préjuge pas des croisements à effectuer entre certaines données ou certaines analyses (par exemple : habitat-commerce-peuplement-propriété), ni de la vision systémique indispensable à la compréhension des enjeux. Pour cette raison, le prestataire pourra réorganiser, selon sa méthodologie, la présentation des champs étudiés et montrer les interactions et les complémentarités entre les

différents champs d'investigation.

Focus : les volets obligatoires d'une OPAH et d'une OPAH RU

Les volets listés ci-dessous sont obligatoires dans la convention de programme. En conséquence, ils devront faire l'objet d'une investigation au moment du diagnostic et apparaîtront pour certains ou non en fonction des conclusions du diagnostic.

Volet urbain - impératif dans les OPAH de droit commun et les OPAH-RU

Volet foncier - impératif dans les OPAH-RU

Volet immobilier

Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé - volet habitat indigne est impératif en OPAH-RU

Volet copropriété en difficulté

Volet énergie et précarité énergétique, aides à la rénovation énergétique - impératif dans l'ensemble des opérations programmées

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

Volet social - impératif pour l'ensemble des opérations programmées (car lié au volet LHI)

Volet patrimonial et environnemental

Volet économique et développement territorial

Le maître d'ouvrage devra veiller à séparer les objectifs à atteindre et les missions du prestataire qui en découlent. Pour ce faire, il est recommandé de laisser au prestataire la possibilité de décrire ces missions dans son offre (ce qui participera à l'appréciation de cette dernière) et se contenter ainsi de fixer des attendus.

En effet, quelle que soit la thématique, le prestataire devra :

- analyser les acteurs, outils et procès existants,
- identifier les enjeux, blocages et opportunités,
- faire le lien avec d'autres politiques sectorielles et les documents de norme supérieure,
- tirer les enseignements des actions et opérations précédentes,
- selon le cas, faire du repérage terrain ou exploiter des données pour affiner la connaissance du volet,
- etc.

VOLETS THEMATIQUES

- **Volet urbain** :

Remarque : inscrire l'intervention sur le parc privé dans le projet urbain

Le projet d'habitat de la collectivité devra s'intégrer dans le projet urbain global. Les interactions entre la politique de l'habitat et le projet urbain sont ainsi essentielles.

Ce volet est impératif dans les OPAH de droit commun et les OPAH-RU

Enjeux pour le maître d'ouvrage :

- l'identification des réaménagements ou des créations d'espaces publics ;
- l'identification des actions de réhabilitation ou de démolitions éventuelles nécessaires pour retrouver une habitabilité urbaine satisfaisante.

Objectifs du volet urbain :

- établir une synergie des actions pour obtenir un effet d'entraînement entre celles sur l'habitat et celles sur les espaces publics ;

- renforcer la lisibilité du projet et l'adhésion des propriétaires privés et des investisseurs. La bonne adéquation des calendriers des actions d'aménagement par rapport à la durée de l'opération programmée est importante ;
- montrer comment l'opération participe à la revitalisation/requalification de la ville et comment l'action sur l'habitat s'inscrit en cohérence avec les autres axes thématiques (le développement économique et commercial, l'accessibilité et l'adaptation au vieillissement, la mobilité et les connexions, la mise en valeur des formes urbaines, l'espace public et le patrimoine, l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisir).

Mémo : missions du prestataire

Plusieurs cas de figures :

1/ absence de projet urbain :

Le prestataire peut être force de proposition en soumettant à la collectivité des pistes permettant de structurer en parallèle un projet urbain ;

- il est conseillé alors d'avoir recours à une mission d'AMO pour aider à la définition et à la formalisation d'un projet de reconquête/recomposition urbaine dans la mesure où le projet urbain global est structurant pour l'action sur l'habitat

2/ projet en cours de formalisation :

- faire le lien avec la collectivité et son éventuel prestataire qui mène une étude urbaine

3/ projet existant et en cours de réalisation

- identification des projets d'aménagement en cours ou projetés et mise en cohérence avec les études concernant d'autres axes de renouvellement urbain

- proposition de mesures d'accompagnement envisageables en termes d'aménagements urbains et d'amélioration des espaces publics nécessaires pour offrir de meilleures conditions d'habitabilité

- évaluation des effets d'entraînement des actions urbaines sur l'habitat

Recommandation : Il est recommandé d'avoir recours à un schéma stratégique pour spatialiser les actions tout en faisant apparaître leur temporalité de mise en œuvre.

- **Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :**

Focus : la notion d'habitat indigne

L'habitat indigne concerne des situations d'habitats qui présentent un risque pour la santé et la sécurité (cf. loi Mobilisation pour le logement et de Lutte contre l'Exclusion- Molle du 25 mars 2009) de leurs occupants. La notion d'habitat indigne recouvre les logements, immeubles et locaux insalubres, ceux où le plomb est accessible (risque de saturnisme), immeubles menaçant de ruine, hôtels meublés dangereux, habitats précaires, locaux impropres à l'habitation dont la suppression ou la réhabilitation relèvent des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets.

Focus : obligation de signalement de situation d'habitat indigne

A l'occasion de visites sur le terrain, l'opérateur a obligation de transmettre les signalements des logements aux autorités compétentes en cas de repérage de situations présentant un danger immédiat pour la santé ou la sécurité des occupants. Ces signalements devront être accompagnés des caractéristiques des immeubles ou logements en vue de l'engagement d'une éventuelle procédure de police

Recommandation : adapter l'organisation interne de la collectivité pour traiter efficacement les situations d'habitat indigne

Cette action devra s'inscrire dans un partenariat local efficace, associant l'ensemble des services compétents afin de détecter les situations préoccupantes et permettre une intervention adaptée par la suite.

Il faut aussi souligner l'importance de la comitologie, du circuit de décision. En soutien à l'opérateur désigné par la collectivité, celle-ci doit être capable de prendre le relais de l'opérateur sur la partie coercitif, doit être en « ordre de bataille » si l'opérateur veut être crédible devant les propriétaires.

En matière d'accompagnement social, il est indispensable de prévoir une identification des structures locales de travail social.

Réalisée en amont de la signature de la convention, l'identification de ces interlocuteurs aidera par la suite aux missions « d'aiguillage » des ménages en difficulté. Assurées par le prestataire de suivi animation, ces missions d'orientation nécessitent une bonne coordination entre les interlocuteurs, avec un appui fort du maître d'ouvrage.

Remarque : Ne pas substituer une simple analyse du bâti aux situations clés à résoudre

Les diagnostics ne doivent pas substituer l'analyse du bâti au repérage des situations clés à résoudre ; les logiques économiques ou patrimoniales des propriétaires sont généralement négligées, au profit d'une analyse en termes techniques (dégradation réparable ou non, niveau des travaux, etc.).

Un volet lutte contre l'habitat indigne devra être intégré obligatoirement à toutes les études pré-opérationnelles.

Enjeux pour le maître d'ouvrage :

- Répondre à l'une des priorités des politiques de l'habitat ;
- Anticiper les besoins en organisation interne des services de la collectivité.

Objectif du volet LHI et habitat très dégradé :

- Recenser de la manière la plus exhaustive possible les situations d'habitat indigne : repérer les îlots, immeubles et logements indignes, vacants ou occupés, les situations les plus dégradées d'habitat indigne, pour être en mesure de les traiter en priorité dans le programme opérationnel .

Mémo : Missions du prestataire

- Faire un repérage précis et le plus exhaustif possible des logements indignes (insalubrité, péril, saturnisme, indécence...) afin d'inciter à une intervention par un traitement adapté privilégiant la pérennité du bâti, la santé des habitants, la maîtrise des charges et économies d'énergie, la lutte contre les nuisances diverses.

- Evaluer le nombre et la typologie des relogements provisoires ou définitifs à mobiliser.

- Préconiser une organisation locale de lutte contre l'habitat indigne dans ses volets coercitifs et incitatifs, en prenant en compte l'ensemble des partenariats à mobiliser (par exemple, comment se structure le service qui doit faire la visite des logements, et combien d'équivalents temps plein (ETP) cela représente-t-il) ?

Recommandation : définir un circuit de signalement et de traitement des situations d'habitat indigne dès le démarrage de la mission

Il est utile de préciser dans le cahier des charges du suivi-animation les attendus envers le prestataire concernant les signalements à effectuer et le circuit de communication et de traitement des situations relevées sur le terrain en cours d'étude.

Recommandation : désignation des îlots à investiguer dès la phase 1 de diagnostic en fonction de la connaissance préalable du parc

En fonction de la connaissance préalable du site étudié (les collectivités ayant déjà mis en œuvre une OPAH/RU sont particulièrement concernées), la collectivité peut dès ce stade désigner des îlots qui feront l'objet d'études de faisabilité RHITHIRORI afin d'aider au calibrage de la réponse, tout en laissant la possibilité de modifier la liste des îlots à étudier en fonction des résultats des études en tranche ferme.

- **Volet foncier :**

Ce volet d'action est au cœur des enjeux opérationnels du traitement de l'habitat en ciblant les « points durs » qu'une action seulement incitative ne pourrait pas permettre de traiter ;

Enjeux pour le maître d'ouvrage :

- favoriser le recyclage du bâti pour lutter contre les situations d'habitat indigne, limiter l'étalement urbain et réduire la vacance des logements ;
- étudier l'opportunité d'une intervention suffisamment en amont pour être enclenchée dès le lancement du programme et concorder avec la durée du programme ;
- permettre aux élus de mesurer l'engagement d'une action publique sur un ou plusieurs immeubles en « situation complexe » ;
- définir la politique d'intervention foncière à court, moyen et long terme en lien avec le PLUI ⇒ portée réglementaire

Objectifs du volet foncier :

- Identifier les potentialités foncières pour envisager des pistes d'action en prenant en considération la valeur architecturale de certains édifices : îlots offrant des potentialités d'évolutions (restructuration, démolition, densification, curetage, etc...) ;
- Procéder à un repérage du foncier permettant de réaliser des opérations d'acquisition-réhabilitation ou de démolition reconstruction ;
- Identifier les points de dureté foncière ;
- Identifier les outils et procédures nécessaires à l'intervention foncière et repérer des immeubles ou îlots pouvant faire l'objet d'une intervention en RHI, ORI., VIR, DIIF ;
- Evaluer le besoin éventuel en portage provisoire dans le cadre du redressement de copropriétés en difficulté.

Remarque : étude de morphologie urbaine

Un travail de repérage à partir de vues aériennes ou de plans parcellaires peut également s'avérer précieux. L'étude de la forme des parcelles, du nombre, de la taille et de l'implantation des bâtiments permet d'étudier le territoire sous l'angle de la morphologie urbaine et d'identifier ainsi des potentiels de requalification.

Remarque : intérêt d'une approche historique

Une approche historique à partir d'un rapide rappel historique et d'une analyse typo-morphologique (cadastres anciens, plans, photos aériennes), permet de mettre en évidence la genèse urbaine de certains secteurs, leur place dans la ville, et les transformations urbaines opérées au fil du temps (densification, restructuration, changement d'usage) et leur incidence sur le fonctionnement urbain actuel.

Mémo : missions du prestataire

- Mettre en avant les potentialités foncières par un repérage de terrain. Sur des îlots majeurs du centre-ville que le bureau d'étude aura repéré, une analyse foncière des parcelles et des îlots sera menée pour repérer les facteurs éventuels de blocages futurs (voir supra 2/ sur l'échantillon).

- Le statut juridique des espaces extérieurs collectifs, accès, cours sera appréhendé avec précision.

- Repérer et analyser des potentiels fonciers disponibles, mutables et requalifiables au regard de la domanialité et de la temporalité. Il s'agira d'évaluer les capacités foncières dans l'existant en vue de notamment

- Analyser des programmes d'actions foncières de la collectivité et de ses partenaires et avancer une réflexion sur l'opportunité de procéder à des acquisitions ponctuelles de logements, immeubles et/ou îlots.

- Identifier les immeubles, îlots ou secteurs qualifiés en « situation complexe » sur lesquels une opération d'aménagement d'ensemble pourrait être conduite et en dressera la liste à partir des éléments collectés. L'étude devra apporter des éléments de réponse aux besoins d'intervention sur les cas « complexes », là où les dispositifs classiques ne permettent pas d'améliorer l'habitat privé.

- **Volet énergie et précarité énergétique**

Remarque : information et accompagnement des ménages dans leurs projets de rénovation énergétique

Le contexte de transformation des guichets d'information et d'accompagnement des ménages à la rénovation énergétique (loi Climat et Résilience, programme SARE, etc) implique d'articuler l'intervention des différents espaces d'information des ménages : espaces FAIRE, ADIL, opérateurs d'OPAH, ...

Il convient ainsi, sous la responsabilité de la collectivité maître d'ouvrage du dispositif, de définir l'organisation la plus pertinente au regard de l'organisation et des acteurs locaux afin d'informer et d'accompagner l'ensemble des ménages dans leurs projets de rénovation énergétique. L'enjeu est ici de fluidifier le parcours des usagers quelles que soient leurs ressources (modestes ou non) et leurs projets de travaux (énergétiques ou « mixtes »).

Un volet énergie devra être intégré obligatoirement à toutes les études pré-opérationnelles.

Enjeux pour le maître d'ouvrage :

- l'intégration de l'aspect énergétique à l'appréciation de l'état du bâti dans le secteur étudié ;
- Garantir la lisibilité et l'accessibilité des aides existantes ;
- Eradiquer les passoires thermiques ;
- Favoriser la rénovation énergétique globale et complète des logements dans le respect du patrimoine bâti.

Objectifs du volet énergie et précarité énergétique :

- l'évaluation de la performance énergétique du parc à l'échelle du territoire d'étude ;
- le repérage de situations de précarité énergétique potentielles, caractérisées par la conjugaison de logements à forte déperdition et d'une occupation par des ménages à revenus modestes ;
- le repérage des secteurs et typologies d'habitat concentrant les passoires thermiques afin de prévoir une intervention spécifique proactive forte ;
- assurer une bonne articulation et l'orientation vers les différentes aides par l'intégration dans la réflexion des guichets uniques de la rénovation énergétique ;
- associer les entreprises locales du bâtiment ;
- préparer une sensibilisation des propriétaires en phase opérationnelle.

Mémo : missions du prestataire

- Répertorier les logements (par classe énergétique) susceptibles de faire l'objet de travaux d'économie d'énergie (chauffage, isolation) en précisant la part de ménages potentiellement en précarité énergétique en fonction de leur revenu. Cartographier les quartiers/secteurs concernés à mettre en relation avec des actions de communication spécifique,
- Définir le niveau d'exigence minimal en termes de réalisation de programmes de travaux et d'économie d'énergie,
- Définir les aides et les financements à mobiliser par typologie (individuel ou collectif) et les sources de financement complémentaires aux subventions,
- Préciser les outils de communication qui permettront de sensibiliser les propriétaires à la performance énergétique globale des logements et aux systèmes permettant de réaliser des économies d'énergie, afin d'assurer la réussite future de l'opération. Définir les structures/organismes pouvant être relais de la communication,
- Définir les outils pour la mobilisation du réseau local des entreprises et les actions de partenariat avec les organismes professionnels du bâtiment,
- Apprécier les conditions de recevabilité des aides dans le cadre des programmes (conditions de revenus, gains énergétiques en fonction des types de travaux nécessaires ou souhaités, causes de non recevabilité des dossiers ou d'échecs des démarches),
- Proposer des modalités d'articulation avec les guichets en place (espaces FAIRE) sur le territoire, en visant si possible la mise en place d'un guichet unique de l'habitat.

- **Volet autonomie et maintien à domicile**

Enjeux pour le maître d'ouvrage :

- Articuler l'échelle du logement, de l'immeuble, voire de l'ilot et du quartier aux personnes âgées et/ou PMR, en liant les questions d'amélioration du logement avec celle de l'aménagement de l'espace public dans l'optique d'un même enjeu d'accessibilité de la ville à tous, à différentes échelles ;
- Intégrer l'aspect accessibilité (des parties communes d'un immeuble et lien avec l'espace public) à l'appréciation de l'état du bâti dans le secteur étudié ;

- Garantir la lisibilité et l'accessibilité des aides existantes.

Objectifs du volet autonomie et maintien à domicile:

- Apprécier les besoins actuels et à venir en logements adaptés et/ou inclusifs, pour faire face à la transition démographique et aux enjeux du vieillissement ;
- Assurer une bonne articulation entre les aides à l'adaptation du logement par l'intégration dans la réflexion des guichets existants en matière d'autonomie ;
- Identifier les besoins d'interventions à l'échelle de l'immeuble (création d'ascenseur, de rampes d'accès, etc.)
- Préciser les outils de communication qui permettront de sensibiliser les propriétaires à l'anticipation et l'adaptation du logement à la perte d'autonomie. Définir les structures/organismes/associations pouvant être relais de la communication.

Mémo : missions du prestataire

- Identifier les membres du comité des financeurs (*voir loi ASV*) (Caisse de retraite) et les partenariats à mobiliser
 - Estimer le nombre de logements inadaptés aux personnes âgées et handicapées ainsi que les attentes et besoins afférents via les informations recueillies auprès des acteurs nationaux et locaux (CLIC, ADMR, CCAS, CDAS, associations,...)
 - Proposer les moyens à mettre en œuvre permettant :
 d'apporter des solutions diversifiées dans le parc privé, en s'appuyant dans un premier temps sur une amélioration de la connaissance des offres existantes adaptées ou qui pourraient l'être,
 d'adapter les logements aux handicaps notamment liés à l'âge afin de permettre à la population âgée de bien vieillir le plus longtemps possible à domicile.

- **Volet copropriétés fragiles et en difficulté**

Enjeux pour le maître d'ouvrage :

- Evaluer les besoins en accompagnement et la capacité de mobilisation des copropriétaires préalablement à la réalisation des travaux, ainsi que la nécessité ou non de prévoir des actions spécifiques. Les actions proposées peuvent trouver une solution dans le panel des aides et appuis proposés

Objectif du volet copropriétés fragiles et en difficulté :

- Disposer d'une liste de copropriétés fragiles voire en difficultés repérées qui feront l'objet de diagnostics multicritères ;
- Mesurer la capacité des copropriétaires (propriétaire occupants, bailleurs) à engager des travaux d'amélioration, et faire l'analyse des obstacles et difficultés potentielles (aspects techniques et sociaux, état de la gestion de copropriété par l'étude du fonctionnement des instances de gestion, situation financière).

Remarque : diagnostics multicritères

Le traitement des copropriétés fragiles et des copropriétés en difficultés implique la réalisation au préalable d'un diagnostic multicritères

Le diagnostic multicritère porte sur l'ensemble des volets tel que le fonctionnement, la gestion, le social, le marché immobilier, etc.

Il peut valoir étude pré opérationnelle pour lancer un dispositif curatif type OPAH CD.

Il est recommandé de lancer les diagnostics multicritères en phase pré-opérationnelle pour un traitement des copropriétés dès le lancement de l'opération programmée. Ainsi, les diagnostics multicritères peuvent être intégrés en tranche ferme, plutôt qu'en tranche optionnelle.

Mémo : missions du prestataire

- La réalisation d'un premier recensement des copropriétés lorsqu'aucune action spécifique sur les copropriétés n'a encore été engagée : élaborer un premier diagnostic des copropriétés avec pour finalité de mieux caractériser le parc en copropriétés. Ce diagnostic initial et global des copropriétés s'appuiera notamment sur le Registre des copropriétés, Filocom,

les fichiers fonciers et toute autre source à disposition. Des sources complémentaires seront mobilisées afin de compléter la première analyse

L'étude devra porter une attention particulière sur la situation des copropriétés dégradées.

- localiser, quantifier, qualifier les difficultés des copropriétés en s'appuyant sur le registre national des copropriétés et l'outil de pré-repérage des copropriétés potentiellement en difficulté, établir les priorités avec un régime d'intervention adapté. Le prestataire précisera les modalités du repérage. Les syndicats locaux seront associés à ce volet.
- réaliser des diagnostics multicritères (gestion, social, technique) sur un échantillon de copropriétés identifiées comme potentiellement en difficulté permettant de calibrer les besoins d'intervention. Il sera recherché l'identification des copropriétés fragiles potentiellement éligibles à HM copropriétés.

Ce volet doit comporter :

- Une identification des partenaires mobilisables (syndics, associations, collectivités ou opérateur de portage)
- Estimer en termes de moyens financiers et humains les besoins en accompagnement administratif, technique, juridique, d'accompagnement social et de formation des copropriétés repérées en difficulté
- Estimer les besoins d'outils incitatifs et coercitifs pour les immeubles sous régime de la copropriété (portage ciblé, ORI copropriété, RHI-THIRORI y compris partielle, concessions d'aménagement, aide à la gestion et GUP.)

- Pour rappel, afin de mobiliser la GUP et le portage de lots en copropriété, il faut impérativement que ces dispositifs soient inscrits dans les conventions d'OPAH RU

Focus : les critères pour désigner une copropriété fragile et une copropriété en difficulté

Les copropriétés en difficulté se caractérisent par un ensemble de dysfonctionnements. Ceux-ci sont relatifs à la gouvernance (syndic, conseil syndical, assemblée générale), la situation financière, l'état du bâti, la solvabilité des propriétaires et la situation sociale des occupants. À cela, s'ajoutent les facteurs extérieurs comme son environnement, le marché immobilier ou le contexte urbain qui peuvent impacter la copropriété.

Quand un ou plusieurs de ces piliers fonctionnent mal, la copropriété devient fragile. La notion de difficulté apparaît quand les dysfonctionnements empêchent les prises de décisions collectives par des copropriétaires. L'intervention publique est alors indispensable pour aider au redressement durable de la copropriété. Cette intervention s'appuie sur des études préparatoires qui peuvent en partie être financées par l'Anah.

Une copropriété sera notamment considérée comme étant en situation de fragilité financière lorsque le taux d'impayés des charges de copropriété est compris entre 8 et 15 % du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, et entre 8 et 25 % du budget voté pour les autres copropriétés.

FOCUS : le registre national des copropriétés

Le registre des copropriétés vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat. Il permet de procéder en ligne à l'immatriculation d'une copropriété par son représentant légal ou par un notaire, et d'accéder à un annuaire et à des données statistiques.

Pour toute question particulière, utilisez directement le formulaire de contact du registre des copropriétés : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/#/reclamation>

Pourquoi immatriculer les copropriétés ?

Nouveauté introduite par la loi Alur, le registre d'immatriculation des copropriétés vise à mieux connaître le parc des copropriétés et à prévenir des situations de fragilisation des copropriétés (dégradation du bâti, forte consommation énergétique, difficultés financières et sociales...). Syndics, cet outil vous permet de disposer d'informations mises à jour pour la gestion des biens dont vous avez la gérance.

Quelles données sont recensées ?

Les données relatives aux copropriétés qui seront portées au registre concernent leur identification (localisation, physionomie, taille, âge, composition), leur mode de gouvernance, les éventuelles procédures administratives et judiciaires qui leur sont appliquées, des informations tirées de leurs comptes annuels, ainsi que sur leur bâti.

Comment procéder ?

En tant que représentant légal - syndics professionnels ou bénévoles, administrateurs provisoires - ou notaire, il vous revient de procéder à l'immatriculation, entièrement dématérialisée. Connectez-vous au site du [Registre des copropriétés](#).

- Cliquez sur l'onglet "mon compte" pour créer un compte et obtenir votre numéro de télédéclarant.
- Après l'activation de votre compte, préparez les 3 documents nécessaires pour remplir la demande d'immatriculation : le règlement de la copropriété ; le procès-verbal de l'assemblée générale ou le contrat de syndic qui identifie le représentant légal de la copropriété ; l'arrêté des comptes.
- Renseignez les informations demandées sur la copropriété : par exemple le nombre de lots, leur localisation, l'ancienneté, les caractéristiques techniques, le régime juridique...
- Vous pouvez ensuite gérer vos copropriétés et effectuer une mise à jour annuelle, notamment concernant les données financières.

- **Volet immobilier (parc privé vacant, développement du parc locatif privé de logements) :**

Enjeux pour le maître d'ouvrage :

- Adopter une stratégie de remise sur le marché de logements en cohérence avec la réalité du marché local ;
- présenter les besoins en logements en termes de produit (niveau de loyers, accession sociale...) et de typologie dans un enjeu de mixité sociale

Objectifs du volet immobilier :

- Comprendre le fonctionnement du marché immobilier : repérer les faiblesses et dérives du marché immobilier local mais aussi les situations positives et leurs raisons ;
- identifier les causes la nature et la localisation des logements vacants ;
- caractériser le fonctionnement et l'occupation des immeubles ;
- cerner la capacité de mobiliser ou non des investisseurs privés : concurrence avec d'autres secteurs, phénomènes de vacance, flux de population à l'intérieur du périmètre étudié, niveau de marché de la construction neuve, évolution des niveaux de loyers, analyse des niveaux et des volumes des transactions immobilières, coûts fonciers, etc.

Mémo : missions du prestataire

- Mettre en évidence des interactions entre la production neuve et la vacance
- Proposer une approche globale dans le traitement des immeubles pour appréhender notamment les enjeux de la reconquête des étages au-dessus des rez-de-chaussée d'activité en étudiant l'opportunité de transformation d'usage de RDC commerciaux en logements en lien avec le projet urbain.
- Présenter des actions renforcées et ciblées pouvant être envisagées sur les « poches de vacance » du parc privé, et les outils financiers d'accompagnement à installer pour favoriser l'investissement des propriétaires bailleurs dans la réhabilitation de leur patrimoine et la production de logements à loyers maîtrisés.
- définir les niveaux d'aides adaptées à la diversité des projets (peu dégradé, très dégradé, petits et grands logements, etc.) permettant de générer un effet levier suffisant et de garantir leur faisabilité.
- Prendre en compte l'offre dans le parc locatif social public afin de mieux calibrer les besoins en logement locatif social privé.

Remarque : Plus particulièrement, ce volet peut intégrer un axe sur la lutte contre la vacance des logements

Remarque : vacance des logements aux étages au-dessus des commerces en rez-de-chaussée

Une attention particulière devra être portée aux logements vacants situés au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux. En effet, même si les rez-de-chaussée commerciaux peuvent être relativement dynamiques, à l'inverse les étages alloués initialement aux logements de fonction peuvent se trouver vides.

Recommandation : Dans son analyse fine du parc de logement, le bureau d'étude privilégiera une approche de terrain par la visite plutôt qu'une approche uniquement statistique.

- **Volet social:**

En lien avec l'action de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie des occupants, ce volet constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'opération.

Remarques : complémentarité entre parc privé et parc social

Les enjeux d'amélioration du parc privé existant se feront en lien avec la complémentarité du parc public.

Enjeux pour le maître d'ouvrage :

- la politique habitat privé devra être établie dans un objectif de mixité sociale, de maintien et de restauration des liens sociaux intra et infra quartiers ;
- le traitement des situations de précarité ;
- les équilibres de peuplement à différentes échelles : immeuble, îlot, quartier, centre-ville, commune, EPCI, département (lien avec le PDALHPD)... ;
- faire éventuellement le lien entre la réhabilitation du parc privé et la politique du logement d'abord

Objectifs du volet social :

- identifier les formes de précarités qui s'expriment sur le périmètre d'étude et proposer des solutions d'amélioration de l'habitat adaptées ;
- évaluer les besoins en offre locative et en accompagnement vers et dans le logement, et mettre ces besoins en regard des besoins non pourvus dans le parc social ;
- identifier les acteurs du développement du parc privé à vocation sociale à travers le conventionnement, l'intermédiation locative (IML), la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), l'hébergement (SIAO), etc. et croiser les besoins des ménages précaires avec l'offre de ces acteurs

Mémo : missions du prestataire

- effectuer une analyse des besoins des publics spécifiques (étudiants, personnes âgées ou handicapées, familles...) et proposer les solutions afférentes (voir aussi volet autonomie)
- identifier les acteurs de la sphère sociale et leur rôle en matière de repérage et d'accompagnement des publics précaires,
- analyser l'offre locative sociale privée en présence sur le territoire, son occupation et ses modalités d'accès
- identification des acteurs (organismes agréés MOI, agence immobilière sociale ou associations agréées, SIAO)

Focus : la MOI, l'intermédiation locative

Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) : La MOI consiste à financer la réhabilitation de logements permettant aux locataires les plus modestes d'accéder à une habitation durable et décente. La rénovation en parc ancien est prise en charge par un organisme agréé, qui assure dans un second temps la gestion locative sociale. Financable en PLAI pour le parc social ou bien par l'Anah pour le parc privé avec un taux de subvention majoré en contrepartie de l'atteinte de l'étiquette énergétique D, d'un conventionnement très social et d'une durée d'engagement de 15 ans minimum.

Intermédiation locative (IML) : L'intermédiation locative est faite par une Agence immobilière sociale ou une association agréée. Cet intermédiaire peut être un organisme privé ou public. Il assure le paiement des loyers et garantit au propriétaire de récupérer le bien en bon état.

Lorsqu'un propriétaire bailleur passe par ce type de structure agréée d'intermédiation locative, la déduction fiscale sur ses revenus fonciers bruts sera de 85% quelle que soit la zone où est situé le logement et le type de loyer choisi (intermédiaire, social ou très social). Pour en bénéficier le propriétaire bailleur s'engage à confier au moins 3 ans votre logement à la structure agréée d'intermédiation locative (Agence immobilière sociale ou association).

- **Volet patrimonial et environnemental :**

Remarques : associer l'ABF dès la phase d'étude pré-opérationnelle

Les services de l'État ou organismes compétents en matière d'architecture et de patrimoine (ABF, CAUE...) pourront être associés en phase d'étude. Si la question de la démolition ou de la restructuration lourde de certains bâtiments est une piste opérationnelle envisagée, la consultation préalable de l'ABF est indispensable.

De même, si la collectivité est actuellement engagée dans la constitution d'un site patrimonial remarquable, la démarche doit se faire en lien avec l'étude pré-opérationnelle. L'ABF doit être impliqué dans son déroulé.

Remarque : sensibilisation voire formation des artisans en lien avec l'ABF

Il est possible de prévoir l'élaboration, en lien avec l'ABF, de fiches techniques ou prescriptives, des bouquets de travaux, de même que les modalités d'organisation d'une formation ou sensibilisation des artisans et entreprises locales du bâtiment.

Enjeux pour le maître d'ouvrage :

- assurer une réhabilitation, et notamment rénovation énergétique, respectueuse de la qualité patrimoniale
- Inscrire l'habitat dans un projet plus global de développement durable
- Faire émerger le besoin éventuel d'études complémentaires sur les thématiques connexes à l'habitat

Objectifs du volet patrimonial et environnemental :

- mettre en exergue le potentiel du patrimoine architectural et urbain
- identifier puis valoriser les professionnels de l'éco-réhabilitation de la rénovation énergétique et les savoir-faire locaux
- faire le lien entre l'étude pré-opérationnelles et d'autres études, comme des études environnementales, qui peuvent être conduites par ailleurs et avoir un impact sur le cadre d'habitat (par exemple désimperméabilisation et végétalisation des cœurs d'îlots, création d'un réseau de chaleur urbain, organisation de filières d'éco-matériaux comme le bois, lutte contre les îlots de chaleur, etc.)
- faire le lien entre l'étude pré-opérationnelle et le PCAET à compléter

Mémo : missions du prestataire

- S'il y a un SPR ou une étude pour la mise en place d'un SPR : prendre en compte les contraintes particulières ou la nécessité de faire évoluer les documents d'urbanisme ou réglementaires en fonction du projet de la collectivité. La prise en compte des délais nécessaires en cas d'évolution est alors impérative à la mise en œuvre du projet.

- S'il n'y a pas de SPR : identifier les éléments architecturaux ou les immeubles remarquables devant faire l'objet d'une attention particulière.

- Etablir les liens entre les préoccupations liées à l'amélioration des performances énergétiques des logements et la volonté de valoriser le patrimoine architectural local afin de valoriser l'emploi de matériaux performants permettant des économies d'énergie (isolation thermique et équipement de chauffage adapté...) tout en respectant l'architecture locale

- Evaluer les impacts en termes de surcoûts liés au caractère patrimonial afin de produire des premières estimations et recenser les différentes aides (subventions, défiscalisation) pouvant être mobilisées.

- **Volet économie de la rénovation et développement territorial :**

Enjeux pour le maître d'ouvrage :

- Faire l'interface entre les procédures de requalification des commerces et des réserves commerciales et les procédures d'amélioration de l'habitat, mais aussi traiter la question des immeubles mixtes (commerces/habitat) ;
- S'assurer de la mobilisation des professionnels locaux du bâtiment en tant que relais d'information efficace et pertinent ;
- Démontrer la plus-value du futur programme en termes de retombées économiques et d'attractivité territoriale

Objectif du volet économique et développement territorial:

- Faire le lien entre les études et les actions pour la redynamisation commerciale et le développement économique et l'action à venir sur l'habitat ;
- Associer, fédérer et mobiliser les artisans de la démarche OPAH et ses enjeux
- évaluer leur capacité à répondre à la demande de l'opération et à ses contraintes
- évaluer l'impact du futur programme en termes de retombées économiques locales et donc de développement de l'économie locale via l'augmentation du volume d'activité des professionnels du bâtiment.

Mémo : missions du prestataire (liste non exhaustive)

- Repérer les cellules commerciales
- Repérer des entreprises locales et des maîtres d'œuvre pour évaluer leur capacité à répondre à la demande de l'opération et à ses contraintes (techniques, patrimoniales, économie d'énergie, qualifications, enjeux en insertion ou formation professionnelle...).
- Sur la base de projections des coûts travaux engagés dans le cadre de l'opération, évaluer les retombées

- **Tout autre volet considéré comme pertinent par la collectivité.**

Dès lors que la thématique identifiée relève de financements de l'Anah, il est possible d'ajouter un volet supplémentaire en fonction des enjeux locaux.

Durée indicative de la phase : *** à définir par le maître d'ouvrage

Livrables attendus : *** à définir par le maître d'ouvrage. par exemple : rapport rédigé du diagnostic socio-économique et de l'état du bâti illustré par des cartographies (dégradation, insalubrité, vacance, secteurs présentant des enjeux ...). Les secteurs repérés par le croisement des données et donc présentant des enjeux forts de renouvellement urbain seront identifiés clairement.

Cette phase fera l'objet d'une validation par l'ensemble des partenaires avant passage en phase de définition des objectifs.

- La phase de diagnostic (phase 1) aboutit à un diagnostic problématisé qui présente les enjeux de requalification de l'habitat, les synthétise et les territorialise.

2. Phase 2 : Définition d'une stratégie d'intervention

Les enjeux issus du diagnostic doivent permettre d'établir des scénarios d'évolution et de traitement du parc privé permettant aux élus locaux de disposer d'un outil d'aide à la décision pour la revitalisation de leur territoire et la définition d'une stratégie de renouvellement urbain (stratégie foncière, actions dites « coercitives », si le choix en a été fait par la collectivité dès la fin de la phase de diagnostic).

Au vu des problématiques identifiées et des dysfonctionnements repérés en phase diagnostic, le prestataire proposera la stratégie à mettre en place en lien avec les orientations définies par la collectivité et ses partenaires, ainsi que ses préconisations sur les différentes stratégies d'intervention possibles.

Enjeux pour le maître d'ouvrage :

- Préparer la décision politique concernant des actions de renouvellement urbain ;
- Permettre le positionnement des différents partenaires, notamment des financeurs ;
- Déclencher les phases optionnelles ;
- Anticiper l'organisation interne de la collectivité (coordination des services, référents techniques et élus) adaptée au traitement de l'habitat indigne et très dégradé, et aux actions de renouvellement urbain

Objectifs de la phase 2 :

- Choisir entre des scénarios d'action en termes d'objectifs opérationnels, de moyens / leviers d'actions (dispositifs opérationnels), de périmètre opérationnel avec des secteurs d'intervention prioritaires, de coûts globaux et de partenariats ;
- Concerter les élus aux sujets de ces différents scénarios possibles en mettant en évidence de manière réaliste les moyens financiers et humains nécessaires ;

Mémo : missions du prestataire

- A partir du diagnostic complet, élaborer des scénarios de stratégies d'intervention sur les immeubles repérés comme en difficulté. Chaque stratégie sera fondée sur les considérations à la fois techniques, sociales, financières, voire juridiques et foncières. Les diagnostics réalisés permettent de lister les travaux nécessaires, d'estimer sommairement leurs coûts et de les hiérarchiser ; un ordre de priorité préférentiel distinguant le court, moyen et long terme peut être proposé.

2.1. Proposition d'objectifs quantitatifs et qualitatifs

Sur la base des informations recueillies et des études de cas approfondies sur l'échantillon, une extrapolation est nécessaire pour définir le potentiel de logements à traiter ou nécessitant des travaux au regard de la typologie des propriétaires. Plus globalement, il s'agit de présenter un descriptif des enjeux, des difficultés et des atouts et de proposer le ou les cadres d'intervention adaptés. Les objectifs quantitatifs et qualitatifs globaux sont alors définis au regard de ce potentiel et des moyens humains et financiers mobilisables.

Il est nécessaire de distinguer les objectifs globaux et particuliers de l'opération, c'est-à-dire de distinguer ce qui relève des actions en matière de réhabilitation de l'habitat.

Remarque : un calibrage des moyens qui découle directement du diagnostic

Le calibrage n'est pas arbitraire ou standardisé à partir de critères prédéfinis car il doit être en lien direct avec les diagnostics réalisés dans la phase précédente. Ce sont les enjeux identifiés précédemment qui définissent les moyens à mobiliser. Le calibrage de ces moyens ne peut donc pas se faire a priori.

2.2. Scénarios et stratégie d'intervention par immeuble ou par îlot

Mémo : missions du prestataire

- Chiffrer les missions nécessaires de maîtrise d'œuvre et les diagnostics techniques complémentaires
- Chiffrer les éventuels besoins en relogement temporaire et/ou définitif.
- Estimer les besoins en financements, avec des propositions de ressources mobilisables.
- Mettre en évidence la nécessité de procédures coercitives, de travaux d'office ou encore d'appropriation publique

A partir des diagnostics complets réalisés dès la phase 1 ou réalisé de manière complémentaire par la suite, le bureau d'études déclinera également des scénarios de stratégies d'intervention à l'échelle des immeubles repérés comme étant en difficulté. Chaque stratégie sera fondée sur les considérations à la fois techniques, sociales, financières, voire juridiques et foncières.

Les diagnostics réalisés permettent de lister les travaux nécessaires, d'estimer sommairement leurs coûts et de les hiérarchiser ; un ordre de priorité préférentiel distinguant le court, moyen et long terme peut être proposé.

L'éventail des stratégies possibles est large. Dans les cas les plus lourds, elles peuvent mettre en évidence la nécessité de procédures coercitives ou curatives.

Recommandation : s'assurer du savoir-faire opérationnel du prestataire pour traiter des sujets complexes

La formalisation d'un argumentaire sur les avantages et les inconvénients des scénarios proposés sont des démarches utiles afin de s'assurer (voir IV. 1. « Compétences requises » page 34)

2.3. Choix d'un périmètre opérationnel

Au sein d'un périmètre opérationnel peuvent être distingués :

- des îlots et des axes prioritaires où seront concentrées et coordonnées les actions incitatives et coercitives ou des actions sur l'espace public. En termes opérationnels, cela exige un calendrier et un pilotage fort de la maîtrise d'ouvrage ;
- une liste d'immeubles prioritaires dont la stratégie de traitement sera suivie tout au long de l'opération, notamment dans le cadre d'une OPAH-RU. Ces immeubles seront définis en fonction du niveau de dégradation et de leur occupation mais aussi en cohérence avec les projets d'aménagement et le projet urbain.
- *A minima*, une liste des copropriétés retenues dans la convention du dispositif.

D'autres immeubles/ copropriétés/ îlots pourront être intégrés au périmètre opérationnel par voie d'avenant.

Recommandation : privilégier un périmètre opérationnel restreint

Plus le périmètre opérationnel sera réduit, plus l'effet d'entraînement et la lisibilité de l'action publique seront forts. Et réciproquement, plus les situations sont complexes, plus les périmètres devront être resserrés pour répondre aux besoins repérés. La définition d'un périmètre d'intervention trop large a tendance à ne générer que des effets diffus.

Remarque : engager une OPAH RU multisite

Il est parfois difficile d'envisager une OPAH RU intercommunale et multisite, faute de pouvoir accompagner l'amélioration de l'habitat d'une action de requalification visible sur chaque site. La notion d'îlots prioritaires voire d'immeubles à traiter n'est pas facilement reliée à une action d'aménagement ou de requalification de quartiers entiers.

Point de vigilance : Ecueils à éviter dans le cas d'une OPAH RU multisite

Il apparaît difficile de mener à bien une OPAH RU trop éclatée avec un seul animateur. L'image de l'opération est faible en raison de la dispersion des sites.

2.3. Identification des partenaires:

Le prestataire pourra préciser la nature et le champs de compétences des partenaires, prestataires ou intervenants nécessaires pour mener à bien l'opération dans ses différentes composantes, et proposer les modes de coordination entre eux ainsi que l'organisation d'une conduite d'opération adaptée.

Rappel : Il est de la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage de mobiliser les partenariats nécessaires en amont de la mise en place de l'opération, avant même de retenir l'opérateur.

Cela facilitera son intervention et accélérera ainsi le démarrage de l'opération. Même si en phase opérationnelle, l'opérateur retenu sera au centre de l'animation et de la coordination de ces partenariats, une identification et une première mobilisation des principaux acteurs, dès la phase amont, par la collectivité locale, est essentielle. Il s'agit à la fois de partager les enjeux et les objectifs de la future opération, de préparer l'implication des différents partenaires et d'aider ainsi l'opérateur à s'investir rapidement dans le programme.

Il revient ainsi au maître d'ouvrage de :

- Mobiliser les partenaires concernés par le volet énergie, vieillissement et handicap, insalubrité et les représentants des professionnels (CAPEB...)
- S'assurer de l'association des services en charge des différentes polices (péril, RSD, insalubrité ...)
- Mobiliser les services sociaux, associations, syndicats pour s'assurer dès le départ de leur coopération en phase opérationnelle

- Faire le point sur la stratégie coercitive et foncière de la collectivité (recyclage, portage de lots...) et les opérateurs spécialisés présents sur le territoire (EPF, SEM, OPH, ESH, SPL...)
Il convient d'intégrer l'ABF dès le comité de pilotage de l'étude pré-opérationnelle pour la définition de la stratégie en lien avec la problématique patrimoniale.

L'implication des services techniques ou sociaux suffisamment en amont du projet favorisera une meilleure implication et coordination d'actions souvent cloisonnées ou sectorielles.

Il s'agit d'identifier d'éventuels points de blocage ou de mettre en place des processus de travail "gagnant-gagnant" :

- implication des services en charge des polices administratives (hygiène, insalubrité, péril...) de la collectivité locale et/ou de l'État ;

- implication de l'architecte des bâtiments de France, notamment en secteur protégé. Il peut être utile de mettre en place une charte architecturale en direction des professionnels du bâtiment, expliquée et portée ensuite par l'opérateur d'OPAH ;

- implication des services sociaux et des bailleurs sociaux, notamment pour gérer les hébergements ou relogements nécessaires à l'opération.

Remarque : l'étude pré-opérationnelle comme moment de négociation avec les différents partenaires

Enfin, les aides de l'Anah pour les propriétaires occupants et bailleurs constituent le socle des aides incitatives mais elles doivent être renforcées par des aides propres des collectivités locales ainsi que par la mobilisation d'outils financiers locaux (prêts, avances, fonds de garantie...). À ce titre, des partenariats spécifiques avec un réseau bancaire local, la CAF, les CARSAT, les SACICAP, la MSA... sont encouragés.

L'étude pré-opérationnelle est le moment de négocier avec les autres partenaires

Durée indicative : *** à définir par le maître d'ouvrage

Livrables attendus : *** à définir par le maître d'ouvrage. Par exemple : Un dossier présentant les stratégies d'action ainsi que les outils adaptés et leur spatialisation (diffus, rues, groupes d'immeubles, îlots...). Il aura également défini à l'intérieur du secteur d'étude, un périmètre.

Cette phase fera l'objet d'une validation par l'ensemble des partenaires avant passage en phase 3.

Choix des dispositifs opérationnels et calendrier de mise en œuvre

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

⇒ **Etape de décision**: La fin de la phase 2 constitue une étape décisionnelle cruciale. En concertation avec les élus, il s'agit d'opter ou non pour une action de renouvellement urbain en plus de l'action incitative auprès des propriétaires. C'est aussi un moment de positionnement des acteurs pour déterminer les moyens financiers, humains et organisationnels que la collectivité décide d'engager. Après la présentation des scénarios, c'est enfin un moment décisionnel pour décider ou non de déclencher les tranches optionnelles (et donc de tendre vers une action de renouvellement urbain).

3. Phase 3 : Programme d'actions et modalités de mise en œuvre

Point de vigilance : un moment clé de l'étude pré-opérationnelle

Cette dernière phase est particulièrement importante et ne doit pas surtout pas être négligée.

Il faut distinguer la définition du programme d'intervention de sa déclinaison opérationnelle

Les propositions du prestataire à valider par les élus sur les missions et volumes opérationnels définiront le cahier des charges du ou des futurs opérateurs.

Attendus du maître d'ouvrage :

- Passer à la déclinaison opérationnelle du scénario retenu par le choix des modalités de mise en œuvre de la stratégie ;
- Obtenir une feuille de route très claire, soit un programme d'actions (planning opérationnel) précis et réaliste qui prévoit les moyens à mobiliser et l'organisation efficace à adopter ;
- Avoir les éléments pour rédiger le CCTP de suivi-animation et la convention de programme.

Objectifs de la phase 3 :

- Définir l'ensemble des modalités de mise œuvre opérationnelle des actions ;
- Constituer la feuille de route opérationnelle pour résoudre les problématiques précédemment identifiées ;
- Estimer les besoins en financements avec des propositions de ressources mobilisables ;
- Construction du plan de financement global ;
- Définition des indicateurs de suivi et d'évaluation en continu ;
- Identification si besoin les études complémentaires à mobiliser notamment de type hébergement ou relogement définitif ;

L'objectif de cette tranche est d'identifier les îlots ou adresses, au sein du périmètre identifié en phase 1 de l'étude, pouvant être éligibles aux outils de financement de RHI-THIRORI, à partir des éléments d'appréciation (techniques, financières, juridiques, sociales, etc.) à la maîtrise d'ouvrage et de confirmer la possibilité ou non de mobiliser les financements RHI-THIRORI. Le ciblage des adresses, l'opportunité et les conditions préalables de réalisation auront dû être démontrées au cours de la tranche ferme pour déterminer sur quels îlots la mise en place de volets coercitifs est opportune.

Mémo : missions du prestataire

Proposition d'un programme d'action comportant *a minima* :

Un descriptif des opérations

Un phasage

Une estimation des coûts

Les conditions préalables

Les « coactivités éventuelles avec d'autres actions qui ne concernent pas l'habitat

3.1. Proposition d'organisation et besoins en matière de compétences

Mémo : les missions du prestataire

- Déterminer l'organisation pour la mise en œuvre de la stratégie :

Définition des missions et volumes opérationnels attendus, des objectifs, et des profils/compétences nécessaires à leur exécution

Définition de la gouvernance nécessaire, l'équipe de suivi-animation et les équipes d'ingénierie (aménageurs, bailleurs sociaux, investisseurs privés, ingénierie de développement territorial, etc...),

Définition et négociation des obligations des acteurs,

Définition des modalités d'animation/communication de l'opération,

Conclusion sur un phasage de l'ensemble des opérations.

– Estimer les besoins en expertise liés spécifiquement aux actions foncières ou coercitives (travaux d'office, besoin en hébergement...) et les moyens complémentaires à mobiliser (impact sur les services...);

- Proposition d'organisation de la maîtrise d'ouvrage pour le portage technique voire préconisation pour la conduite de projet : le bureau d'études proposera à la maîtrise d'ouvrage des préconisations pour la conduite de projet :
 - en matière d'organisation interne de la maîtrise d'ouvrage pour la conduite du projet ;
 - en matière d'organisation et d'identification des services et partenaires à associer au pilotage du projet ;
 - en matière de comité pilotage et technique particulier à mettre en place ;
 - en matière de suivi : indicateurs de suivi, bases de données, SIG.

3.2. Proposition d'un plan de financement

Mémo : missions du prestataire

- estimer le montant des aides de l'Anah nécessaires en fonction des publics-cibles (propriétaires occupants modestes, bailleurs, syndicats de copropriété) et un échéancier prévisionnel des besoins pendant la durée de l'opération ;
- proposer les aides propres de la collectivité locale, complémentaires aux aides de l'Anah, prenant en compte les spécificités locales ou les objectifs particuliers de l'opération ;
- identifier les aides et les dispositifs complémentaires mobilisables ou à mettre en place (incitations fiscales, aides complémentaires, prêts ou avance de subventions...);
- estimer les besoins liés spécifiquement aux actions foncières ou de mise en œuvre d'actions coercitives (travaux d'office, besoin en hébergement...).

Remarque : recherche de financements complémentaires

Dans le cadre d'une opération programmée, la solvabilisation des populations modestes pour la réalisation des travaux suppose une forte mobilisation des partenaires financeurs. Ainsi, pendant l'étude pré-opérationnelle, l'opérateur et le maître d'ouvrage devront recenser l'ensemble des aides mobilisables et rechercher de nouveaux financements complémentaires potentiels par rapport aux besoins en travaux qui auront été identifiés. En complément des aides de l'Anah, les aides complémentaires nécessaires à mobiliser devront être estimées (aides des collectivités, aides d'Action Logement ou de la Banque des Territoires, prêts...).

3.3. Calendrier de l'opération et phasage des actions

Point de vigilance pour le prestataire : information au maître d'ouvrage sur les délais des procédures

Une attention particulière devra être développée pour alerter la collectivité, maître d'ouvrage des opérations, sur les différents délais de mise en œuvre des procédures en matière d'aménagement et de DUP mais également de procédures de lutte contre l'habitat indigne. Afin d'assurer une efficacité optimale de l'opération, il est important de prévoir une bonne articulation entre les calendriers opérationnels pour engager, dès le début de l'opération, à la fois les actions incitatives, coercitives et d'accompagnement.

3.4. Eventuelles actions complémentaires à l'habitat

Remarque : les actions complémentaires

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

Durée indicative : *** à définir par le maître d'ouvrage.

Livrables attendus : *** à définir par le maître d'ouvrage. Par exemple :

- Document rédigé présentant les modalités de mise en œuvre du dispositif (diagnostic du parc privé, périmètre d'intervention et scénarii d'intervention, estimation des coûts selon la vocation des sites ...)
- Cartographies qui présenteront les îlots qui devront faire l'objet d'une maîtrise d'ouvrage publique (réhabilitation lourde ou démolition) en fonction des caractéristiques techniques.
- Un programme d'actions détaillé (descriptif des outils, objectifs quantitatif et qualitatif...) et phasé (échancier...).

III. TRANCHES OPTIONNELLES

Remarque : tranche ferme et tranches optionnelles

En fonction du niveau de connaissance de la collectivité du parc d'habitat privé, il est possible de réaliser la phase de diagnostic (phase 1) en deux temps :

- **Phase de repérage avec un diagnostic général**
- **Phase d'investigations complémentaires avec un diagnostic d'approfondissement**

La première phase correspond à la tranche ferme et la seconde à des tranches optionnelles

Il pourra être recommandé à une collectivité qui n'a jamais eu d'opération programmée de fonctionner ainsi, tandis qu'une collectivité dont l'OPAH/RU s'achève pourra directement prévoir en tranche ferme des études complémentaires.

Structure du marché

Tranche ferme = phases obligatoires

Tranches optionnelles = ce qui nourrit le diagnostic et prépare aux actions complexes (intervention sur en recyclage foncier, redressement de copropriété, etc)

Déclenchement des tranches optionnelles : 2 moments décisionnels (fin de la phase 2 et fin de la phase 3)

Schéma de la page 4 à remettre

Volet urbain :

Tranche ferme : voir volet urbain infra

Tranche optionnelle : lot spécifique pour une étude urbaine

Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Tranche ferme : voir volet LHI infra

Tranche optionnelle : montage d'un dossier d'éligibilité de RHI THIRORI

Volet foncier

Tranche ferme : voir volet foncier infra

Tranche optionnelle : approfondissement des scénarios sur les stratégies foncières pré-ciblées,

Volet copropriétés

Tranche ferme : voir volet copropriétés infra

Tranche optionnelle : diagnostics multicritères si pas en tranche ferme

Volet énergie

Tranche ferme : voir volet énergie infra

Tranche optionnelle : étude complémentaire sur la création d'un réseau de chauffage urbain

Volet autonomie

Tranche ferme : voir volet autonomie infra

Tranche optionnelle : étude complémentaire sur l'accessibilité, diagnostic approfondi sur certains îlots pour évaluer les possibilités d'adaptation à cette échelle

Volet patrimonial et environnemental

Tranche ferme : voir volet patrimonial et environnemental infra

Tranche optionnelle : étude complémentaire sur la dimension environnementale, diagnostic complémentaire sur un îlot à fort enjeu patrimonial

1. L'étude de faisabilité d'une opération en RHI THIRORI ou en VIR DIIF à l'échelle d'un îlot dégradé

Focus : l'étude de faisabilité à l'échelle d'un îlot dégradé

Une identification d'immeubles ou d'îlots sensibles peut conduire la collectivité à examiner la piste d'outils d'aménagement de type ZAC ou DUP classique, ou d'opérations de restauration immobilière (DUP travaux) ou de RHI (DUP loi Vivien).

Une étude de faisabilité peut être menée. Elle apporte à la collectivité les éléments nécessaires à sa prise de décision, identifie un périmètre opérationnel et vérifie à ce stade l'éligibilité du projet à un financement Anah au titre de la RHI ou du THIRORI.

Cette étude à l'échelle d'un îlot permettra de préciser le diagnostic sommaire des immeubles (caractéristiques techniques des immeubles potentiellement concernés, degré d'insalubrité, conditions d'habitabilité, imbrications techniques, éléments architecturaux protégés, potentiel de restauration immobilière), l'état d'occupation sommaire, les statuts de propriété et de domanialité, les principaux dysfonctionnements constatés, et d'établir un diagnostic urbain de faisabilité des opérations foncières ou immobilières (contraintes, conservations à identifier, servitudes...). Une esquisse de projet d'aménagement précisera le potentiel de reconstruction et d'aménagement des parcelles visées et un programme opérationnel (typologie de logements / parti pris architectural...) pourra être proposé. À ce stade, la collectivité locale peut décider ou non d'engager une opération d'aménagement.

En cas de poursuite opérationnelle, des études plus précises pour le calibrage et la mise en œuvre du projet sont alors nécessaires (enquêtes sociales, état parcellaire, préparation des arrêtés d'insalubrité...). Elles peuvent être réalisées dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle sur un quartier ou engagées en complément. Certes mais attention, cela relève d'un autre marché (donc autre CCTP) et il s'agit de crédits nationaux.

■ Étude de calibrage opérationnel

Sur les îlots pour lesquels l'opportunité et la faisabilité d'une opération auront été mises en évidence, l'étude peut être complétée par des analyses plus approfondies afin de calibrer l'opération (évaluation du déficit, plan de relogement, calendrier opérationnel...). Certes mais attention, cela relève d'un autre marché (donc autre CCTP) et il s'agit de crédits nationaux → cf. Instruction du 12 septembre 2014 et Guide RHI (notamment partie 4)

Objet de la tranche optionnelle :

Une identification d'immeubles ou d'îlots sensibles peut conduire la collectivité à examiner la piste d'outils d'aménagement de type ZAC ou DUP classique, ou d'opérations de restauration immobilière (DUP travaux) ou de RHI (DUP loi Vivien).

Une étude de faisabilité peut alors être menée. Elle apporte à la collectivité les éléments nécessaires à sa prise de décision, identifie un périmètre opérationnel et vérifie à ce stade l'éligibilité du projet à un financement Anah au titre de la RHI ou du THIRORI.

Contenu de l'étude de faisabilité :

Cette étude à l'échelle d'un îlot permettra de préciser le diagnostic sommaire des immeubles (caractéristiques techniques des immeubles potentiellement concernés, degré d'insalubrité, conditions d'habitabilité, imbrications techniques, éléments architecturaux protégés, potentiel de restauration immobilière), l'état d'occupation sommaire, les statuts de propriété et de domanialité, les principaux dysfonctionnements constatés, et d'établir un diagnostic urbain de faisabilité des opérations foncières ou immobilières (contraintes, conservations à identifier, servitudes...). Une esquisse de projet d'aménagement précisera le potentiel de reconstruction et d'aménagement des parcelles visées et un programme opérationnel (typologie de logements / parti pris architectural...) pourra être proposé. À ce stade, la collectivité locale peut décider ou non d'engager une opération d'aménagement.

2. Autres tranches optionnelles

Mettre le schéma à la fin de ce document ici

IV. Présentation de l'offre

1. Compétences requises de l'équipe pluridisciplinaire

La mission sera confiée à une équipe pluridisciplinaire (urbaniste, architecte, technicien du bâtiment, thermicien, travailleur, social, spécialiste en montages financiers, cartographe, etc.) ayant les compétences sur l'ensemble des thématiques relevant de la présente mission :

- spécialiste des dispositifs relevant de l'habitat privé ancien et de leurs ingénieries de financements,
- expert des copropriétés (aspects juridiques notamment),
- maîtrise des techniques de rénovation en particulier énergétique en immeuble collectif (articulation parties communes et privatives),
- dispositifs d'accompagnement social des ménages,
- actions de communication et de concertation des politiques publiques.
- maîtrise des outils d'aménagement et de recyclage sur l'habitat privé d'un point de vue opérationnel, ingénierie financière et juridique

Dans son offre de prestation, le candidat désignera la personne-pilote (chef de projet) en charge de conduire la mission et qui constituera l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage. Le bureau d'études précisera la composition de l'équipe intervenant sur la durée de la mission et pour chacune des personnes missionnées, ses compétences et son rôle dans la mission ainsi le nombre de jours-travail par phase.

L'équipe devra faire preuve de réelles qualités en matière d'animation et de pédagogie envers les différents acteurs. Préciser les différents montages possibles et notamment préconisés en OPAH RU : groupement, sous-traitance

2. Présentation de l'offre

L'offre comprendra :

La composition de l'équipe et la qualification de ses membres (compétences/formations), ainsi que la répartition des tâches au sein de l'équipe. Seuls les CV des membres qui seront amenés à travailler sur cette mission seront fournis. Une bonne connaissance des problématiques énergétiques, du bâti dégradé, des actions d'accompagnement des ménages, ainsi que des montages financiers est indispensable.

Les références des membres de l'équipe dans leur domaine de compétences, leurs expériences dans des missions similaires, lesquelles seront précisées.

Une note détaillée de la méthode de travail proposée prenant en compte les éléments explicités dans le présent cahier des charges, et notamment :

- L'organisation globale (calendrier, réunions, entretiens, visites.),
- L'équipe ou les personnes intervenant à chaque phase de la mission et le référent.
- Le repérage des situations relevant de la précarité énergétique, de l'habitat dégradé, de l'habitat indigne, de l'adaptation au vieillissement, et leurs croisements,
- Les modalités d'animation de l'étude pré-opérationnelle,
- La fixation des objectifs par thématique et nature de bâti,
- L'élaboration du plan de financement, du règlement des aides du territoire et de l'avenant à la convention.

Le tableau rempli de la décomposition du coût global et forfaitaire, avec l'affectation du temps passé et les montants proposés pour chacun des membres de l'équipe.

3. Pilotage et suivi de la mission

Préciser par qui est assurée la maîtrise d'ouvrage

Il revient au maître d'ouvrage de déterminer un calendrier des instances de pilotage

Pilotage

Un comité de pilotage (COPIL) sera constitué afin de suivre l'avancée de la mission, la définition de ses orientations et la validation de ses différentes phases. Présidé par le Président ou son vice-président en charge de l'habitat le COPIL sera composé d'autres élus communautaires, d'élus des communes, du Département de la Région ainsi que notamment de représentants locaux de l'État, de l'Anah. Il réunira également toute autre partenaire qualifié désigné par le maître d'ouvrage.

L'ensemble des documents présentés lors du COPIL devront être envoyés aux partenaires a minima 15 jours avant la date de la réunion dudit COPIL.

Recommandation : COPIL

Les comités de pilotage sont très utiles pour les études pré-opérationnelles. Ils permettent d'échanger les points de vue entre commanditaires et prestataires. Les services DDT doivent être conviés depuis le début du projet pour donner leur avis et rendre l'arbitrage à ce moment clef (partage des enjeux et des objectifs prioritaires).

Suivi technique

L'équipe-projet assurera le suivi technique de la mission. Elle sera composée de et aura pour rôle de.... Elle organise le COTEHC (voir infra).

Cette étude s'inscrivant en transversalité avec d'autres politiques sectorielles, l'équipe-projet associera tous les services par exemple Contrat de Ville, Rénovation urbaine et Commerces, etc... et les grands partenaires locaux.

Un comité technique (COTECH), composé des services des membres du COPIL, sera constitué. Il se réunira *a minima* en préalable à chaque COPIL. Le COTECH est organisé par l'équipe-projet.

L'ensemble des documents présentés lors du COTECH devront être envoyés aux partenaires *a minima* 7 jours avant la date de la réunion dudit COTECH.

Il est rappelé que l'animation de l'ensemble des réunions sera assurée par le prestataire qui aura en charge la préparation des séances (proposition d'ordre du jour, élaboration des documents nécessaires - diaporamas et autres supports utiles -) ainsi que la rédaction de leur compte-rendu.

4. Durée du marché, délais d'exécution, pilotage et confidentialité

4.1. Durée du marché et délais d'exécution

La mission confiée au titulaire commencera à compter de la date de réunion du 1^{er} Comité de pilotage de la mission et devra se dérouler sur une période maximale de X mois à compter de la date de la 1^{ère} réunion.

Il est également possible d'indiquer la durée prévisionnelle de chacune des phases (hors délais de validation par les élus et les partenaires financiers)

Les candidats préciseront dans leur offre les délais prévisionnels de chaque phase et positionneront les dates de réunion en conséquence.

4.2. Exécution :

Le maître d'ouvrage peut indiquer précisément les types de documents attendus par phase (cartographies, présentation ppt, etc.)

4.3. Suivi, pilotage et partenariat

Le maître d'ouvrage peut indiquer une périodicité souhaitée des réunions

5. Confidentialité :

Préciser que les documents produits resteront la propriété exclusive du maître d'ouvrage. A ce titre, le titulaire s'engage sur la confidentialité des informations et documents de toute nature (données, notes, rapports, supports informatiques, ...) dont il aura connaissance lors de l'exécution du présent marché.

Préciser également que le titulaire ne peut faire aucun usage des informations et résultats de la mission. Il ne peut communiquer à des tiers, à titre onéreux ou gratuit, tout ou partie des données et documents concernant cette prestation.

Annexes

Mettre en annexe tout autre document pouvant aider à l'estimation du travail à mener et alimenter l'étude.

Renforcer la maîtrise d'ouvrage

Se faire aider par une AMO pour la définition du cahier des charges des opérations particulières et complexes

L'interlocuteur (le maître d'ouvrage commanditaire) doit être qualifié et compétent. Il doit pouvoir effectuer les arbitrages opérationnels et le calibrage budgétaire. Ne pas estimer sa capacité de faire et la plus-value de fait de s'entourer d'une compétence d'AMO éventuelle, en considérant uniquement son coût et non sa valeur ajoutée. Se faire aider par une AMO pour la définition du cahier des charges des opérations particulières et complexes comme les copropriétés et RHI est nécessaire pour les maîtres d'ouvrage qui n'ont pas ces compétences techniques/ juridiques/ économiques dans leur services; L'effet d'apprentissage dans la mise en place d'une opération programmée est important, il est opportun de savoir s'entourer d'une AMO si la collectivité agit dans le cadre d'un premier dispositif opérationnel dès la mise en place d'une étude pré- opérationnelle.

Recommandation de passer par un prestataire extérieur

La connaissance des collectivités territoriales de leur territoire est primordiale. Idéalement, elles détiennent les données mais s'accompagnent d'un prestataire pour prendre du recul des situations et la manière de les traiter. La connaissance fine des situations n'est pas toujours suffisante pour tester l'opérationnalité du programme, C'est le cas du travail en régie sur les études pré-opérationnelles, qui met en porte à faux le maître d'ouvrage, en engageant des responsabilités opérationnelles sur le potentiel. Il y a un risque de mal calibrer les objectifs quantitatifs, difficultés d'estimer le plan de charge opérationnel (stratégique, économique, social et technique), ainsi que de garder « le rôle de décision sur les choix de scénarios».

Choix de la régie ou de l'externalisation

Cette ingénierie eut être mobilisée en interne (régie) ou externalisée.

Ce choix interviendra au terme d'une analyse de la structuration interne des services de la collectivité.

La conduite opérationnelle du projet implique des calibrages en mobilisations interne et externe qui sont interdépendants.

De nombreux outils et missions existent au service des porteurs de projet pour concevoir et mener leurs projets à bien. Ces outils et missions sont à mobiliser en fonction de la capacité objective de la collectivité les assurer en interne.

Une organisation – potentiellement évolutive – doit être mise en œuvre avant le lancement opérationnel du projet.

La direction financière de la collectivité ainsi que sa direction des ressources humaines doivent être associées à cette réflexion aux fins d'éclairer les élus sur les incidences financières des choix à opérer.

Pour mémoire, l'Anah participe au financement de cette ingénierie.

Dans ce cadre, il conviendra d'apprécier précisément l'échelle de portée des missions (projet global ou opérations dans le projet) et le rattachement des actions et missions au calendrier des opérations.

Régie ou externalisation.

Les Collectivités peuvent – de par leur taille ou la tradition de leur structuration interne – ne pas pouvoir mobiliser l'ensemble des moyens nécessaires à la conduite du projet.

C'est un constat récurrent qui doit pouvoir trouver des solutions d'externalisation de l'appui.

Le calibrage de cette externalisation implique qu'une réflexion poussée soit menée sur les moyens mobilisables, partiellement mobilisables ou non mobilisables en interne.

Une objectivation de ces moyens avec les directions concernées est indispensable.

Cette objectivation doit pouvoir faire l'objet d'une réflexion en jalonnement (les besoins ne sont pas les mêmes selon le temps du projet).

Régie totale ou régie partielle

La mise en œuvre d'une opération programmée et d'actions de type RHI et THIRORI impliquera la mobilisation – et souvent le recrutement – d'agents internes à la collectivité.

Si la régie permet une maîtrise et connaissance du terrain et des process et assure une bonne proximité avec les élus, elle porte un risque justement afférent à cette hyper-proximité : les actions sont directement menées par la collectivité et les blocages éventuelles dans la poursuite des projets, leur instruction financière, etc. se répercutent directement sur les services et élus desdites collectivités.

Au demeurant, malgré la mobilisation des services interne et le recrutement de personnels qualifiés aux fins de mener l'opération, les opérations programmées peuvent recouvrir des champs à caractère technique nécessitant une expertise pointue que les agents mobilisés dans le cadre de la régie ne pourront assurer (par exemple, les expertises en performance/rénovation énergétiques). Dans ces cas, des missions complémentaires pourront être externalisées en appui de l'équipe projet. C'est une régie partielle. L'externalisation ne signifie pas absence d'association interne, mais ajustement des modalités d'association interne.

Enfin, la régie interroge fortement sur les missions de bilan au fil de l'eau de l'opération programmée et de son évaluation finale. Très clairement, ces deux types de mission nécessitent une approche objectivée que la régie ne permet pas d'envisager de façon optimale.

Dans le cadre de la convention, si vous avez fait le choix d'un mode opératoire en régie :

- *Précisez les services que vous pouvez mobiliser en interne et sur quels champs de compétences (part ETP mobilisable / champ de compétences) ;*
- *Décrivez précisément l'équipe projet mobilisée en interne intégrant des agents de la collectivité déjà intégrés à l'effectif et les agents spécifiquement recrutés pour mener à bien le projet ;*
- *Joindre un organigramme ;*
- *Le cas échéant, précisez les éléments d'ingénierie qui seront prévisionnellement externalisés et dans quel cadre (appel d'offres, devis, accord-cadre, etc.) ;*
- *Précisez et justifiez le mode de réalisation du bilan au fil de l'eau de l'opération programmée et de son évaluation.*

Délégation à un opérateur.

La délégation à un opérateur constitue un mode opératoire fréquent dans la mesure où il permet de recourir à une ingénierie élargie et externalisée, gage d'objectivation (distanciation) des actions menées.

Bien évidemment le choix de l'opérateur peut s'avérer déterminant de la réussite du projet. Dans ce cadre, la plus grande attention est requise quant au contenu du cahier des charges de consultation qui devra définir très précisément les attendus et le champ d'intervention – et in fine de compétences attendues – du projet.

Certains territoires pourraient être confrontés à un déficit d'opérateur, justifiant soit d'une reprise en régie du projet (partielle le cas échéant), soit de la création d'une structure ad hoc aux fins de suivre l'opération (SPL).

Sur le champ d'intervention de l'opérateur, il conviendra de bien déterminer si ce dernier est amené à assurer le suivi-animation du projet et d'autres actions en accompagnement de la collectivité de type ORI, RHI et/ou THIRORI. Là encore, une attention particulière sera requise quant à la capacité de l'opérateur à répondre aux attentes de la collectivité.

Le cadre de la délégation.

Le mode de délégation à un opérateur de la mise en œuvre de l'OPAH consiste en un transfert de maîtrise d'ouvrage des actions/opérations à réaliser. Comme explicité ci-dessus, certains opérateurs pourront intégrer au titre de ces actions, l'animation de l'OPAH, la mise en œuvre des ORI/RHI/THIRORI (montage et exécution), la réalisation des opérations d'aménagements infrastructurels voire dans certains cas, la réalisation d'équipements de superstructure.

Le traité de concession est encadré par la loi du 20 juillet 2005 et déclinée dans les articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme et L 1523-2 du CGCT. A moins de la passation d'une concession avec une SPL, les concessions d'aménagement sont obligatoirement soumises à concurrence.

On distingue deux grands types de concession d'aménagement :

- Les concessions d'aménagement transférant le risque à l'aménageur (régime des concessions tel que défini dans le Code de l'Urbanisme)
- Les concessions d'aménagement ne transférant pas le risque à l'aménageur (régime des marchés publics).

Dans la plupart des OPAH, même intégrées à des projets plus globaux, pour que l'on puisse considérer qu'il y a un transfert de risque, il convient d'apprécier :

- La part des recettes commerciales : elles doivent représenter à minima 30% des recettes totales de l'opération (transposition d'une jurisprudence DSP).
- L'évolution du bilan de l'opération : les évolutions négatives des dépenses de foncier, de travaux, des recettes commerciales sont assurées par le concessionnaire.

Ces conditions font que les OPAH n'entrent que très rarement dans les cadres de la concession d'aménagement avec transfert de risques. C'est un point à apprécier très en amont de la mise en concurrence des opérateurs.

Un mauvais choix de mode opératoire et de délégation fragilise juridiquement l'ensemble de l'opération et lui fait courir le risque d'une annulation.

Aussi, il est fréquemment constaté – et à raison – que la délégation de compétences dans le cadre d'un régime concessif en OPAH se fait sans transfert de risques.

Dans le cadre de la convention, si vous avez fait le choix d'un mode opératoire en délégation :

- Précisez les actions et projets délégués ainsi qu'une liste détaillée des compétences attendues de l'opérateur ;
- Précisez et justifiez le mode de délégation retenu/envisagé ;
- Précisez le type d'opérateur pressenti ou désigné et le cas échéant les opérateurs en charge des différentes actions (suivi-animation, mise en œuvre des ORI/RHI/THIRORI) et le mode d'organisation inter-opérateurs ;
- Indiquez le coût prévisionnel de cette délégation en comparaison d'un scénario en régie ;
- Indiquez le mode d'organisation avec la collectivité (chef de projet et élus) – organigramme élargi.

Le rôle du Chef de Projet

Quel que soit le mode opératoire retenu – régie, régie partielle ou délégation – le chef de projet et l'équipe projet (cette dernière étant calibrée en fonction du mode opératoire retenu) restent la cheville ouvrière de l'opération.

L'équipe projet se structure autour du chef de projet OPAH de la collectivité qui assure un rôle d'ensemblier :

- au sein de la collectivité en associant/mobilisant les directions compétentes : Politique de la Ville, Urbanisme (si pas de rattachement direct – urbanisme réglementaire : PLU/PLUI, ADS, etc.), Habitat (PLH, CIA, programmation, etc.), Services Techniques (aménagement, VRD, etc.), Affaires Juridiques (marchés, foncier, etc.) Financière (budget, suivi financier, etc.).
- en lien avec l'opérateur délégué le cas échéant et les maîtres d'ouvrages des actions à mener dans le cadre du projet global. Le Chef de projet doit pouvoir dialoguer avec l'ensemble de ces partenaires et pouvoir assurer le cas échéant le contrôle de leurs actions au nom de la collectivité et dans un souci permanent d'éclairage des élus. Le Chef de projet et son équipe doivent donc pouvoir être en mesure d'échanger « d'égal à égal » avec les partenaires du projet pour en maîtriser le suivi et la conduite.

Articuler le périmètre de l'OPAH RU avec d'autres outils et d'autres projets

Des observatoires de l'habitat

FOCUS : Créer des observatoires permettant de connaître le territoire (copropriétés + veille foncière des immeubles considérés très dégradés avec système d'alerte pour le centre-ville)

copropriété : le VOC

veille foncière

Articuler une OPAH RU avec une concession d'aménagement

→ voir fiche « ... » dans le chapitre « pour aller plus loin »

→ voir également page 4-7 dossier réseau SCET sur l'intérêt du recours à un opérateur concessionnaire

Articuler une OPAH RU avec un projet NPNRU

→ voir fiche « ... » dans le chapitre « pour aller plus loin »