



Marché de services

Marché MAPA

Maître de l'ouvrage :

Syndicat mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné

Intitulé de l'opération :

ETUDE HABITAT - FONCIER

- Cahier des charges -

Index

Préambule	2
Contexte	4
Objet de l'étude	5
Missions du bureau d'étude	6
Suivi de la mission	8
Mode de réalisation	8
Contenu de la réponse	9
Annexe 1 : Liste des documents à disposition	9
Annexe 2 : Règlement de la consultation	10

Préambule

Au nord du Département de l'Isère, notre territoire comprend 46 communes appartenant à 3 communautés de communes et une commune isolée (43 communes adhérentes au CDRA sont concernées par l'étude).

Le syndicat mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné regroupe l'ensemble de ces collectivités. Il porte le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) depuis 2001.

Ce SCOT devrait être arrêté au tout début de l'année 2007. Il fonde désormais le cadre réglementaire de la politique locale en matière d'aménagement et d'urbanisme.

A ce titre, il contient un certain nombre d'orientations en matière de logements, d'habitat et de foncier dont la plus emblématique est celle qui préconise à chaque commune d'offrir plus de logements locatifs sociaux, et d'afficher l'ambition d'atteindre partout une proportion de 10 % de logements sociaux.

Depuis 2006, le syndicat mixte s'est lancé dans une candidature pour un deuxième CDRA auprès de la Région Rhône-Alpes.

Ce CDRA devra permettre de mettre en place un programme d'actions permettant la concrétisation et l'accompagnement de la volonté politique exprimée dans le SCOT.

Certaines communautés de communes ont déjà mis en place un Programme Local de l'Habitat (PLH) ou des opérations en matière d'Habitat (OPAH) sur leur territoire, mais ces programmes sont anciens et doivent être renouvelés. D'autres collectivités ont une volonté de s'impliquer dans ce domaine.

Dans le cadre de l'élaboration du futur contrat de développement Rhône-Alpes, le syndicat mixte a souhaité engager un diagnostic Habitat et Foncier à l'échelle du territoire du futur CDRA.

DECOUPAGE ADMINISTRATIF DU PERIMETRE CDRA

Communauté de communes Du Pays des Couleurs
ARANDON
BOUVESSE QUIRIEU
BRANGUES
CHARETTE
COURTENAY
CREYS-MEPIEU
LE BOUCHAGE
LES AVENIERES
MONTALIEU-VERCIEU
MORESTEL
PASSINS
PORCIEU AMBLAGNIEU
ST VICTOR DE MORESTEL
ST SORLIN DE MORESTEL
SERMERIEU
VASSELIN
VEYRINS-THUELLIN
VEZERONCE CURTIN

Communauté de communes de l'Isle Crémieu
ANNOISIN CHATELANS
CHAMAGNIEU
CHOZEAU
CREMIEU
DIZIMIEU
FRONTONAS
LEYRIEU
MORAS
OPTEVOS
PANOSSAS
SAINTE ROMAIN DE JALIONAS
SICCIEU ST JULIEN ET CARIZIEU
SOLEYMIEU
VERTRIEU
VEYSSILIEU
VILLEMORIEU

Communauté de communes Des Balcons du Rhône
HIERES SUR AMBY
LA BALME LES GROTTES
PARMIERIEU
SAINTE-BAUDILLE DE LA TOUR
VERNA

Communes isolées (agglomération pontoise)
CHAVANOS
JANNEYRIAS
PONT DE CHERUY
TIGNIEU JAMEYZIEU

Soit un total de 43 communes sur 3 cantons

CONTEXTE

De l'affichage d'une ambition en faveur d'une politique d'offre de logements...

Le SCOT de la Boucle du Rhône en Dauphiné a mis en évidence la nécessité de mettre en place une politique d'offre en logements qui, tant par sa localisation, que par les types de produits offerts et les formes urbaines créées, réponde aux besoins des habitants du territoire dans un contexte de croissance soutenue de la population.

A cette fin, le SCOT affiche un certain nombre d'orientations qui concernent les produits logements et leurs formes urbaines.

Citons la volonté de solidarité sociale et territoriale qu'affichent les élus en fixant des objectifs à atteindre d'ici 2020 en terme de:

- mixité sociale : 10% des logements créés dans les communes rurales et 20% dans les pôles urbains, amélioration de l'offre en logement de petite taille
- mixité urbaine : diversification des opérations de production de logements tant en matière de maîtrise d'ouvrage, que de type, de taille ou de localisation y compris dans le cadre de lotissement en milieu rural
- économie d'énergie : intégration des préoccupations énergétiques dans la définition des formes urbaines et de l'architecture des bâtiments.

La déclinaison de ces principes dans les documents d'urbanisme locaux ne saurait constituer à elle seule la mise en œuvre d'une politique en matière d'habitat et de logements.

...à la recherche d'outils pour sa mise en œuvre

Conscients de cette situation, les élus membres du Comité de Pilotage du CDRA (instance chargée de la mise en œuvre du contrat) et les membres de la commission *Cadre de Vie* ont réitéré leur souhait de voir engagée sur le territoire du CDRA, des actions concrètes en matière d'Habitat/Foncier.

D'autre part, les élus des différentes communautés de communes compétentes sur ces questions ont confirmé leurs intentions de participer à l'étude et de mettre en place un PLH et un programme d'actions à leur échelle

Deux études similaires sont menées sur le Nord Isère, sur les territoires Isère Portes des Alpes et Vals du Dauphiné. Une information mutuelle est à favoriser.

OBJET DE L'ETUDE

Les élus du syndicat mixte ont souhaité, dans le cadre du Contrat de Développement Rhône Alpes (CDRA), mettre à profit la période d'élaboration du futur Contrat pour réaliser une étude Habitat – Foncier.

Celle-ci sera menée à l'échelle des 43 communes adhérentes au CDRA.

Dans le contexte d'un territoire soumis à une pression croissante de la demande, un volet diagnostique permettra de faire un état de la réalité des besoins du territoire, et d'analyser les fonctionnements et dysfonctionnements du marché du logement.

Il intégrera une partie plus prospective en esquissant pour chacun de ces deux thèmes, les tendances ou les évolutions prévisibles au cours des prochaines années.

Cette étude doit aussi permettre de définir des préconisations qui pourront, en fonction des sujets traités, être territorialisées. Les conditions de la mise en œuvre de ces préconisations seront précisées.

En effet, le bureau d'études en charge de cette prestation devra garder à l'esprit que son travail doit aboutir à la définition d'actions concrètes pouvant être mises en œuvre sur le court, moyen et long terme.

Pour ce faire, l'opérationnalité de chaque préconisation sera vérifiée (identification des sites et des acteurs de l'action, définition de leurs missions, coordination et organisation des instances d'animation et de suivi, critères d'évaluation...).

Cette étude sera donc un véritable outil d'aide à la décision pour les élus : elle doit leur permettre d'identifier et de choisir les outils de différentes natures qu'ils souhaiteront mettre en œuvre sur leur territoire et inscrire notamment dans leur futur CDRA. Ces outils devront être déclinés pour chacun des territoires des communautés de communes

De plus cette étude doit être envisagée comme pouvant constituer une des pièces d'un ou plusieurs PLH.

OBJECTIFS :

- 1- Constituer un outil d'observation du marché et d'aide à la décision
- 2- Définir des stratégies territoriales sur les questions d'habitat et de foncier
- 3- Inscrire l'élaboration de la stratégie locale en matière d'habitat et de foncier dans une véritable démarche de projet territorial (en lien avec le SCOT et la charte CDRA)
- 4- Permettre l'élaboration d'un ou plusieurs PLH

MISSIONS DU BUREAU D'ETUDE

L'étude se fera en quatre phases.

► Phase 1 - Analyse des besoins et du fonctionnement du marché

- A partir des éléments contenus dans le SCOT, des études et réflexions existantes mais aussi d'autres sources qui sont à identifier, l'étude décrira l'état du **marché du logement**, son fonctionnement ainsi que les tendances de son évolution.

Champs à investir concernant le thème Habitat:

- *l'état du parc existant*
- *l'offre de logement*
- *la demande de logement (notamment social)*
- *les publics spécifiques et leurs besoins*
- *les perspectives de développement démographique et économique*

Le fonctionnement de ce marché par rapport aux centralités du territoire et à ses principaux équipements ou vis-à-vis des évolutions prévues par le SCOT (polarités, déplacements en transports en commun...) est aussi un élément à prendre en compte.

De la même manière, il conviendra d'analyser l'influence de l'agglomération Lyonnaise sur le territoire.

Le jeu des acteurs intervenant, sur le secteur, dans le domaine de l'habitat sera précisé ; les dysfonctionnements ou les carences seront mis en lumière.

- Parallèlement, la diversité des **besoins de logements** au regard des habitants actuels et futurs du territoire sera analysée.

Les besoins liés au développement économique du territoire et aux offres d'emplois qui en découlent, seront mis en lumière.

Pour mener à bien ce volet un travail d'enquêtes et d'entretiens semble indispensable. Il appartient au bureau d'études dans sa proposition d'en préciser le contenu méthodologique.

- La question de l'adéquation et de l'inadéquation entre les demandes et les offres ainsi que la prise en compte de certaines demandes spécifiques, des orientations locales ou nationales (mixité sociale, logement des familles à bas revenus et des plus démunis, accueil des publics aux besoins particuliers tels que les personnes âgées ou handicapées, mais aussi maîtrise de l'étalement urbain, économies d'énergie...) seront étudiées.

Le sujet du **marché foncier** et plus largement la question de la maîtrise foncière seront abordés.

Champs à investir concernant le thème Foncier :

- *les différents segments : foncier à bâtir, foncier non viabilisé destiné à l'habitat, aux activités, aux équipements, foncier agricole...*
- *les principales caractéristiques des marchés fonciers et immobiliers*
- *les gisements fonciers correspondant aux objectifs d'aménagement et de développement*
- *les pratiques foncières des collectivités et autres acteurs*
- *les contraintes ou potentialités particulières du territoire*

Les différences qui peuvent exister entre certains secteurs du territoire seront pointées.

► Phase 2 - Elaboration d'un document d'orientation

La mission du Bureau d'Etudes consistera à proposer les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement. Cette politique devra également favoriser le renouvellement urbain (habitat et foncier) et la mixité sociale, en assurant à l'échelle du territoire, de l'intercommunalité, de la commune ou du quartier une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

► **Phase 3 - Elaboration d'un programme d'actions (conditions de réalisation et méthodologie de mise en œuvre)**

L'étude doit déboucher sur des propositions opérationnelles.

Pour ce faire, elle proposera une stratégie large en matière d'habitat et de logements, le sujet du foncier étant intégré à celle-ci.

Les principes et objectifs posés seront déclinés en un programme d'actions précises et concrètes à mettre en œuvre. Celles-ci doivent répondre aux besoins et dysfonctionnements qui auront été repérés et mis en lumière dans la première phase de l'étude.

Les propositions pourront donner lieu à une typologie d'interventions distinguant différents secteurs du territoire. Dans cette partie, l'intérêt de l'engagement d'une OPAH multisites sera analysé.

Le programme d'actions devra aboutir à la définition de la ligne de partage entre le syndicat mixte, les Communautés de Communes du Territoire et les communes dans l'exercice de la compétence Habitat.

Chaque action devra être détaillée et chiffrée. Afin d'en faciliter la mise en œuvre de manière efficace, les différents acteurs ou parties concernées seront identifiés tandis que les conditions de faisabilité et de réussite (et de recadrage éventuel) seront précisées.

Le coût et les éventuelles possibilités de cofinancements existantes seront mentionnés.

L'intérêt que peut représenter la proximité d'un centre urbain tel que Lyon -concentration d'acteurs de l'habitat, réflexions et expérimentation sur le thème de l'habitat- sera abordé.

Le bureau d'études aura ainsi à assurer deux types de prestations :

- une prestation de conception et de proposition relatives à l'analyse des besoins et du marché et à l'élaboration d'un programme d'actions ;
 - une prestation d'animation, en liaison avec le comité de pilotage, pour s'assurer de la participation et de l'adhésion de l'ensemble des acteurs concernés.
- Pour ce faire, il semble indispensable que le bureau d'études organise différents groupes de travail.

► **Phase 4 - Elaboration d'un ou plusieurs PLH**

A l'issue des phases précédentes, le bureau d'études se rapprochera des collectivités compétentes pour élaborer 1 ou plusieurs PLH (convention PLH). Celui-ci ou ceux-ci sera(ront) soumis à l'approbation du conseil syndical ou communautaire, puis à l'avis des communes et de l'Etat.

Des PLH sont envisagés, sur 3 territoires :

- Pays des Couleurs (+ commune de Parmilieu)
- Isle Crémieu (+ Balcons du Rhône sauf Parmilieu)
- Agglomération pontoise : communes de Chavanoz, Janneyrias, Pont de Chérury, Tignieu-Jamezieu

SUIVI DE LA MISSION

La mission d'étude se déroulera sous l'égide d'un comité de pilotage émanant du syndicat mixte.

Ce **Comité de Pilotage** sera composé d'Elus et de représentants des acteurs locaux associés. Il sera chargé de la coordination, du contrôle du déroulement et de la validation de chaque phase de l'étude. Il pourra également traiter des thèmes nécessitant une attention particulière (logement social, logement temporaire et d'urgence, logement des personnes âgées...).

Un **groupe de suivi technique**, composé des référents techniques de l'étude représentant chacune des collectivités associés, encadrera également l'étude.

MODE DE REALISATION

1- Aspects méthodologiques

Le travail d'analyse des données quantitatives du territoire devra être complété par une approche qualitative de terrain qui s'appuiera sur les attentes et les projets des acteurs locaux en secteur urbain et en secteur rural.

Des ateliers de travail territoriaux devront être organisés et animés à une échelle de proximité à cet effet avec les représentants élus des collectivités et des professionnels.

Le déroulement de l'étude sera suivi par un comité de pilotage composé d'élus, de techniciens et de représentants des acteurs qui seront associés à l'élaboration du programme local de l'habitat. A l'issue de chaque phase, une présentation sera faite de l'état d'avancement de l'étude.

Le comité de pilotage validera les rapports intermédiaires correspondant aux différentes étapes de l'étude et les propositions d'orientations.

2- Délais de réalisation

Le démarrage de l'étude est fixé à mars 2007.

Le rendu de la phase 3 est fixé au 30 juin 2007

Le rendu du document final (convention PLH) est fixé au 31 décembre 2007.

Le bureau d'étude viendra présenter à l'ensemble des partenaires les résultats finaux de ces travaux.

3- Documents finaux

Le prestataire devra être en mesure de fournir sous format papier et numérique :

- Un rapport à chaque phase
- Un document de synthèse ayant vocation à être diffusé auprès des décideurs publics et privés
- Un document de large communication présentant en un maximum de quatre pages le bilan et les conclusions de l'étude.

4- Financement

Le prestataire devra détailler le coût de l'étude par phase et devra distinguer la partie Habitat et la partie Foncier.

Le paiement de l'étude interviendra à l'issue de chaque phase validée par le comité de pilotage.

En cas de retard dans l'exécution de l'ensemble ou d'une tranche du marché pour laquelle un délai d'exécution partiel ou une date limite a été fixé, il sera appliqué, une pénalité forfaitaire de :

- Pour les réunions : 50€ par réunion non effectuée ou en cas d'absence du candidat à ces réunions
- Pour les rendus de phase : 100€ par jour de retard par rapport au calendrier proposé

Organisation de la consultation

1- Contenu de la candidature

X	La lettre de candidature DC4
X	La déclaration du candidat DC5
X	Etat annuel des certificats reçus DC7
X	Attestations d'assurances – Responsabilité civile et décennale
X	Si le candidat est en redressement judiciaire, la copie du ou des jugements prononcés à cet effet
X	Présentation d'une liste des principales études similaires effectuées au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire public ou privé. Les livraisons et les prestations de services sont prouvées par des attestations du destinataire ou, à défaut, par une déclaration de l'opérateur économique.
X	Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années.
X	Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les services objet du Marché, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles.
X	Indication des titres d'études et professionnels de l'opérateur économique et/ou des cadres de l'entreprise, et notamment des responsables de prestation de services ou de conduite des travaux de même nature que celle du Marché.

Mode de sélection des candidatures

Les candidats seront jugés sur examen des dossiers de candidature ainsi que sur l'expérience et la technicité acquises sur des missions similaires.

2- Contenu de l'offre

Dans son offre, le candidat devra présenter au minimum :

- L'acte d'engagement** dûment rempli par le candidat
- Une note méthodologique** par le candidat comprenant :
 - un **plan de travail** détaillé indiquant la démarche et la méthodologie proposée pour chacune des phases, la durée consacrée à chacune des étapes et le niveau de qualification des intervenants qui en seront chargés ;
 - une **présentation des méthodes** d'investigation que le candidat envisage d'utiliser et des propositions concernant les différentes phases ;
- une **présentation des personnes** à qui le candidat prévoit de confier la conduite de l'étude : curriculum vitae, domaines de compétence, répartition des tâches ;
- une présentation détaillée du **budget** de l'intervention, précisant par phase le nombre de journées et les prix de journée selon la qualification des intervenants ; ainsi que la répartition entre l'étude Habitat et l'étude Foncier ;
- un **échéancier de réalisation**.

Mode de sélection des offres

Les offres seront jugées selon les critères suivants:

- La qualité de la méthode pédagogique et d'animation mise en œuvre et le respect des délais : 55%
- Le coût de l'étude : 45%

Une audition sera organisée après ouverture de la 2^{ème} enveloppe et du classement des offres en fonction des critères de jugements des offres. Seront convoqués les trois premiers candidats du classement effectué.

Cette audition servira de négociation et portera sur les composantes de l'offre :

- note méthodologique et délais,
- coûts

Le candidat devra proposer ou confirmer son offre définitive par écrit, le jour de l'audition ou 1 jour après maximum.

L'audition aura lieu dans la deuxième quinzaine de février.

ANNEXE 1 – LISTE DES DOCUMENTS A DISPOSITION

Diagnostic du SCOT

Observatoires locaux de l'habitat

Données INSEE

Données DDE-DRE

ANNEXE 2 - REGLEMENT DE LA CONSULTATION

Les coordonnées suivantes sont à utiliser pour le retrait des dossiers de candidature, les demandes de renseignements complémentaires et les offres déposées

SYNDICAT MIXTE DE LA BOUCLE DU RHONE EN DAUPHINE

1 parc d'activités du Buisson Rond 38460 VILLEMORIEU

Tél 04.37.06.13.26

Fax 04.74.96.35.90

Courriel : contact@symbord.fr

Site Internet : www.symbord.fr

L'objet du Marché porte sur une mission d'étude et d'assistance Habitat/Foncier.

Le Bureau d'Etudes sera chargé de réaliser le diagnostic local de l'habitat et d'établir des propositions afin d'aider à la rédaction du document d'orientation et du programme d'actions, conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

La consultation s'effectuera sur la base d'une procédure adaptée ouverte conformément aux dispositions des articles 26 et 28 du Code des Marchés Publics.

Selon l'article 51 du Code des Marchés Publics, les opérateurs économiques sont autorisés à se porter candidat sous forme de groupement solidaire ou de groupement conjoint, sous réserve du respect des règles relatives à la concurrence.

Le groupement est conjoint lorsque chacun des opérateurs économiques membres du groupement s'engage à exécuter la ou les prestations qui sont susceptibles de lui être attribuées dans le Marché.

Le groupement est solidaire lorsque chacun des opérateurs économiques membres du groupement est engagé financièrement pour la totalité du Marché.

Dans les deux formes de groupements, l'un des opérateurs économiques membres du groupement désigné dans l'acte d'engagement comme mandataire, représente l'ensemble des membres vis-à-vis du Syndicat Mixte la Boucle du Rhône en Dauphiné et coordonne les prestations des membres du groupement.

Selon l'article 51 VI du Code des Marchés Publics, chaque candidat ne pourra remettre qu'une seule offre en agissant soit en qualité de candidat individuel, soit en qualité de membre d'un groupement.

Le présent Marché est conclu à compter de la date de notification et jusqu'à la réalisation complète de la mission.

DOSSIER DE CONSULTATION

Sont remis en un seul exemplaire dans le dossier de consultation :

- l'acte d'engagement
- le cahier des charges

Selon l'article 57 du Code des Marchés Publics, des renseignements complémentaires pourront être communiqués aux candidats par le syndicat mixte au plus tard 6 jours avant la date limite fixée pour la réception des offres.

Ces renseignements complémentaires seront diffusés :

- soit à la suite d'une demande d'un candidat formulée par écrit à l'adresse ci-dessus

Toutefois, les demandes de renseignements complémentaires devront intervenir au plus tard 10 jours avant la date limite fixée pour la réception des offres.

- soit à la suite d'une modification de détail ou d'une précision apportée au dossier de consultation du syndicat mixte.

Les candidats devront répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir n'élever aucune réclamation à ce sujet.

Si pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite fixée pour la remise des offres est reportée, les dispositions précédentes sont applicables en fonction de cette nouvelle date.

Renseignements techniques : Pamela REYMOND au 04.37.06.13.26
 Vincent CLEUX

Renseignements administratifs : Nathalie BARRILLOT
 contact@symbord.fr

Le dossier de consultation est remis gratuitement en un exemplaire aux candidats.

Les dossiers peuvent être

- soit retirés ou envoyés par courrier aux candidats qui en font la demande écrite, à l'adresse ci-dessus
- soit téléchargés sur le site internet du Syndicat mixte la boucle du Rhône en Dauphiné : www.symbord.fr
rubrique CDRA – Etude PLH

Les offres et tous les documents relatifs à la présente consultation seront obligatoirement rédigés en français.

L'offre pourra être transmise sous pli cacheté contenant **2 enveloppes** :

Ÿ la première enveloppe intérieure sera cachetée et contiendra les justifications à produire par le candidat. Elle portera les mentions suivantes :

Offre pour : Etude Habitat - Foncier

« Première enveloppe intérieure (pièces relatives à la candidature) »

Candidat :

Ÿ la **seconde enveloppe intérieure** sera cachetée et contiendra l'offre. Elle portera les mentions suivantes :

Offre pour : Etude Habitat - Foncier « Seconde enveloppe intérieure (pièces relatives à l'offre) » Candidat :
--

L'**enveloppe extérieure** portera l'adresse et mentions suivantes :

Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné 1 parc d'activités du Buisson Rond 38460 VILLEMORIEU Offre pour : Etude Habitat - Foncier « NE PAS OUVRIR avant la séance d'ouverture des plis »
--

L'offre devra être adressée par pli recommandé avec avis de réception postal ou remise contre récépissé à l'adresse ci-dessus.

Elle devra parvenir à destination avant la date et l'heure indiquées ci-dessous.

Les dossiers qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ci-dessus, ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus ; ils seront renvoyés à leurs auteurs.

Rappel - Les offres sont à remettre à l'adresse suivante :

Monsieur le Président
SYNDICAT MIXTE DE LA BOUCLE DU RHONE
1 parc d'activités du buisson rond
38460 VILLEMORIEU

Horaires d'ouverture :
Du lundi au jeudi 9h – 12h / 14h – 18h
Vendredi 9h – 12h / 14h – 17h

Conformément à l'article 56 du Code des Marchés Publics, la réception par voie électronique n'est pas autorisée.

Les plis doivent parvenir à la personne publique avant la date et l'heure limites suivantes, faute de quoi, les plis ne seront pas ouverts et seront renvoyés à leurs auteurs.

Date limite 12 février 2007	Heure limite 12h00
---------------------------------------	------------------------------