

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 29 janvier 2024**  
~~~~~

**ETUDE DE PROJECTION SUR LES FACTEURS D'ATTRACTIVITÉ EN MATIÈRE D'HABITAT
DANS LES CENTRES ANCIENS AVEC IDENTIFICATION DE SITES
DEMANDE DE FINANCEMENT.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 29 janvier 2024 à 18h00 en Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 19 janvier 2024.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, Mme Nicole MORERE, M. Ronny PONCE, M. Olivier SERVEL, Mme Christine DEBEAUCE, M. Jean-Claude CROS, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Anthony GARCIA, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Véronique NEIL, M. Pascal DELIEUZE, Mme Jocelyne KUZNIAK, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Roxane MARC, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, M. Henry MARTINEZ, Mme Christine SANCHEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Monique GIBERT, M. José MARTINEZ, Mme Martine LABEUR, Mme Marie-Hélène SANCHEZ, M. Marcel CHRISTOL, M. Christian VILOING, M. Thibaut BARRAL, M. Claude CARCELLER, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Mme Florence QUINONERO, M. Daniel JAUDON - M. Christelle AVIAT suppléant de M. Xavier PEYRAUD, M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Pascal THEVENIAUD suppléant de M. Gregory BRO, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

M. Philippe SALASC à Mme Nicole MORERE, M. Pierre AMALOU à M. Claude CARCELLER, M. Robert SIEGEL à M. Thibaut BARRAL, M. David CABLAT à Mme Véronique NEIL, Mme Marie-Françoise NACHEZ à Mme Martine BONNET, M. Jean-Marc ISURE à M. José MARTINEZ, M. Philippe LASSALVY à Mme Christine DEBEAUCE, Mme Valérie BOUYSSOU à M. Anthony GARCIA.

Absents

M. Nicolas ROUSSARD, M. Laurent ILLUMINATI.

Quorum : 25 Secrétaire de séance : Marie-Hélène SANCHEZ	Présents : 38	Votants : 46	Pour : 45 Contre : 0 Abstention : 1 Ne prend pas part : 0
--	---------------	--------------	--

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU ensemble, la délibération n°3072 du Conseil communautaire du 30 janvier 2023 relative à la modification de l'intérêt communautaire et l'arrêté préfectoral n°2023-10-DRCL-0518 du 10 octobre 2023 fixant les derniers statuts en vigueur de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ;

VU la délibération de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault du 16 novembre 2020 sur l'adhésion au programme Petites villes de demain ;

VU la délibération de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault du 22 novembre 2022 relative à l'adoption de la convention de revitalisation des territoires (ORT) programme Petites villes de demain ;

CONSIDERANT la circulaire du 4 février 2019 relative à l'accompagnement par l'Etat des projets d'aménagement des territoires, qui vient préciser le fonctionnement des outils mis en place par la loi ELAN du 23 novembre 2018 notamment l'opération de revitalisation des territoires (ORT),

CONSIDERANT le programme Petites villes de demain (PVD), lancé par le ministère de la cohésion des territoires le 1^{er} octobre 2020, qui vise en partenariat avec les EPCI, à accompagner la dynamisation de communes de moins de 20 000 habitants qui exercent des fonctions de centralité sur leur territoire et qui sont engagées dans une transition écologique,

CONSIDERANT que le programme PVD a pour objectif de mettre en œuvre un ensemble d'actions de redynamisation et de développement des fonctions de centralité de ses communes adhérentes,

CONSIDERANT le diagnostic, les enjeux et les actions envisagées pour maintenir un habitat pour tous, accessible et diversifié en centre ancien et pour encourager la production de patrimoine de qualité qui réponde aux attentes de la population en matière de confort de vie et d'adaptation au changement climatique,

CONSIDERANT la nécessité de mener une étude habitat afin de répondre aux enjeux identifiés,

**Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés avec une abstention,

- de valider le principe de cette étude habitat,
- d'approuver le plan de financement prévisionnel présenté en annexe,
- d'autoriser le Président à modifier, si besoin et sans augmentation de la dépense, le plan de financement prévisionnel ainsi présenté,
- d'autoriser le Président à accomplir toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de ce projet et à signer tous les documents relatifs à l'attribution de ces subventions.

Transmission au Représentant de l'État N° 3397
Publication le 30 janvier 2024
Notification le
DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE
Gignac, le 30 janvier 2024
Identifiant de l'acte : 034-243400694-20240129-15779-DE-1-1
Auteur de l'acte : Jean-François SOTO, Président de la
Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

Secrétaire de séance



Marie-Hélène SANCHEZ



CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

Projection sur les moteurs d'attractivité en matière d'habitat dans les centres anciens avec identification de sites

Table des matières

1 - Le contexte	3
1-1 Présentation du territoire	3
1-2 Petites villes de demain, un dispositif spécifique à l'œuvre sur les deux communes	4
2 - Le maître d'ouvrage de l'étude	5
2-2 Programme local de l'habitat.....	5
2-3 Programme d'intérêt général.....	5
2-4 Vacance résidentielle	6
2-5 Agir sur le cadre de vie en centre ancien	6
3 - Le périmètre de l'étude.....	6
4 - Les attendus du maître d'ouvrage	8
4-1 Envisager la destination future du patrimoine immobilier dans les périmètres ORT en termes de produits logements et clientèles cibles.....	8
4-1-1 Une connaissance du marché local.....	8
4-1-2 De nouvelles cibles de ménages	8
4-1-3 Des temps de concertation créatifs	9
4-1-4 Préparation d'un concours d'architecture.....	9
4-2 Définir une stratégie opérationnelle de réinvestissement urbain.....	10
4-2-1 Connaissance de la situation de l'habitat dégradé	10
4-2-2 Etude approfondie sur quelques immeubles, îlots	10
4-2-3 Stratégie d'intervention sur ces lots	11
5 – Les rendus.....	11
5-1 Détail des trois phases	11
5-1-1 Phase 1 – Connaissance du marché immobilier et définition des cibles de clientèle potentielle	12
5-1-2 Phase 2 - Volet concertation et cahier des charges concours	12

5-1-3 Phase 3 - Stratégie opérationnelle de réinvestissement	12
5-2 Formats des documents numériques.....	12
5-3 Documentation mise à disposition ; sources d'information	12
6 – Gouvernance	13
6-1 Comités de pilotage et techniques.....	13
7 – Durée de la mission, planning	13
8 – Compétences demandées au candidat et critères de sélection.....	13
8-1 Compétences attendues du candidat ou de son groupement.....	13
8-2 Critères de sélection du candidat.....	13

Projection sur les facteurs d'attractivité en matière d'habitat dans les centres anciens avec identification de sites

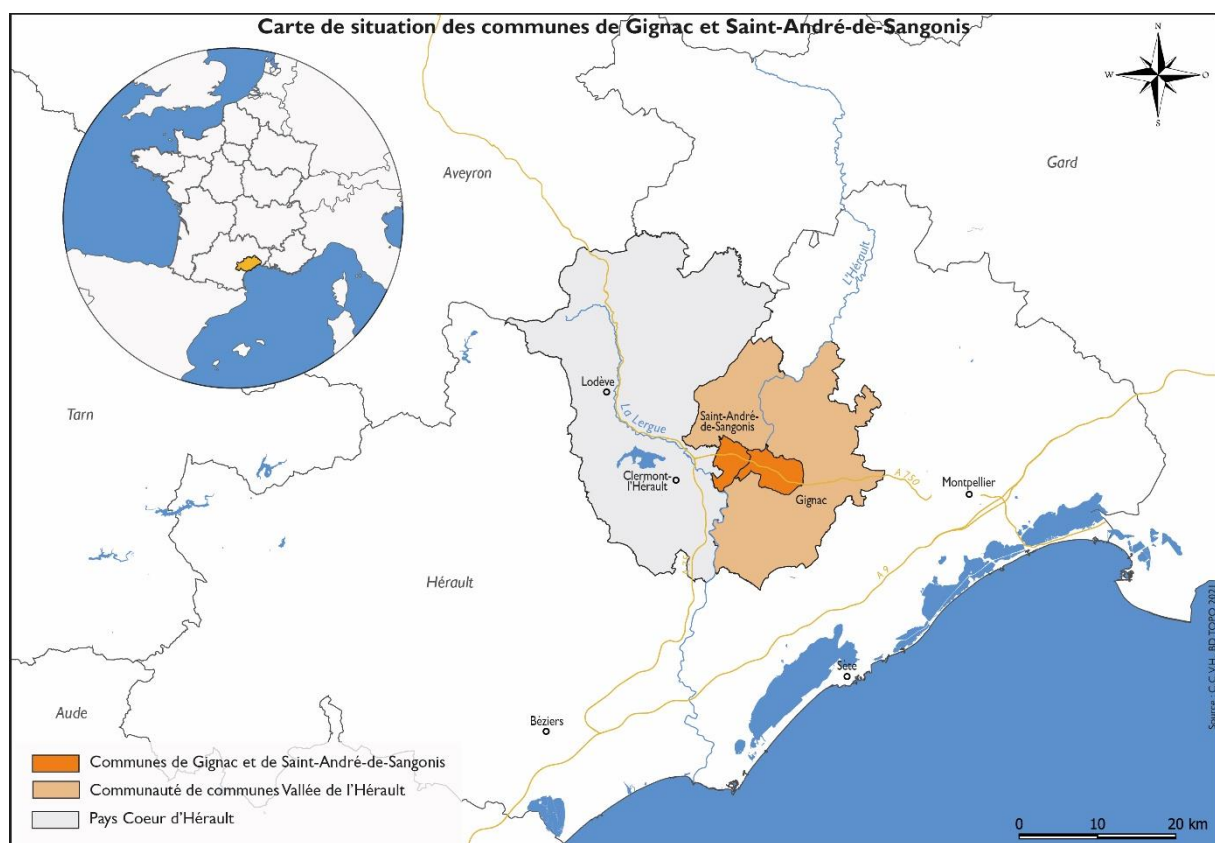
1 - Le contexte

Influence de la métropole et nécessaire articulation des objectifs habitats du territoire.

1-1 Présentation du territoire

Gignac et Saint-André-de-Sangonis sont les deux principales communes de la communauté de communes de la vallée de l'Hérault (CCVH). Situées de part et d'autre du fleuve Hérault, elles constituent à elles deux un ensemble urbain de près de 14 000 habitants qui, de par sa proximité de la métropole de Montpellier (35 km), sa géographie de plaine et sa liaison autoroutière de l'A750 (trois échangeurs sur les deux communes) en font un point de chute naturel et de plus en plus prisé par la population.

Toutes deux sont situées dans l'aire d'attraction de Montpellier et ont connu, ces vingt dernières années, des taux de croissance soutenus (de l'ordre de 2 % par an ces dernières années ; ramenés à 1,5 % par an jusqu'en 2030). L'accueil des nouvelles populations s'est essentiellement localisé sur leurs périphéries, dans des programmes de maisons individuelles.



Comme de nombreux villages de la région, la forme urbaine de ces communes se caractérise par un centre ancien moyenâgeux ceinturé par des places et des cours aménagés à l'emplacement des anciens remparts, puis des faubourgs qui se sont développés à partir du XVIII^e siècle dans un dédale de rues

périphériques encore souvent étroites. A partir du XIXe siècle, des maisons vigneronnes se sont déployées le long de plus larges artères répondant au besoin d'accès des engins agricoles. Depuis plusieurs décennies, des franges d'habitat pavillonnaire sont venues compléter cette armature, en grignotant progressivement le foncier agricole et naturel.

La nécessité de freiner l'étalement urbain et de trouver des réponses aux enjeux d'adaptation aux changements climatiques conduit aujourd'hui les deux communes à renforcer leurs efforts en matière de réinvestissement et de transformation douce de leur centre urbain. Cette période de transition est aussi une opportunité pour élaborer des réponses aux besoins des nouveaux parcours résidentiels des ménages.

Quelques repères sur la dynamique immobilière du territoire de la vallée de l'Hérault

Dynamique démographique de 1982 à 2020 : + 22 913 habitants, soit + 126 %

Prix moyen de l'immobilier à Gignac en 2023 : 2 976 €/m²

Nombre de logements construits par an (2012-2021) : 370

Nombre de logements locatifs : 27 % des résidences principales

Présence du mal logement (logements considérés médiocres au sens fiscal) : 7,4 % des locataires ; 6,6 % des propriétaires occupants

Nombre estimé de logements construits avant 1945 avec une étiquette énergétique F ou G

1-2 Petites villes de demain, un dispositif spécifique à l'œuvre sur les deux communes

Un dispositif Petites villes de demain est à l'œuvre depuis début 2023 sur les communes de Saint-André-de-Sangonis et Gignac. Il est formalisé à travers une opération de revitalisation de territoire (ORT), qui vise la redynamisation des centres-villes notamment par un travail sur l'habitat. Petites villes de demain Saint-André-de-Sangonis et Gignac prévoit des actions :

- De renforcement des équipements publics ;
- De requalification d'espaces publics ;
- De déploiement d'infrastructures favorables aux mobilités actives et de réorganisation de la place de la voiture dans les centres anciens ;
- De soutien au renforcement du tissu commerçant et artisan des centres-villes ;
- De rénovation et transformation de l'habitat des centres anciens.

Les actions en direction de l'habitat partent **d'un constat** :

- ✓ des centres historiques à forte valeur patrimoniale et leur corollaire, un habitat ancien qui montre des signes d'insalubrité et de vacance ;
- ✓ une densité et des formes de logement en décrochage avec les attentes et les normes de confort actuels.

Elles se traduisent en axes stratégiques qui sont l'objet de la présente étude :

- Affiner les connaissances sur l'état du bâti et le type d'occupation ;
- Bâtir une stratégie d'intervention sur le bâti ancien des centre-ville, cohérente avec le programme PVD ;
- Identifier des immeubles ou îlots sur lesquels agir prioritairement ;

- Définir des stratégies d'intervention adaptées à chaque situation de requalification de foncier repéré et pour ce, se saisir de toute la panoplie d'outils d'aide à la rénovation ;
- Envisager la destination future du patrimoine immobilier (types de produits, clientèles cibles) et accompagner la population et les professionnels à diversifier leurs références en matière de formes d'habitat.

Ces éléments stratégiques auront vocation à alimenter le programme Petites villes de demain.

2 - Le maître d'ouvrage de l'étude

La maîtrise d'ouvrage de l'étude est assurée par la communauté de communes de la Vallée de Hérault, qui regroupe 28 communes et représente un peu plus de 40 000 habitants.

Compétente en matière d'habitat, elle est en particulier impliquée dans le programme Petites villes de demain sur ses actions en matière de logement.

2-2 Programme local de l'habitat

La CCVH porte un programme local de l'habitat (PLH) depuis 2008. Elle prépare actuellement la 3^e édition de son PLH (bilan du 2^e programme 2017-2023 en attente).

Les enjeux du deuxième PLH portaient sur :

- Le confortement, la structuration de la production de logements sociaux sur le territoire. Objectif : production de 2000 logements dont 500 logements sociaux sur la durée du programme ;
- La diversification de l'offre de logements à destination de publics modestes, à la location et en accession à la propriété, en privilégiant le réinvestissement urbain et les formes urbaines alternatives ;
- L'accompagnement des publics spécifiques : jeunes, violence, parcours résidentiel seniors, gens du voyage) ;
- La requalification du parc ancien contre la paupérisation des centres villes.

2-3 Programme d'intérêt général

A cet effet, la CCVH a lancé dès 2012, en complément à son PLH, un programme d'intérêt général (PIG) avec des objectifs de lutte contre l'insalubrité et la vacance résidentielle, l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, le maintien à domicile des publics en perte d'autonomie, le développement de produits locatifs pour les plus modestes. Ce programme s'inscrit dans la continuité de nombreuses opérations d'amélioration de l'habitat menées sur le territoire de la vallée de l'Hérault depuis plus de vingt ans (OPAH, PIG, OPEX, MOUS...).

Les centres anciens sont principalement visés par ces dispositifs.

Le programme d'intérêt général Vallée de l'Hérault qui a pris fin en juillet 2023 (2018-2023) a accompagné la réhabilitation de 473 logements, à 90 % de propriétaires occupants.

Dans une très grande majorité, leur demande porte sur l'amélioration de la performance énergétique de leur logement (69 %). Le maintien de l'autonomie de la personne apparaît dans 29 % des cas et semble marquer une progression d'une année sur l'autre.

Dans 85 % des cas, les demandeurs sont des propriétaires aux ressources très modestes. Leur âge moyen est de 67 ans.

2-4 Vacance résidentielle

En ce qui concerne la problématique de la vacance résidentielle, une veille foncière a été amorcée sur deux communes du territoire et sera progressivement développée sur certaines communes les plus touchées par ce phénomène. Cette démarche conduite dans le cadre du PIG permet très précisément d'identifier les biens soumis à une vacance structurelle et grâce aux contacts avec les propriétaires, de connaître les logiques patrimoniales à l'œuvre. L'intérêt étant d'inciter au mieux les propriétaires à une remise sur le marché de leur logement et à repérer des secteurs, îlots où l'intervention publique semble plus appropriée. Les données Insee et Lovac nécessitent d'être nuancées par des enquêtes de terrain qui mobilisent services municipaux, occupants et propriétaires.

2-5 Agir sur le cadre de vie en centre ancien

La CCVH vient de lancer en 2023 une opération d'embellissement des façades et devantures commerciales sur 9 communes du territoire dont Gignac et Saint André de Sangonis.

Les objectifs du programme sont les suivants :

- Conforter ou renforcer l'attractivité des centres villages par une mise en valeur globale du paysage urbain
- Améliorer le cadre de vie par l'embellissement du patrimoine bâti
- Valoriser l'offre commerciale existante et soutenir l'installation de nouveaux commerces
- Inciter à un ravalement raisonné, respectueux des caractéristiques architecturales du patrimoine bâti des cœurs de villes
- Favoriser la préservation et le développement des savoir-faire des artisans.

3 - Le périmètre de l'étude

Le périmètre de l'étude est celui des deux secteurs d'intervention de l'ORT du programme Petites villes de demain. Ces secteurs comprennent la ville historique d'origine moyenâgeuse et ses premiers faubourgs.

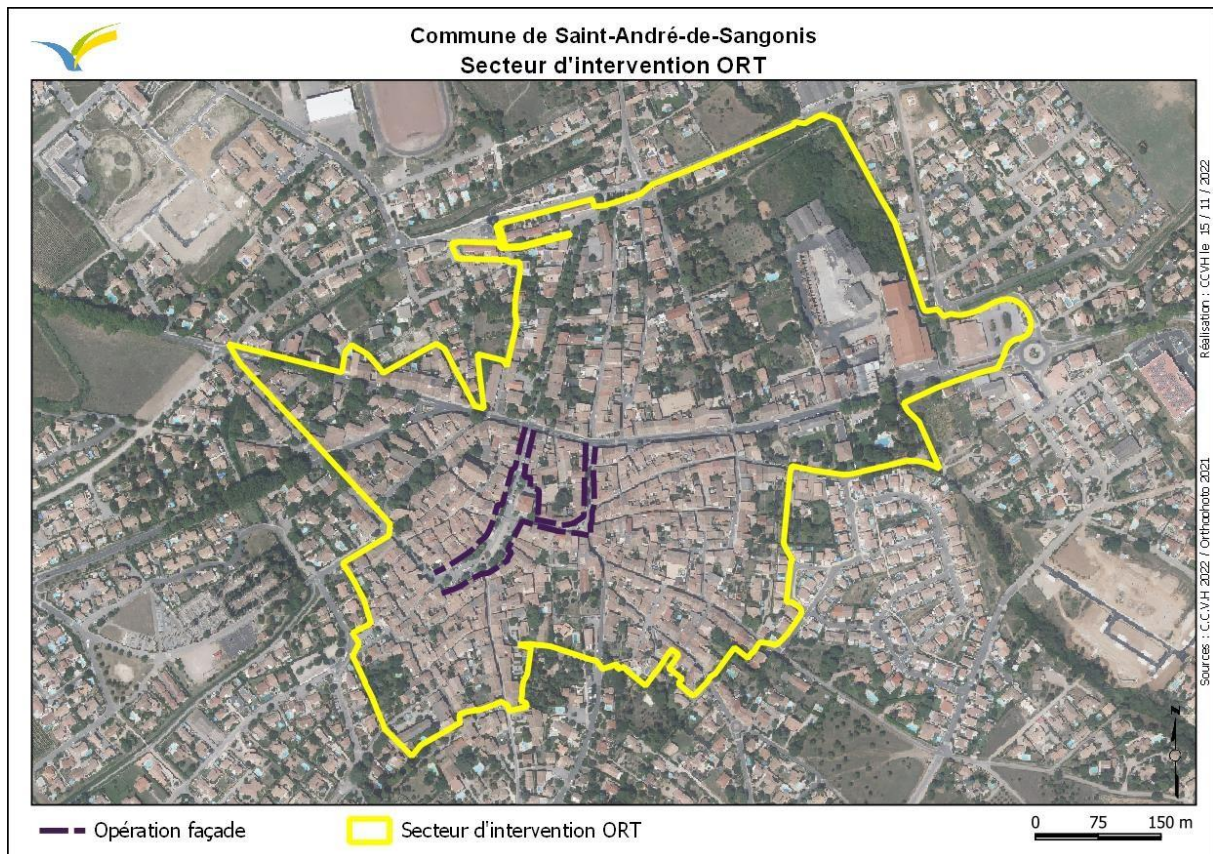
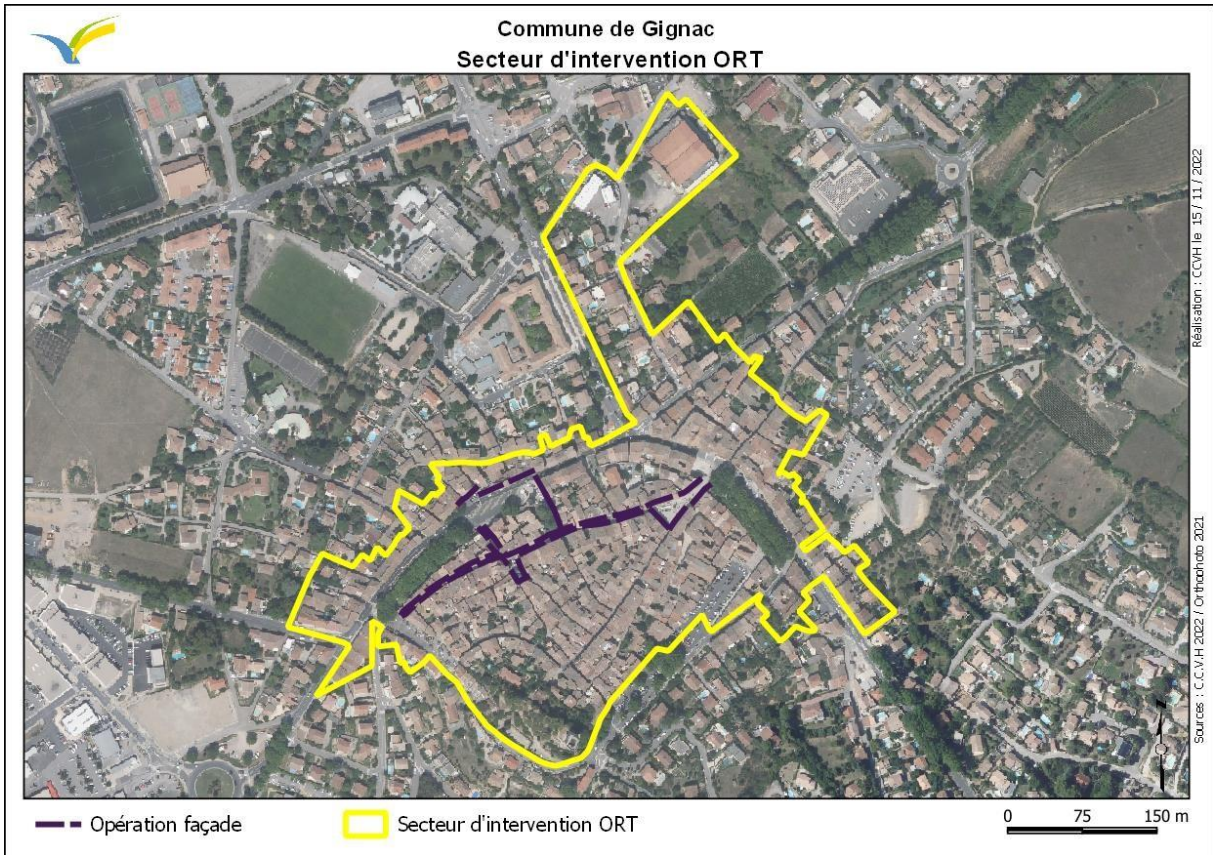
Quelques chiffres sur le logement en vallée de l'Hérault pour contextualiser les deux communes de l'étude :

17 000 résidences principales (85 % maisons individuelles) dont 766 logements sociaux (4 % du parc).

Le parc ancien, essentiellement situé dans les centres bourgs, représente un tiers de ces logements.

Sur les 1 979 logements indignes estimés, la moitié sont dans les centres anciens.

On estime à un peu plus de 1 900



4 - Les attendus du maître d'ouvrage

4-1 Envisager la destination future du patrimoine immobilier dans les périmètres ORT en termes de produits logements et clientèles cibles.

4-1-1 Une connaissance du marché local

L'objectif de cette étude consiste à **produire une connaissance et apprécier le marché local** de l'immobilier au regard de celui de la métropole de Montpellier, dans l'optique de dégager des opportunités de nouvelles offres immobilières dans les centres anciens, complémentaires au marché local existant.

- **Catégoriser l'offre de biens** à vendre et à louer sur les 5 dernières années (appartements, maisons, typologies, localisations, prix, surfaces, état, année de construction)
- **Catégoriser la demande de biens** à acheter et louer sur les 5 dernières années (mêmes paramètres). Prendre en considération le parc de logements sociaux.
- Mesurer les écarts entre offre et demande ; types de biens les plus recherchés à l'achat et à la location.
- Mesurer les écarts de budget à l'achat et la location par rapport à l'offre.

4-1-2 De nouvelles cibles de ménages

Identifier des **cibles de nouvelles catégories de ménages** qu'il serait opportun **d'attirer dans les centres bourgs**

- ✓ Esquisser des **profils de ménages susceptibles d'être intéressés par les centres bourgs**, compte tenu de leur parcours résidentiel et de leur état (personnes seules, jeunes actifs, familles, familles monoparentales, personnes âgées...).
- ✓ Caractériser les **typologies de logements recherchés** (type d'occupation, taille, prix d'achat ou de location, niveau de confort tel que luminosité, orientation, espaces extérieurs privatifs et mutualisés, prestations associées...)
- ✓ Identifier les **aménités attendues** par ces profils de ménages en centre bourg (éducation, petite enfance, commerces, culture, espaces publics et verts, santé, transports en commun, stationnement, mutualisation de véhicules, de jardins...).
- ✓ Evaluer l'intérêt **d'investisseurs potentiels** sur les périmètres identifiés.

Pour ce faire :

- Produire une connaissance de la sociologie actuelle de la propriété des périmètres de la présente étude, centres bourgs en premier lieu et faubourgs (propriétaires occupants, bailleurs/investisseurs, âge, localisation), ainsi que des formes de propriété (mono ou copropriétés, nombre de propriétaires au sein d'un même immeuble). S'appuyer sur toutes les données utiles qu'il sera bon d'affiner si la source n'est pas suffisamment renseignée ou actualisée. Pour le cas des copropriétés, outre le registre national, se renseigner auprès des syndic professionnels du secteur et identifier les copropriétés de fait non enregistrées.
- Produire une analyse des recherches des ménages dans un rayon de 40 km (métropole en premier lieu) à travers une enquête auprès d'agences immobilières (rapports de visites de biens) : collecte de données sur l'âge, la composition des ménages, le budget. Réalisation d'un questionnaire en ligne pour capter cette clientèle potentielle ; diffusion sur les groupes de réseaux sociaux qui irriguent la métropole ; proposer à ces cibles potentielles de participer à plus de concertation (voir point 4-1-3).

- ✓ Etablir une offre en logements adéquate : typologie, forme urbaine, type d'habitat (collectif, individuel, intermédiaire...), prix de sortie en vente et location.

4-1-3 Des temps de concertation créatifs

Organiser et animer des temps de concertation, ateliers de rencontre, réflexions qui visent à produire de nouvelles formes d'habiter les centres anciens.

Ces temps de concertation, production créative, collecte ont pour triple ambition :

- ✓ D'inciter à se projeter dans les centres anciens ;
- ✓ D'imaginer les articulations optimales entre habitat et cadre de vie
- ✓ De sensibiliser l'ensemble des professionnels de la construction à la nécessaire évolution des formes urbaines.

Proposer une méthodologie :

- De mobilisation et d'animation d'ateliers de réflexion, visites sur site, expositions, registres, propositions de cahier des charges de façons d'habiter les centres anciens... Ces ateliers viseront à **recueillir la parole d'habitants du territoire ou des territoires voisins (Métropole notamment) susceptibles d'être intéressés par ces types de biens**. Une large représentativité de la population (enfants, actifs, retraités) est demandée ;
- Qui permette de qualifier les niveaux de service attendus ;
- Qui prenne en compte les contraintes de PLU, de formes, de surface au sol ;
- Qui associe **les professionnels à la démarche** (CAUE, interprofession du bâtiment – fédération du BTP, Capeb, Fibois ; centres de ressources du réseau Bâtiment durable Occitanie de type Envirobat, sociologues, urbanistes, paysagistes, représentants de l'habitat participatif, agents immobiliers, promoteurs, architectes, maîtres d'œuvre, bailleurs sociaux, notaires, ADIL, Action logement, opérateur PIG et opération façades, ABF). **Les élus seront aussi impliqués** dans ces ateliers.

4-1-4 Préparation d'un concours d'architecture

Proposer au maître **d'ouvrage une base de cahier des charges qui permette de lancer un concours d'architecture** auprès de jeunes diplômés ou dernière année d'études, afin de recueillir trois ou quatre concepts adaptables aux îlots ou immeubles à reconstruire identifiés sur les deux centres anciens.

Cette base de cahier des charges a pour ambition d'encourager à la production de solutions de construction.

Elle s'appuiera sur l'échantillon (état, localisation, contraintes) d'immeubles et îlots identifiés (voir point 4-2-2).

4-2 Définir une stratégie opérationnelle de réinvestissement urbain

4-2-1 Connaissance de la situation de l'habitat dégradé

Produire une connaissance de la situation de l'habitat dégradé sur les périmètres ORT identifiés, afin de préciser les problématiques à traiter et calibrer l'intervention future en termes d'objectifs et de moyens.

- Repérer les logements potentiellement indignes (par l'observation de terrain notamment sur la base du croisement des données fiscales, l'exploitation des actions LHI, des signalements de mal logement notamment), les immeubles en état de dégradation.
- Définir des typologies d'immeubles rencontrés (ex : maison de ville, nombre d'étages, de logements, présence d'un extérieur, logements vides ou occupés), des travaux réalisés sur ces 5 dernières années sur les communs ou les parties privatives.

4-2-2 Etude approfondie sur quelques immeubles, îlots

Repérage d'immeubles, îlots potentiels soumis à la validation de la maîtrise d'ouvrage.

Sur cette base, sélection d'un ou deux immeubles/îlots par périmètre ORT.

Produire une étude approfondie sur cette sélection d'immeubles, îlots dégradés, indignes, vacants identifiés sur lesquels une intervention publique semble prioritaire.

- **Réaliser un diagnostic complet** des logements/immeubles identifiés avec :
 - Étude du contexte : en termes d'occupation, de procédures contraignantes ayant pu être mises en place par les autorités publiques, analyse de la propriété (mono, copro, pressentir des freins : âge du propriétaire, adresse de résidence du propriétaire)
 - Enquête sociale auprès des occupants :
 - En logement individuel :
 - âges et composition du ménage, type d'occupation, année d'entrée dans le logement, ressources, évaluation de la capacité à s'engager dans travaux si propriétaires, situation d'endettement, d'isolement, difficultés sociales, taille et état du logement, niveau d'équipements du logement
 - En habitat collectif :
 - Mêmes paramètres que ci-dessus, auxquels s'ajoute prise en considération des parties communes et leurs éventuels impacts sur le logement et vice-versa. Permet aussi de chiffrer nécessité de diagnostics ou maîtrise d'oeuvre complémentaires
 - En cas de copropriété :
 - Prise de contact avec le syndic, le conseil syndical, analyse comptable, examen des impayés et procédures en cours. Permet d'identifier les copropriétés en difficulté et de déterminer la quote-part de chaque copropriétaire.
- Enquête auprès des propriétaires non occupants par entretien/questionnaire sur leur stratégie patrimoniale, leur capacité et volonté à remettre leur(s) bien(s) sur le marché, leur enveloppe financière pour travaux.
- Repérage de la vacance résidentielle
- Sur la base de ces diagnostics approfondis, **établir un bilan des problématiques** à traiter par immeuble.

4-2-3 Stratégie d'intervention sur ces lots

Elaborer une stratégie d'intervention à l'immeuble ou îlot : éléments d'aide à la décision (outils opérationnels, financiers), préconisations, programmes.

Chaque îlot ou immeuble fera l'objet d'une fiche spécifique.

Elle comprendra :

- Caractéristiques du bâti, type de forme urbaine
- Etat du bien (premier niveau de description, à partir des observations ou données disponibles)
- Estimation de la valeur du ou des biens
- Statut (occupé, inoccupé)
- Identification et prise de contact avec le/les propriétaires pour une visite/diagnostic approfondi
- Etat technique et sanitaire du bien
- Classement selon une grille du bien à élaborer suivant son degré de vétusté (démolition, réhabilitation lourde, moyenne, légère)
- Estimation sommaire coût travaux, hiérarchisation
- Missions nécessaires de maîtrise d'œuvre, diagnostics techniques complémentaires
- Eventuels besoins de relogement temporaires et/ou définitifs
- Identification des partenaires mobilisables pour le portage foncier et les travaux (y compris foncière, coopérative)
- Procédures à engager : identification des procédures règlementaires de traitement de l'habitat indigne et des financements associés
- Proposition de montages opérationnels
- Proposition de programme avec descriptif de l'organisation, la distribution des espaces, le nombre de logements
- Enveloppe financière et bilan prévisionnels
- Calendrier

Une méthodologie, les moyens mobilisés pour sa mise en œuvre seront proposés pour mener à bien cette déclinaison par immeuble ou îlot.

Les programmes seront élaborés en intégrant les résultats des études prospectives du marché immobilier des centres bourgs ainsi que les conclusions issues des ateliers participatifs.

Il est attendu du prestataire que ses propositions laissent aussi place à des formes innovantes (coopérative, BRS...).

5 – Les rendus

5-1 Détail des trois phases

Chacun de ces rendus sera constitué de descriptifs, d'analyses, d'éléments statistiques commentés et mis en perspective, de plans, croquis, cartes, photos... qui permettent un rendu détaillé du sujet traité ; l'objectif de ce travail étant d'aboutir à un document lisible et exploitable.

5-1-1 Phase 1 – Connaissance du marché immobilier et définition des cibles de clientèle potentielle

Données statistiques commentées, mises en perspective, cartographie, graphiques.

5-1-2 Phase 2 - Volet concertation et cahier des charges concours

Présentation de la méthode de concertation employée, des sujets de chaque atelier, listes des participants, compte-rendu, photos, extraits de citations.

Le cahier des charges du concours architecte.

5-1-3 Phase 3 - Stratégie opérationnelle de réinvestissement

Une fiche technique par immeuble ou îlot telle que détaillée dans le chapitre correspondant. Une introduction, conclusion pour re-contextualiser, hiérarchiser (économie du projet, calendrier) ainsi qu'une programmation.

Tous ces livrables seront mis à jour en fonction des retours, indications, demandes du maître d'ouvrage à l'issue des comités de pilotage et comités techniques.

5-2 Formats des documents numériques

Cartographie (dwg...)

Fichiers texte, tableurs (libres ou protégés classiques)

Tous les formats des supports devront être réexploitables.

5-3 Documentation mise à disposition ; sources d'information

Partir des données du PPPI (parc privé potentiellement indigne), FILOCOM, MAJIC 3, statistiques INSEE, observatoire des territoires, PERVAL, cadastre, demandes de valeurs foncières...

Capitaliser les études et programmes existants (étude préalable à la mise en place du PIG, diagnostic PLH, convention ORT - Petites villes de demain, étude urbaine Gignac 2040, plan-guide Saint-André-de-Sangonis, contrats bourg-centre des deux communes...).

Mener un repérage actif par la rencontre des acteurs de terrain (services communaux, CCAS, CAF, associations d'aide aux publics spécifiques (jeunes, logement d'urgence et d'insertion, personnes âgées personnes en difficulté) Restaurants du cœur ; Croix rouge – associations d'aide à domicile ; gendarmerie, pompiers...), fondation Abbé Pierre, association Léo Lagrange.

S'appuyer sur les projections démographiques (SCOT), projets connus, prévisions de production de logement par commune.

Prendre en compte les capacités en matière d'eau potable, gestion séparative eaux usées, pluviales qui peuvent être impactées par des opérations de rénovation/reconstruction.

6 – Gouvernance

6-1 Comités de pilotage et techniques

Un comité de pilotage et un comité technique seront mis sur pied pour suivre l'avancée de ces études. Le comité de pilotage sera composé d'élus communautaires, d'élus des communes de Gignac et Saint-André-de-Sangonis, ainsi que de techniciens désignés au sein de l'EPCI (service habitat, Petites villes de demain, manager de commerce notamment) et de la commune.

Les partenaires financiers et institutionnels de ces études seront également conviés aux comités de pilotage.

Le comité technique associera les techniciens des services concernés de la CCVH (habitat, Petites villes de demain, manager de commerce...), des deux communes, la DDTM34, le service habitat du CD34 en qualité de délégué des aides à la pierre, l'Anah, le CAUE, des opérateurs publics et privés suivant le stade d'avancement de l'étude, l'EPF Occitanie...

Chaque réunion fera l'objet d'un compte-rendu rédigé par le candidat qui sera remis dans les 15 jours qui suivent les réunions.

7 – Durée de la mission, planning

La mission est prévue sur une durée de 8 mois.

Le candidat devra fournir une proposition de planning qui prenne bien en compte l'articulation voire la superposition entre les différentes phases de l'étude.

L'étude fera au minimum l'objet de 8 réunions :

- 1 réunion de lancement (comité de pilotage)
- 3 réunions techniques
- 3 réunions de restitution et de validation de chacune des 3 phases (comité de pilotage)
- 1 réunion de restitution finale de présentation du rendu final et de proposition de programmation (comité de pilotage)

8 – Compétences demandées au candidat et critères de sélection

8-1 Compétences attendues du candidat ou de son groupement et critères de sélection

L'étude faisant appel à différentes disciplines (urbanisme, sociologie, économie du marché de l'immobilier, du logement social, maîtrise d'œuvre d'espace public d'un projet d'aménagement, de la construction, compétences en matière de réalisation d'un bilan d'aménagement et de faisabilité financière du projet (estimation des coûts et de la rentabilité envisageable), architecture, concertation, communication et mobilisation d'acteurs...), le candidat retenu devra présenter dans son équipe le panel des compétences sollicitées.

8-2 Critères de sélection du candidat

L'analyse des candidatures sera effectuée sur :

La valeur technique des offres (70 %)

- Moyens techniques et humains affectés à l'étude (quantitatif et qualitatif)
- Méthodologie
 - ✓ Pertinence et cohérence
 - ✓ Adaptation au contexte de la présente étude
 - ✓ Efficacité et organisation de l'équipe lauréate
- Références

Le prix des prestations (30 %)

Le candidat devra fournir un document synthétique avec les durées, coûts et identification des interventions sur chacune des phases.



Plan de financement prévisionnel d'attractivité de l'habitat en centre ancien avec identification de sites

DEPENSES			RECETTES		
POSTES	MONTANT TTC	TAUX	FINANCEURS	MONTANT TTC	TAUX
Prestation intellectuelle	65 000 €	100%	Banque des territoires	32 500 €	50%
			Conseil Départemental de l'Hérault	19 500 €	30%
			PART FINANCEURS	52 000 €	80%
			PART AUTOFINANCEMENT HT	13 000 €	20%
TOTAL TTC	65 000 €	100%	TOTAL TTC	65 000 €	100%