


<p>Ville de Clermont l'Hérault Hôtel de Ville Place de la victoire BP 1 34 800 CLERMONT L'HERAULT Tel : 04 67 88 87 00 <a href="http://www.ville-clermont-herault.fr">www.ville-clermont-herault.fr</a></p>	
---	--

## Marché ordinaire de prestations de services

**M – 2018 015**

**Etude pré opérationnelle  
OPAH-RU sur le centre ancien**

### Maitre d'ouvrage

<p>Ville de Clermont l'Hérault Hôtel de Ville Place de la victoire BP 1 34 800 CLERMONT L'HERAULT</p>
---

**Cahier des charges valant Règlement de consultation**

<p><b>REMISE DES OFFRES</b> Les offres devront être remises au plus tard le : <b>Vendredi 17 octobre 2018 à 12 heures</b></p>
---

## 1 Contexte et objectifs de la mission

### 1.1 Contexte

Clermont l'Hérault est le premier pôle de centralité du Cœur d'Hérault, idéalement placé pour bénéficier des retombées de la dynamique métropolitaine tout en conservant un rôle fort d'équilibre au sein de la Communauté de Communes du Clermontais, à dominante rurale.

Avec 8 481 habitants (8 899 habitants en population DGF 2017) répartis sur une superficie de 32,49 km<sup>2</sup>, il s'agit du principal Bourg Centre du Pays Cœur d'Hérault devant Lodève (7 381 habitants), Gignac (5 905 habitants) et Saint-André-de-Sangonis (5 648 habitants). Agrégé aux communes riveraines de Nébian et Lacoste, il s'agit à la fois d'une aire urbaine et d'une unité urbaine de plus de 10 000 habitants selon les catégories de l'INSEE.

La ville affiche une dynamique démographique forte à +2.2% par an en moyenne de 2009 à 2014, en raison d'un solde migratoire positif quand le solde naturel est quasi nul.

La répartition par tranche d'âges montre une tendance marquée au vieillissement, mais aussi une augmentation de nombre de jeunes de 0 à 14 ans.

Le taux d'activité des 15 – 64 ans s'établit à 71,3 %, proche des moyennes départementale et régionale.

En 2013, avec 17 057,30 €, le revenu médian y est cependant sensiblement inférieur au niveau régional (19 276,70 €) et départemental (18 764,70 €).

La part des ménages soumis à l'impôt sur le revenu s'établit à 42,8 %, très en deçà des niveaux moyens de la région (52,6 %) et du département (51,9 %).

Le **taux de pauvreté atteint 23,1 %** contre 17,0 % pour la région Occitanie et 19,6 % pour le département de l'Hérault avec un contexte aggravant marqué par une proportion très élevée de familles monoparentales (23,5 % des familles recensées).

Dans ce contexte, **la ville affiche l'ambition mesurée d'une population de 12 000 habitants en 2030.**

La ville de Clermont l'Hérault, bénéficie d'un **grand réseau d'espaces publics** proportionnellement à sa superficie bâtie. Ville moyenâgeuse ayant pris forme du XI<sup>ème</sup> au XIII<sup>ème</sup> siècle, protégée par une enceinte fortifiée, elle reste **dominée par son château fort** construit sur la colline du Puech Castel. Son église est bâtie hors les remparts et les faubourgs se développent au XIV<sup>ème</sup> siècle le long du Rhône. Au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle, se bâtissent en bordure des anciens remparts **les espaces publics majeurs d'aujourd'hui, dénommés « Planol »**, caractérisés par un ensemble de places séparées de la circulation par des murets et sur lesquelles se tiennent les marchés.

Depuis ces grandes évolutions du XIXème siècle, **le centre-ville a gardé sa structure urbaine intacte**. La ville ancienne a pris place entre 3 promontoires : au nord, les pentes du Puech, à l'est la colline de Gorjan, au sud-ouest les pentes de la Ramasse. Ce développement circulaire est conduit par le croisement des rivières qui ouvrent des vallées aux routes : l'Hérault, la Lergue, le Salagou.

La ville ancienne, constituée du quartier dit le Pioch, s'étage du nord au sud en s'accrochant aux pentes du Puech Castel et étale ses faubourgs au sud vers le Rhône. Le **centre-ville médiéval** à l'intérieur des anciens remparts est très perceptible depuis de nombreux points du territoire et donne une **identité forte et homogène à la ville**.

Toutefois, cet ensemble bâti est d'une grande fragilité.

**Le nombre de logements est en constante augmentation sur le territoire.**

Le **Pays Cœur d'Hérault comptait 40 349 logements en 2013**, avec une concentration à quasi 80% sur la moitié sud du territoire, en lien avec les poids démographiques. L'augmentation du parc, continue depuis 1968, (501 logements/an en moyenne), est particulièrement marquée le long de l'A750/A75.

Selon l'INSEE, **Clermont l'Hérault comptait 4 720 logements au 1er janvier 2014**. Le parc s'est accru de 90 logements par an en moyenne sur la période 2005 – 2013. Les résidences principales représentent plus de 82 % du parc, les résidences secondaires seulement 5 %.

Selon les données de dotation de solidarité urbaine 2017, la Commune compte **716 logements sociaux** sur un total de 4 274 logements, soit un taux de 16,7%. Un projet de 53 logements sociaux supplémentaires devrait voir le jour en 2018 à proximité du collège du Salagou.

On constate une **dévalorisation des logements en centre ancien**, accompagnée d'un mouvement vers la périphérie.

Les **603 logements vacants** comptabilisés (12,7 % du parc) sont essentiellement situés en centre-ville. Ce taux de vacance est lié à un mouvement de fond : les habitants « historiques » ont délaissé le centre-ville pour un habitat pavillonnaire en périphérie, ce qui a bousculé le marché locatif avec un afflux de logements anciens, peu qualitatifs, à faible loyer... En outre, le parc potentiellement indigne de la ville de Clermont-l'Hérault s'élève à 377 logements qui représentent environ 12 % des résidences principales. Cet indicateur corrobore les problématiques d'habitat dégradé plus particulièrement situé dans le centre ancien.

L'habitat est devenu la première vocation du bâti en centre ancien. La **mixité fonctionnelle a fortement diminué** au cours du temps pour être aujourd'hui largement dominée par le caractère résidentiel.

La forme de la maison de ville qui faisait le logement d'une famille, avec un rez-de-chaussée dédié au stationnement, aux « ateliers » ou aux commerces, a muté : les bâtiments sont divisés

en plusieurs logements, y compris en rez-de-chaussée, avec un impact certain sur le besoin de stationnement et le linéaire commercial.

Les logements du centre historique sont largement occupés par une population précarisée, mobile, qui ne dispose pas des capacités requises pour financer des améliorations.

Si la demande pour un habitat pavillonnaire ne se dément pas, on constate cependant un **regain d'intérêt récent des propriétaires et des promoteurs pour le centre-ville.**

A noter que la commune de Clermont l'Hérault dispose d'un PLU actuellement en cours de révision.

## 1.2 Objectifs de la mission

La présente consultation porte sur la réalisation d'une étude pré-opérationnelle en vue de définir l'opportunité, la faisabilité et les conditions de mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le Centre-ville, incluant un volet précarité énergétique, un volet habitat indigne, dégradé voir très dégradé, un volet social.

## 2 Objet de la présente étude

Cette étude pré-opérationnelle s'inscrit dans le programme de « reconquête du centre-ancien » de Clermont l'Hérault dont les actions ont été définies et approuvées par le conseil municipal du 17 décembre 2017.

Il est attendu du prestataire une analyse portant sur l'ensemble du centre-ville puis une analyse approfondie sur le centre ancien (cf annexe 1 périmètre de l'étude)

Le présent cahier des charges énonce les objectifs poursuivis par cette étude ainsi que les grandes thématiques que la Ville souhaite voir développer. Il appartient au prestataire, à travers son mémoire méthodologique, de détailler les investigations qu'il entend conduire, sa méthodologie ainsi que les moyens humains, logistiques qu'il entend mobiliser.

## 3 Contenu de la mission

Cette étude devra tenir compte des études de définition et de programmation urbaine déjà réalisées dans le cadre de la définition du projet urbain de revitalisation du centre ancien de Clermont l'Hérault.

Cette étude devra aussi intégrer les priorités de l'Etat, la Région Occitanie dans le cadre de son appel à projet « Bourg centre », le Conseil Départemental délégataire des aides de l'ANAH.

### 3.1 Phase 1 : Diagnostic

L'enjeu sera d'étudier globalement le fonctionnement du marché immobilier local du centre-ville en tenant compte de la diversité du bâti avec une attention particulière sur les copropriétés. Il s'agira de caractériser son état d'occupation, le niveau qualitatif, performance

énergétique..., ses processus de valorisation/dévalorisation. Cette approche permettra d'évaluer les besoins en termes d'actions publiques, en particulier sur le logement indigne. Il s'agira en corrélation avec le bâti de caractériser la situation sociale des occupants ainsi que leur statut d'occupation (PO, PB).

#### Une analyse du marché immobilier local et des besoins prioritaires en logements

Il s'agira de cerner les grandes dynamiques du marché locatif et des transactions, notamment en ce qui concerne les prix et le volume, mais aussi de mettre en lumière les éventuels dysfonctionnements du marché. L'analyse s'attachera à qualifier le marché de l'ancien.

Il s'agira dans le même temps de qualifier l'image du centre ancien et son attractivité, tant pour les investisseurs que pour les accédants à la propriété. Une attention particulière sera portée à la connaissance du parc social de fait et du marché parallèle du logement indigent (cf volet habitat indigne).

Ce volet du diagnostic sera réalisé à partir de dires d'experts, de repérages de terrain, d'analyse des DIA et d'analyse des offres de logements locatifs.

#### Un repérage de l'habitat indigne, dégradé voire très dégradé :

Il s'agit ici de mesurer, quantifier, qualifier et localiser le parc de logements potentiellement indignes, ce aux fins de quantifier le potentiel foncier d'intervention des futures réhabilitations.

- Repérage par sections cadastrales des logements potentiellement indignes (fichiers FILOCOM, MAJIC...).

- Identification des îlots regroupant des situations de non-décence et de dégradation forte en cours de traitement, prévus ou nécessaires. Evaluer l'état des îlots et le programme global des travaux en précisant la nature et le coût estimatif sur des immeubles et logements tests. Plus précisément, identifier les îlots ou immeubles pouvant relever de la procédure de RHI ou THIRORI.

Ce volet sera réalisé à partir de traitement statistiques et du recueil d'informations de terrain auprès des acteurs locaux et services publics concernés.

#### Une analyse de la vacance :

Il conviendra ici d'appréhender la fiabilité des statistiques disponibles et de caractériser le phénomène en distinguant la vacance structurelle (dont très dégradé) de la vacance conjoncturelle cernant ainsi le plus précisément possible le potentiel réel de réhabilitation.

Il s'agira d'objectiver le phénomène de la vacance à partir des bases statistiques, ensuite le prestataire proposera d'analyser un échantillon d'immeubles représentatifs afin de cerner la réalité de la vacance, ses caractéristiques et ses causes.

Une analyse particulière sera réalisée sur les espaces inutilisés au-dessus des commerces, tout particulièrement sur l'axe commerçant.

Ce volet sera réalisé à partir d'analyses statistiques qu'il conviendra de confronter à un travail de terrain.

## **3.2 Phase 2 : Etudes de cas et définition des objectifs et moyens**

### **3.2.1 Etudes de cas**

A partir des éléments collectés précédemment, le prestataire établira un échantillon d'immeubles et/ou de logements sur lesquels effectuer un diagnostic complet soumis au comité de pilotage sur les volets : social, économique, immobilier ...

Il devra faire ressortir les caractéristiques du bâti au regard de la situation de ses occupants, de leurs besoins et de leurs moyens :

- nature, montant des travaux, composition du financement et reste à charge pour le propriétaire ;
- caractéristiques économiques et sociales des occupants (ressources, statut d'occupation, ...)
- spécificités des projets de réhabilitation et du bâti.

### **3.2.2 Définition des objectifs et des moyens**

Il s'agira, à partir des problématiques identifiées, de leur quantification et qualification, des études de cas et de la stratégie d'ensemble validée par la Ville, de détailler les objectifs et d'estimer les enveloppes financières à mobiliser selon un échéancier pluriannuel :

#### Sur le plan du soutien à la réhabilitation du parc privé

- De proposer un cadrage des différents aides et dispositifs proposés pour chacun des publics visés : propriétaires occupants, accédants, bailleurs privés, copropriétés, en tenant compte du type de travaux envisagés (selon niveau dégradation ou travaux spécifiques dont adaptation),
- D'affiner les objectifs quantitatifs et qualitatifs par produits (subventions, prêts, assistance technique ...),
- Définir la stratégie de mobilisation du parc de logements vacants

#### Sur le plan du dispositif de lutte contre l'habitat indigne

- Proposer un schéma d'optimisation et conditions de mobilisation des différents acteurs à associer à la démarche ;
- Définir, proposer les objectifs de réalisation par type de travaux et procédures coercitives envisageables ;
- un repérage du foncier permettant de réaliser des opérations d'acquisition-amélioration ou de démolition-reconstruction ou encore un repérage des immeubles pouvant faire l'objet d'une intervention spécifique : résorption de l'habitat insalubre RHI ou THIRORI ;
- Evaluer les besoins en relogement nécessités par l'opération et proposer des modes d'intervention améliorés en ce domaine.

**A la suite de la fin de cette phase le prestataire proposera un cadre partenarial pour l'opération : OPAH, OPAH-RU, PIG ou autres dispositifs opérationnels adaptés.**

## **4 Modalités de la mise en œuvre de l'étude**

### **4.1 Suivi de l'étude et validation**

Afin de présenter et de lancer le projet d'étude, une première réunion de cadrage avec le comité de pilotage devra être organisée par le prestataire.

Par la suite, un certain nombre d'autres réunions, à quantifier dans l'offre du candidat, seront nécessaires pour permettre au prestataire de présenter l'avancée de son travail, les difficultés qu'il pourrait rencontrer et valider certaines étapes.

Des réunions formelles seront planifiées dès le début de la mission, mais il se peut, selon l'état d'avancement de la mission, que le maître d'ouvrage sollicite le prestataire pour des réunions thématiques ou de terrains supplémentaires (à chiffrer en vacation).

Dans l'objectif de valider la pré-étude et le cadre opérationnel qui en découlera le prestataire devra prévoir une présentation en groupe majoritaire et en Conseil Municipal.

Le suivi de l'étude sera assuré par un comité de pilotage et un comité technique.

**Le comité de pilotage** sera composé des élus et techniciens référents, du Préfet du département représenté par le sous-préfet, des représentants des instances suivantes :

- la Communauté de commune,
  - l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH),
  - la DDTM,
  - le Conseil Régional
  - le Conseil Départemental,
  - ....
- et tout autre représentant de structures susceptibles d'apporter un éclairage particulier.

Il a la charge du suivi dont il validera les principales étapes. Il se réunira au démarrage de l'étude et à chaque étape nécessitant une validation (diagnostic, stratégie, etc.). Le comité de pilotage s'appuie sur un comité technique.

**Le comité technique** sera composé des techniciens de la ville, de représentants des services de l'Etat et du Département, de la CDC de la CCI..... Selon les cas, certains autres partenaires pourront y être conviés (syndics, organismes HLM, agences immobilières financeurs, autres services de la ville, ARS, etc.).

Il est chargé du suivi opérationnel de l'étude et se réunira selon les besoins de l'étude.

### **4.2 Durée de la mission**

L'étude se déroulera en deux phases :

- phase 1 : L'analyse approfondie avec définition des enjeux et expertises sur des échantillons de logements : **3 mois**
- phase 2 : L'élaboration du programme d'intervention et d'un calibrage financier : **3 mois**

Le candidat proposera :

- un échancier prévisionnel détaillé de la durée de réalisation de l'étude pour chacune des phases, sachant que la mission devra être conduite sur une durée de 8 mois maximum, et débutera à la date fixée par l'OS de démarrage des prestations,
- des dates de comité de pilotage,
- des dates de réunions d'étape avec le maître d'ouvrage dès le début de l'étude et avec le comité technique.

#### 4.3 Rendu de la mission

Avant chaque réunion du comité technique et du comité de pilotage, le prestataire devra faire parvenir les documents de travail au maître d'ouvrage au moins 5 jours avant la réunion.

Les comptes rendus de réunions seront rédigés par le prestataire dans les 10 jours suivant la réunion.

A chaque phase de l'étude, le prestataire produira un rapport faisant la synthèse des éléments recueillis.

Le rapport final, comprenant les fiches actions, fourni en 5 exemplaires papiers et sur support numérique, devra constituer un document d'aide à la décision pour les élus porteurs de la commande, il contiendra notamment :

- une note de synthèse permettant d'apprécier l'opportunité de réaliser ou non une

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain sur le quartier du centre ancien,

- une présentation détaillée du potentiel de dossiers pour chacune des grandes thématiques permettant d'établir des objectifs quantitatifs et qualitatifs d'une future OPAH-RU et les moyens financiers à mobiliser pour les atteindre,
- des documents cartographiques permettant une localisation précise des thématiques abordées et compatibles avec les référentiels en vigueur pour les systèmes d'informations géographiques (SHP, DXF, DWG,...),

Au final, le maître d'ouvrage devra disposer d'un document permettant d'apprécier l'opportunité d'une OPAH ou OPAH-RU et d'avoir les éléments nécessaires pour la préparation d'une future convention d'OPAH-RU.

#### 4.4 Compétences de l'équipe

L'offre devra faire apparaître nominativement l'ensemble des intervenants qui réaliseront l'étude. L'équipe, placée sous la direction d'un chef de projet, devra avoir des compétences et des références dans les domaines suivants :

- L'habitat : politique et montage opérationnel ;
- L'urbanisme, l'aménagement et l'architecture ;
- Les aspects juridiques et financiers (aides, estimatifs des coûts...) ;
- La cartographie (SIG et représentation schématique).



## 5 La conclusion de l'étude

La restitution de l'étude fera l'objet d'une présentation en comité de pilotage puis d'une validation en conseil municipal.

Tous les documents élaborés par le prestataire durant l'étude y compris photos, plans et cartographie seront propriété de la Commune de Clermont l'Hérault.

En fonction des conclusions de l'étude pré-opérationnelle, notamment des objectifs quantitatifs et qualitatifs, la commune de Clermont l'Hérault et les partenaires du COPIL jugeront de l'opportunité de mettre en place une OPAH-RU sur le secteur du centre ancien.

## 6 Prix

Les prestations seront traitées à prix forfaitaires ; ils sont fermes et non actualisables.

Le budget maximal qui sera alloué à la prestation est de 36 000 € TTC.

## 7 Pénalités de retard

En cas de retard dans l'exécution de l'ensemble ou d'une phase du marché, il sera appliqué une pénalité forfaitaire de :

- 100 € par réunion non effectuée ou en cas d'absence du candidat à cette réunion
- 100 € par jour de retard par rapport au calendrier proposé

## 8 Délai de validité des offres

Le délai de validité des offres est de 120 jours.

## 9 Contenu de la candidature et de l'offre

### Pour les pièces concernant la candidature :

- Une déclaration indiquant leur intention de soumissionner et faisant connaître les noms, prénom, nationalité et domicile du candidat.
- **Certificats de capacité** délivrés par des maîtres d'œuvre se rapportant à des travaux de même nature, d'importance comparable et exécutés au cours **des trois dernières années.**

- **Une photocopie de la carte professionnelle et/ou qualification** mentionnant les qualifications pour les travaux du marché et notamment leur qualification suivant la nomenclature des travaux publics pour la réalisation de travaux similaires.
- Une liste des références chiffrées avec année de réalisation (sur les cinq dernières années).
- Les moyens techniques et l'effectif du personnel.
- Une déclaration que les candidats ne tombent pas sous le coup des interdictions visées aux articles 45 et 48 de l'ordonnance du 23 juillet 2015 et notamment qu'il est en règle au regard des articles L. 5212-1 à L. 5212-11 du code du travail concernant l'emploi des travailleurs handicapés.
- Les attestations visées à l'article 48 du décret du 27 mars 2016, en particulier les attestations des administrations fiscales et organismes chargés de l'assiette et du recouvrement des impôts et cotisations sociales.
- Le cas échéant, la déclaration que le candidat verse à ses salariés leurs indemnités de congés payés et ne les met pas au chômage pour cause d'intempéries.
- L'attestation d'assurance responsabilité civile et décennale de l'année en cours.

Pour information, les formulaires types sont disponibles sur le site internet du ministère de l'économie.

**Pour les pièces concernant l'offre :**

- Un acte d'engagement (A.E.) et ses annexes : à compléter par les représentants qualifiés des entreprises ayant vocation à être titulaire du marché (doc ATTRI à télécharger en ligne)
  - Le cahier des clauses administratives particulières valant règlement de la consultation (CCAP/R.C) signé avec la mention lu et approuvé : cahier à accepter sans aucune modification daté et signé
  - La proposition financière avec un chiffrage détaillé par élément composant la mission avec une estimation du temps passé
  - Une note présentant l'équipe qui sera affectée à cette mission. Elle devra préciser pour chacun l'expérience en lien avec l'étude et fournir des références. L'équipe devra avoir compétences et des références dans les domaines précisés au chapitre 4.4.
  - Une note méthodologique précisant la démarche que le candidat propose de mettre en œuvre pour répondre aux objectifs du maître d'ouvrage.

## 10 Analyse des offres

Les offres seront analysées au regard des critères suivants :

- Prix : 40 %
- Valeur technique : 50 %
- Références : 10 %

La note prix maximale sera attribuée au candidat le moins disant, les autres candidats seront notés par rapport à l'offre de prix du candidat le moins disant selon la formule suivante : (Prix de l'entreprise la moins disante / prix de l'entreprise notée) X 10.

La commune se réserve le droit de négocier sur tout élément de l'offre avec les trois candidats les mieux disant à l'issue de la première analyse des offres.

## 11 Remise des candidatures et des offres

Les offres sont transmises en une seule fois. Si plusieurs offres sont adressées par le même candidat, seule la dernière sera ouverte et analysée.

Les offres peuvent être adressées ou remise dans les conditions suivantes :

- Par transmission électronique sur la plateforme du profil acheteur [www.agysoft.marcoweb.fr](http://www.agysoft.marcoweb.fr)
- Sur support papier adressé par voie postale avec accusé de réception
- Sur support papier remis sous pli cacheté à l'accueil de la mairie contre récépissé à l'adresse suivante :

**Ville de Clermont l'Hérault**

**Hôtel de Ville**

**Place de la victoire**

**BP 1**

**34 800 CLERMONT L'HERAULT**

**Horaires d'ouverture : 8h à 12h et 14h à 18h**

Les offres devront parvenir à destination avant la date figurant sur la page de garde.

Le pli contenant l'offre comporte sur son enveloppe extérieure les mentions suivantes :

« Etude pré opérationnelle OPAH-RU sur le centre ancien de Clermont l'Hérault – ne pas ouvrir ».

Les candidats ayant remis un pli par voie électronique sont informés de la re-matérialisation de l'offre en document papier.