



C.C.V.O.3.F.

Siège : Mairie de Presles - 78, rue Pierre Brossolette – 95590 PRESLES
Adresse administrative :1, avenue Jules Dupré – B.P. 30005 - 95290 L'ISLE-ADAM
Tél. : 01.34.69.12.06 – Courriel : contact@ccvo3f.fr

MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

Passé selon la procédure adaptée en application de l'article 27 du Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics

Elaboration du Programme Local de l'Habitat Intercommunal sur le périmètre de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts

Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P.)

Date limite de remise des offres : Lundi 2 août 2021 à 12h00

Table des matières

ARTICLE 1 : CONTEXTE DE LA MISSION	3
Article 1.1 Présentation du Territoire	3
Article 1.2 Organisation et contexte territorial	3
Article 1.3 Périmètre	4
ARTICLE 2 : OBJECTIFS	6
Article 2.1 Objet et étendue de la Mission	6
Article 2.2 Découpage du marché	8
Article 2.3 Enjeux et Objectifs	9
Article 2.4 Les modalités de réalisation – articulations des missions	9
Gestion Administrative et Juridique de la Procédure	9
Conduite du Projet et Animation de la Démarche	9
Production des Contenus	10
Concertation	10
Communication	10
Article 2.5 Articulation avec les documents supérieurs	10
Article 2.6 Les attentes du maître d’ouvrage	10
Article 2.7 Description détaillée des étapes de la mission	11
Article 2.8 Pilotage et suivi	15
Maître d’ouvrage	15
Système de gouvernance	16
Réunions de présentation aux Conseillers Communautaires	18
Article 2.9 Calendrier prévisionnel	19

ARTICLE 1 : CONTEXTE DE LA MISSION

La Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts (C.C.V.O.3.F.) a été créée le 17 novembre 2003. A la suite de l'adoption du schéma régional de coopération intercommunale d'Ile-de-France, la Communauté de Communes rassemble au 1^{er} janvier 2016 neuf communes (Béthemont-la-Forêt, Chauvry, L'Isle-Adam, Mériel, Méry-sur-Oise, Nerville-la-Forêt, Parmain, Presles et Villiers-Adam) réparties sur un territoire de 76 km² et d'une population de 39.331 habitants (Insee exploitation 01/01/2021).

Le territoire de la C.C.V.O.3.F. regroupe d'une part des communes situées sur les rives de l'Oise (L'Isle-Adam, Parmain, Mériel et Méry-sur-Oise) et d'autre part des communes « forestières » bordées par des forêts domaniales (Presles, Nerville-la-Forêt, Villiers-Adam, Chauvry, Béthemont-la-Forêt et, de nouveau, l'Isle-Adam).

Les neuf communes membres se répartissent en trois groupes :

- l'Isle-Adam et Méry-sur-Oise : communes de 10.000 habitants et plus,
- les pôles secondaires : Parmain, Mériel et Presles,
- les villages Villiers-Adam, Nerville-la-Forêt, Béthemont-la-Forêt et Chauvry : communes rurales qui assurent un rôle de pôle de proximité indispensable à la vitalité du territoire et aux besoins des habitants.

Ainsi, les deux communes les plus importantes réunissent plus de la moitié de la population.

Le 6 octobre 2017, la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts a prescrit l'élaboration du PLH sur l'ensemble de son territoire, soit 9 communes et 39.331 habitant (Insee 2021).

Comme prévu à l'article L. 302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Préfet a fait parvenir à la C.C.V.O.3.F. le *Porter à connaissance de l'Etat* en octobre 2018, qui porte à notre connaissance les principales dispositions législatives et réglementaires concernant les politiques de l'habitat déclinées à l'échelle du département du Val d'Oise et des bassins d'habitat notamment dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. (PDALHPD 2015-2020).

Article 1.1 Présentation du Territoire

Située au nord de l'agglomération parisienne à proximité de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, la Communauté de Communes s'est structurée sur une logique de bassin de vie au nord, la commune de L'Isle-Adam (12.201 habitants en 2021) et au sud la commune de Méry sur Oise (9 997 habitants)

Le territoire possède une situation géographique particulière compte tenu de :

- Sa proximité avec Paris :
 - 38 km entre l'Isle-Adam et Paris soit 0h50 en voiture ;
 - 48 min en train entre la Gare du Nord et la Gare de l'Isle-Adam/Parmain ;
 - 34 km entre l'Isle-Adam et Roissy-Charles de Gaulle, en 27 mn en voiture.
- Et du fait qu'il est desservi par les axes routiers suivants : Autoroutes A115 et A16, RN 184 et RN 01

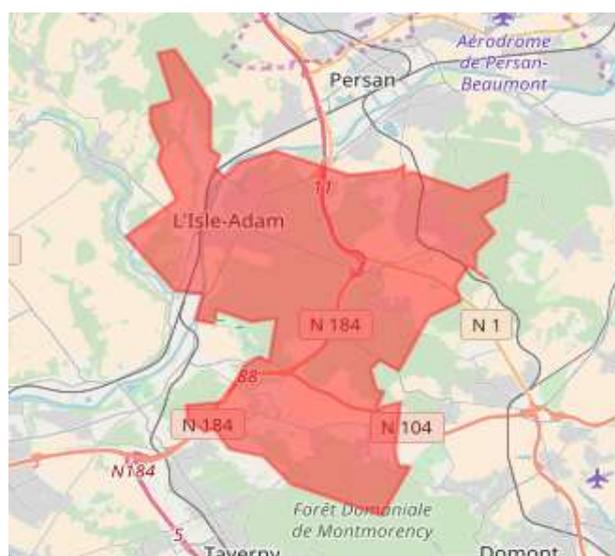
Article 1.2 Organisation et contexte territorial

Le territoire de la Communauté de Communes est composé de neuf communes, et compte 39.331 habitants (2021) pour une superficie de 75,86 km².

Commune	Population (01/01/2021)	Superficie (km ²)	Densité (hab./km ²)
Béthemont-la-Forêt	415	3,790	83
Chauvry	303	5	80
L'Isle-Adam	12 201	14,94	817
Mériel	5 176	5,310	975
Méry-sur-Oise	9 997	11,17	895
Nerville-la-Forêt	708	6,680	106
Parmain	5 687	9,20	618
Presles	3 972	9,950	399
Villiers-Adam	872	9,820	89
TOTAL	39 331	75,86	518,47

Article 1.3 Périmètre

Dans le cadre des compétences qui ont été confiées à la C.C.V.O.3.F. (habitat, développement économique, commerce, transport, Gémapi, tourisme...), plusieurs actions déjà en cours, à mettre en œuvre ou en réflexion, constituent une vraie complémentarité pour la réussite de ce programme national. Parmi ces actions, nous retrouvons l'élaboration d'un PLH, d'un PCAET, l'élargissement de la mutualisation et la réflexion sur la FPU.



L'attractivité résidentielle du territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts s'exprime par une augmentation de sa population. Entre 1999 et 2017, le territoire connaît une croissance de population de l'ordre de 9,3 % (substitution avec Méry et Mériel).

POP T1 – Population en historique depuis 1968

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population	18 987	25 574	28 118	30 980	34 410	36 565	37 496	38 720
Densité moyenne (hab./km ²)	249,0	337,1	370,7	408,4	466,8	482,0	494,3	510,4

Sources : Insee, RP 1967 à 1999 dénombrements, RP 2007 au RP 2017 exploitations principales.

La croissance de population est stable du fait que les indicateurs démographiques ne varient pas.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	4,4	1,4	1,2	1,5	0,4	0,5	0,6
Due au solde naturel en %	0,7	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4
Due au solde apparent des entrées sorties en %	3,8	0,9	0,8	1,0	-0,1	-0,0	0,2
Taux de natalité (°/00)	16,0	13,7	12,1	12,2	11,9	11,7	10,9
Taux de mortalité (°/00)	9,5	8,7	7,6	6,9	6,6	6,2	6,6

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales - État civil.

La taille des ménages reste stable et demeure supérieure à la moyenne nationale (2,22) en 2016.

FAM G1 – Evolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,11	3,00	2,89	2,83	2,74	2,56	2,53	2,46

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

Cette croissance stable n'a pas d'impact sur le taux de logements vacants qui demeure relativement stable, sous la barre des 6 % (5,18%).

LOG T1 – Evolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Ensemble	7 400	9 961	11 080	12 053	13 909	15 086	15 796	16 757
Résidences principales	5 952	8 325	9 555	10 812	12 719	14 099	14 702	15 576
Résidences secondaires et logements occasionnels	1 129	961	806	592	432	255	325	312
Logements vacants	319	675	719	649	758	731	769	869

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2020.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales.

Le territoire connaît également une croissance des logements de 2 pièces en parallèle de la diminution du nombre de 3 pièces.

LOG T3 – Résidences principales selon le nombre de pièces

	2007	%	2012	%	2017	%
Ensemble	14 099	100,0	14 702	100,0	15 576	100,0
1 pièce	450	3,2	520	3,5	610	3,9
2 pièces	1 267	9,0	1 280	8,7	1 643	10,5
3 pièces	2 449	17,4	2 804	19,1	2 912	18,7
4 pièces	3 576	25,4	3 512	23,9	3 614	23,2
5 pièces et plus	6 357	45,1	6 587	44,8	6 797	43,6

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations principales, géographie au 01/01/2020.

La médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros) est sur le territoire de la C.C.V.O.3.F. supérieure à la médiane nationale (22 452 €) pour 2018.

REV T1 – Ménages fiscaux de l'année 2018

	2018
Nombre de ménages fiscaux	14 659
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	36 543
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	26 840
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	71,50

Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) en géographie au 01/01/2021.

En 2021, de nombreuses livraisons de logements sont prévues sur les communes de Parmain, l'Isle-Adam, Mériel.

Les P.L.U. des communes ont été révisés dernièrement :

Communes	Etat d'avancement	Nbre de logements prévus	Surface d'extension pour l'habitat en Ha
Chauvry	PLU approuvé le 12/12/2019		
Béthemont-la-Forêt	PLU approuvé le 22 mars 2017	26	0,45
Nerville-la-Forêt	PLU approuvé le 11/04/2018		
Villiers-Adam	PLU approuvé le 05/02/2018 / Modifié le 30/07/2019 / Révisé le 25/02/2021	55 A l'horizon 2030 soit 5.5/an	0,80
Presles	PLU approuvé le 30 janvier 2014 et modifié le 20 avril 2017	187	8,49
Mériel	PLU approuvé le 30 janvier 2014 et modifié le 25 septembre 2014. A fait l'objet d'une révision approuvé le 27 avril 2017	320	12,10
Parmain	PLU approuvé le 22 mars 2017 / Modifié et révisé le 10/09/2019	517	6,06
Méry-sur-Oise	PLU approuvé le 25 janvier 2008 et modifié le 17 mai 2013. A fait l'objet d'une seconde modification approuvé le 12 décembre 2016	700	12,40
L'Isle-Adam	PLU approuvé le 17 février 2006 et modifié le 11 mai 2012. A fait l'objet d'une seconde modification approuvé le 24 mars 2016. Révisé le 23/05/2019	En attente confirmation des éléments	

ARTICLE 2 : OBJECTIFS

Article 2.1 Objet et étendue de la Mission

Le présent marché concerne l'élaboration du PLH de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts.

La Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts souhaite en effet se faire assister par un bureau d'étude pour l'élaboration de son PLH.

Le PLH devra être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire à travers une conférence intercommunale du logement (CIL), afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre. Les orientations de la CIL devront comprendre des **objectifs d'accueil et de rééquilibrage du territoire qui seront stratégiques, chiffrés et territorialisés.**

A la suite de l'acceptation du document-cadre de la CIL, les orientations approuvées devront être déclinées dans une convention intercommunale d'attribution (CIA). La CIA devra comporter les engagements quantifiés et territorialisés et devra prévoir des modalités d'action et de coopération en vue d'adapter les pratiques existantes en matière d'attribution de logements sociaux et de lever les freins.

Ces documents devront satisfaire aux obligations législatives et réglementaires et s'articuler avec les documents supra territoriaux (PDH, SDAGDV, PDALHPD...), ainsi qu'avec les autres documents de la collectivité et des communes, existants ou en cours de réalisation.

Le prestataire assurera une mission générale d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de la Communauté de Communes, intégrant notamment un rôle de conseil et de coordination de la démarche. Il assurera l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation des documents notamment la

collecte des données, leur analyse, l'élaboration des documents et leurs ajustements tant que nécessaire (demandés par le maître d'ouvrage, par les services de l'Etat ou liés à une évolution juridique).

Ce PLH doit être l'expression d'un véritable projet territorial portant sur l'ensemble des questions d'habitat. Il devra également permettre de fluidifier les services entre les services de la préfecture, les bailleurs sociaux et les communes.

Les principaux enjeux résultent du « Porter à connaissance de l'Etat », correspondant à une liste des points d'attention pour chaque commune qui devront être pris en compte dans le futur PLH à savoir :

- mettre en place une politique d'offre de logement diversifiée dans un contexte de croissance de la population
- prioriser l'offre de petites typologies
- équilibrer l'offre de logements sociaux
- développer une réelle stratégie foncière
- réhabiliter et améliorer le parc existant
- mettre en place des actions facilitant le redressement des copropriétés en difficulté
- faire de la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles un objectif à atteindre dans le cadre d'un observatoire
- répondre aux besoins des publics spécifiques
- élaborer une stratégie intercommunale de peuplement équilibré au service du droit au logement pour tous et de l'équilibre des territoires
- prendre en compte les logements vacants et les logements ne répondant pas aux normes d'hygiène et de salubrité standards.

Conformément à l'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce programme local de l'habitat doit permettre de définir, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logements et en hébergement
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées
- assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements
- permettre aux bénéficiaires de logements sociaux à résider au plus proche de leur bassin d'emploi.

La politique du PLH devra être définie à partir d'une analyse des enjeux propres au territoire et en tenant compte des interactions avec les territoires limitrophes.

Elle devra tenir compte :

- de l'évolution démographique et économique du territoire
- de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs
- de la desserte en transports actuelle et future
- des équipements publics
- de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.

Le PLH devra préciser :

- les objectifs des nouvelles offres
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés dégradées (opérations programmées d'amélioration de l'habitat privé et de requalification, actions de lutte contre l'habitat indigne, etc.)
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain
- les actions menées en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme

- la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser (logements locatifs sociaux, très sociaux, privés conventionnés, etc.) au regard de la situation économique et sociale des habitants et de son évolution prévisible
- les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux gens du voyage
- les réponses à apporter aux besoins particuliers des étudiants, des personnes en situation de perte d'autonomie, des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières.

Pour élaborer ce PLH, le titulaire :

- participera à toutes les réunions du CoPil prévues dans le cadre du marché
- pourra réaliser des zooms sur certaines communes quand le sujet abordé le justifiera, et ce pour chaque phase de l'étude
- devra adapter l'échelle de travail en fonction des besoins : les actions pourront être spatialisées à l'échelle de certains quartiers, des communes de la C.C.V.O.3.F.

Article 2.2 Découpage du marché

La présente prestation se divise en une tranche ferme et une prestation supplémentaire éventuelle :

Tranche ferme :

- Elaboration des pièces constitutives du Programme Local de l'Habitat dans le respect des dispositions des articles L 302-1 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation
- Conduite de l'animation de la démarche d'élaboration du Programme Local de l'Habitat.

Dans les constitutions des différentes pièces du PLH de la C.C.V.O.3.F., sont attendues :

- Elaboration du diagnostic
- Elaboration du document d'orientation
- Construction du programme d'actions
- Elaboration de la CIL et de la CIA
- Assistance à l'EPCI dans le processus de validation du PLH.

Enfin concernant les modalités de réalisation de la mission, le titulaire proposera la méthodologie qui lui paraît la plus adaptée à l'efficacité de l'ensemble des missions.

D'une manière générale, il devra :

- Se déplacer et effectuer des visites sur le territoire
- Rencontrer et mener des entretiens (individuels ou groupés) avec les personnes « ressources » au sein de l'EPCI, des communes membres et avec les acteurs du territoire concernés
- Analyser les données disponibles et rechercher des données manquantes
- Animer des réunions nécessaires au bon déroulé de la mission (CoPil, ateliers thématiques élargie, réunions de présentation à l'ensemble des conseillers municipaux) par l'utilisation d'outils adaptés (diaporamas de synthèse, documents de travail, méthodes participatives, etc.).

Les comptes rendus des CoPil seront réalisés par le titulaire tout comme ceux des ateliers de travail.

Le titulaire transmettra les documents de travail à faire valider par le CoPil et les diaporamas (valant documents de synthèse) au plus tard 5 jours ouvrés avant chaque réunion.

- Mener une concertation plus ciblée que la concertation « classique »
- Rédiger l'ensemble des livrables suivants en version papier couleur et sous format numérique :
 - o diagnostic validé par le Copil
 - o document d'orientation « provisoire » validé par le Copil
 - o le programme d'actions décliné sur toute la durée du PLH (2023-2028) et le tableau de bord de suivi, validés par le CoPil.

Le titulaire du marché s'attachera à ce que les livrables soient compréhensibles par tout public non spécialiste de la question.

Lors de la phase projet, le titulaire devra associer les acteurs au travers d'entretiens et en s'assurant de la participation des acteurs au rendu dans le but de rechercher leur adhésion au projet.

Prestation supplémentaire éventuelle :

- reprographie des dossiers papiers intermédiaires et finaux des tranches 1 et 2.
- reprographie pour la concertation (suivant les propositions de concertation).

Article 2.3 Enjeux et Objectifs

En application de l'article R 302-1 du Code de la construction et de l'habitation, modifié par Décret n° 2009-1679 du 30 décembre 2009 – art.1, le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le prestataire ou groupement de prestataires retenu(s) sera chargé de l'animation de l'ensemble de la démarche PLH. Il aura en charge la réalisation complète des différentes pièces constitutives du PLH et leur mise en cohérence, y compris la prise en compte des remarques formulées par les instances de pilotage, les Personnes Publiques Associées, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement et les remarques éventuelles du contrôle de légalité.

Les différentes phases du projet de PLH ne doivent pas être considérées comme figées. La démarche doit être dynamique et le prestataire pourra être amené à revenir sur les phases initiales et modifier les documents en fonction de l'évolution du projet.

La Communauté de Communes est également compétente :

- pour aménager, entretenir et gérer une aire d'accueil des gens du voyage
- en politique du logement et du cadre de vie (qui comprend notamment le PLH)

Article 2.4 Les modalités de réalisation – articulations des missions

La Communauté de Communes, maître d'ouvrage, laisse aux soumissionnaires la liberté de proposer un planning détaillé sur l'élaboration d'un PLH et d'un programme d'action foncière sans excéder une durée de 24 mois.

Gestion Administrative et Juridique de la Procédure

- Outre la mise en œuvre des dispositions législatives et réglementaires, **le maître d'ouvrage** prend en charge l'envoi des convocations, des comptes rendus, etc.
- **Le prestataire ou groupement de prestataires** en charges des études, outre le respect des dispositions législatives et juridiques en vigueur, se charge de la rédaction des comptes rendus des groupes de travail avec les élus et les éventuels groupes de travail techniques.

Conduite du Projet et Animation de la Démarche

- Le maître d'ouvrage conduit le comité de pilotage et assure une information régulière auprès des élus communautaires et communaux.
- Le prestataire en charge de l'étude respecte et met en œuvre le planning défini, anime les groupes de travail avec les élus, groupes de travail thématiques et le CoPil. Le prestataire participe à l'ensemble des réunions. Il prépare et/ou participe aux conseils communautaires de présentation des éléments d'étude.
- Le prestataire anime les réunions nécessaires au déroulé de la mission (CoPil, ateliers thématiques élargis, réunions de présentation à l'ensemble des conseillers municipaux).

Production des Contenus

- Le maître d'ouvrage valide les contenus produits.
- Le prestataire en charge des études produit les contenus conformément au présent CCTP et aux dispositions législatives en vigueur, intègre les observations formulées par le maître d'ouvrage et finalise les livrables.
- Le prestataire rédige les comptes rendus des réunions dans les 10 jours suivants la tenue de la réunion.
- Le prestataire fournit les supports de présentation 5 jours ouvrés avant les réunions.

Concertation

- Le maître d'ouvrage arrête les modalités précises de concertation au regard des attentes exprimées dans le présent CCTP en considérant les propositions émises par le prestataire en charge de PLH.
- Le prestataire ou groupement de prestataires en charge des études fournit les différents supports pour les temps d'échanges avec les acteurs et usagers du territoire.

Communication

- Le maître d'ouvrage définit les modalités de communication et les met en œuvre grâce aux données fournies par le prestataire notamment en ce qui concerne l'alimentation du site web de la Communauté de Communes.
- Le prestataire en charge des études participe à la production de contenus (textes, cartographies, autres illustrations appropriées). Il fournira toutes les données brutes employées dans l'élaboration de tous les documents relatifs au PLH.

Article 2.5 Articulation avec les documents supérieurs

Le Programme Local de l'Habitat, vis-à-vis des normes supérieures :

- sera compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)
- prendra en compte principalement le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) en Ile-de-France, les dispositions des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et celles des accords collectifs intercommunaux d'attribution des logements sociaux.

Vis-à-vis des documents des normes inférieures, les PLU des neuf communes qui composent la C.C.V.O.3.F. devront être compatibles avec le PLH.

Il conviendra de tenir compte également des documents suivants :

- Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)
- Schéma Régional d'Accueil des Demandeurs d'Asile (SRADA)
- Le plan de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale
- Plan Départemental d'Action pour le Logement (et l'Hébergement) des Personnes Défavorisées (PDALPD et PDALHPD)
- Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
- Stratégie régionale de lutte contre l'habitat indigne
- Le Plan de Déplacement urbain d'Ile-de-France.

Article 2.6 Les attentes du maître d'ouvrage

Le présent cahier des charges n'a pas vocation à retranscrire les dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de l'appel d'offres, lesquelles devront impérativement être prises en considération par les soumissionnaires, mais **à attirer leur attention sur les points-clés et attentes du maître d'ouvrage auxquels les propositions méthodologiques devront en particulier s'attacher à apporter des réponses.**

Concernant principalement les dispositions législatives et réglementaires, il appartiendra bien entendu au prestataire ou groupement de prestataires retenu d'avoir la capacité de s'adapter et d'intégrer celles susceptibles d'intervenir au cours de la mission et que le PLH aurait à prendre en considération.

Dans sa réponse, le(s) soumissionnaire(s) devra(ont) :

- fournir des références récentes sur des territoires similaires,
- rédiger une note d'enjeu (2 pages maximum) exprimant sa compréhension du territoire de la Communauté de Communes de la Vallée d'Oise et des 3 Forêts et de son PLH,
- proposer un planning à compter du second semestre 2021 pour une durée effective de 24 mois maximum,
- transmettre les C.V d'un binôme de référents, (si d'autres experts, transmettre les CV)
- enfin, est attendu dans la réponse un estimatif du nombre de réunions sur la durée de la procédure avec les variations des propositions.

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, le PLH sera constitué :

- d'un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique
- d'un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme
- d'un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et, pour chaque commune le cas échéant, des secteurs géographiques définis.

Dans le cadre de la mise en place de la CIL et des CIA, le prestataire devra fournir l'ensemble des pièces et documents nécessaires à l'installation de ces dernières

Article 2.7 Description détaillée des étapes de la mission

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat s'organisera comme suit :

Etape 0_ Cadrage

Avant le démarrage des travaux, une séance est programmée avec le Comité technique. Il s'agira, au-delà de faire connaissance, de s'accorder sur la méthodologie, le calendrier et les modalités d'exécution de la mission.

Etape 1_ Diagnostic

L'étape du diagnostic est l'initialisation de la démarche auprès de l'ensemble des élus qui y participeront et cela au travers du comité de pilotage, des élus communautaires et municipaux.

Elle doit à ce titre leur permettre :

- de se familiariser avec leur territoire
- d'appréhender la nature des réflexions qui les mobiliseront
- de prendre place dans la dynamique de travail à construire progressivement.

C'est également une étape importante en termes d'apprentissage et de pédagogie : le diagnostic au-delà d'aboutir à un état de connaissance partagé du territoire, à l'identification des tendances à l'œuvre ces dernières années et à la formulation cohérente des enjeux de l'habitat pour les 6 ans à venir, doit permettre de doter les élus des clés de compréhension et de lecture indispensable à la formulation du projet stratégique du territoire en termes d'habitat.

Conformément aux attentes exprimées par la maîtrise d'ouvrage, l'analyse de l'habitat poursuivra notamment les objectifs suivants :

- analyser les grandes tendances d'évolutions démographiques sur le territoire et mesurer l'impact sur les besoins en habitat
- analyser les données socio-économiques les plus récentes relatives aux propriétaires occupants, bailleurs et aux locataires
- faire l'état des lieux du parc de logements existants (privé et public)

- analyser l'offre d'habitat (offre foncière, offre publique et privée d'hébergement et de logement)
- analyser la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logements des jeunes, des besoins répertoriés dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour l'hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), des besoins liés à certaines catégories de population et plus particulièrement en matière d'accessibilité et de logements adaptés, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement
- analyser les dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et leurs conséquences
- analyser les dynamiques du marché immobilier local
- prendre en compte les publics spécifiques
- évaluer les résultats et les effets des politiques de l'habitat mises en œuvre au cours des dernières années sur le territoire, les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre, ainsi que leurs effets sur le marché du logement.

Conformément à l'article L 302-1 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostic analysera « le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analyse les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées. »

Le diagnostic ne doit pas se résumer à une simple monographie descriptive, mais à un diagnostic problématisé, permettant aux élus d'établir des intentions suivant un « projet politique » qui à son tour se déclinera en « orientations ». Dans un souci de clarté, le bureau d'études rédigera une synthèse à l'issue de l'étude de chaque thématique permettant d'en dégager les principales conclusions.

La première étape du diagnostic évaluera les besoins du territoire au moyen notamment d'un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et des conditions d'habitat.

Les résultats attendus portent ainsi sur :

- les analyses en volume et prix, évaluation d'un niveau de tension par secteur
- les prix moyens et volumes par segment de marché (ancien, neuf) et type d'habitat (collectif, individuel ou intermédiaire) à la vente
- les loyers moyens libres et sociaux
- l'analyse de l'évolution du parc de logements sur la commune (libre et social notamment).

Ces analyses doivent permettre de mettre en regard les capacités d'accueil du territoire et les produits logements possibles (social PLS, PLAI, PLUS, logement intermédiaire, accession libre et accession sociale, investissement locatif, etc.) :

- le suivi de la demande de logement locatif social
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés
- les capacités d'acquisition des ménages selon les tranches de revenus disponibles.

Les attentes du maître d'ouvrage en termes de méthodologie portent sur :

- la démonstration de la capacité des soumissionnaires à favoriser l'appropriation et le partage des éléments d'état des lieux et de diagnostic par les élus du comité de pilotage
- la capacité à faire participer les acteurs locaux de l'habitat et les services ressources dans l'élaboration du diagnostic.

CONCERTATION – MOBILISATION DES INSTANCES

- o le prestataire retenu animera une réunion de présentation de la démarche auprès du comité de pilotage

- le prestataire retenu animera les ateliers thématiques et les réunions du comité de pilotage nécessaires à l'élaboration du diagnostic
- le prestataire animera une réunion de restitution du diagnostic auprès du comité de pilotage et des partenaires concernés.

Dans son offre, le soumissionnaire précisera la méthode retenue pour élaborer le diagnostic, y compris dans sa dimension de concertation.

LIVRABLES

- un rapport illustré présentant le diagnostic complet de l'habitat sur le territoire
- une cartographie intercommunale des typologies du bâti à l'échelle de l'intercommunalité.

Etape 2_ Orientations du PLH

Les orientations du PLH doivent tenir compte de l'évolution démographique, économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transport, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale, ainsi que du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et autres documents de cadrage de niveaux supra-communautaires.

A ce stade, le prestataire proposera différents scénarii et axes d'interventions prioritaires pour répondre aux enjeux mis en lumière dans le diagnostic.

En fonction des enjeux déterminés dans le diagnostic, il s'agira de faire émerger les orientations et les principes d'une politique locale de l'habitat à court et moyen terme. Lors de la phase « Orientations », les objectifs devront porter sur :

- les principes d'intervention retenus pour notamment :
 - permettre dans le respect des objectifs de mixité sociale, une offre suffisante diversifiée et équilibrée en termes de logements
 - lutter contre le phénomène d'étalement urbain
 - guider les politiques d'attributions des logements locatifs sociaux
- les options de requalification envisagées (renouvellement urbain, habitat indigne...)
- les secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels les interventions publiques seront nécessaires notamment en termes de requalification du parc public et du parc privé
- les principes retenus pour répondre aux besoins des plus défavorisés et des besoins spécifiques (jeunes, jeunes actifs, personnes âgées, handicapés, gens du voyage....).

Afin de bâtir la stratégie territoriale, les objectifs traduits en scénarios devront faire l'objet d'une hiérarchisation. Les orientations doivent servir de « guide » aux politiques publiques et aux acteurs privés.

Cette phase d'étude constitue une étape essentielle de la mission, dans la mesure où elle permettra de construire le socle de la politique locale de l'habitat. Les partenaires publics et privés devront donc être largement mobilisés.

Les objectifs du PLH devront être en adéquation avec les problématiques du territoire, s'inscrire dans une perspective de développement durable et être partagés par les élus et les acteurs. Les orientations devront être confrontées et en adéquation avec les capacités du territoire à mettre en œuvre les futures actions.

CONCERTATION – MOBILISATION DES INSTANCES

- le prestataire participera en amont de cette phase à une réunion avec le Comité technique pour préciser sa méthode et le contenu
- plusieurs réunions du comité de pilotage et, au besoin, de réunions avec les partenaires permettant de construire le document d'orientations seront à prévoir
- une réunion de restitution de l'étape d'orientations sera animée auprès du comité de pilotage et des partenaires.

LIVRABLES

- un document de synthèse présentant le scénario retenu et les cartographies correspondantes ainsi qu'une synthèse globale des orientations, enjeux et objectifs, sous formats informatiques et papiers reliés
- des fiches par enjeu, sous format informatique
- des supports de présentation pour les réunions du comité de pilotage.

Etape 3_ Le programme d'actions

Après validation des orientations et des axes d'intervention prioritaires, le bureau d'études devra écrire, sous la forme de fiches, les actions concrètes qui pourront être menées, dans un programme d'actions.

Ce programme d'actions devra :

- définir les objectifs quantitatifs, qualitatifs et territorialisés de l'offre nouvelle et de réhabilitation de logements dans chaque commune : par type –individuel, collectif, groupé), par nature (location, accession), par statut (public, privé), par catégorie de population (objectifs adaptés aux besoins spécifiques de la population), en termes de qualité du parc, en termes de qualité des opérations d'aménagement et en intégrant la problématique de transport et de développement durable (formes urbaines, aménagement urbain, promotion de l'habitat durable, ...)
- définir les principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir
- décrire les opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social
- définir les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme
- évaluer les moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre des différentes actions. Chacune des actions devra être détaillée et chiffrée, en euros et en ETP, et faire apparaître clairement le maître d'ouvrage, les subventions mobilisables, les engagements réciproques des parties concernées : collectivités, Etat, etc...
- définir les modalités de suivi et d'évaluation du PLH, et proposer les outils nécessaires à la mise en œuvre de ces actions et à la coordination et à la concertation des acteurs. Ces outils permettront le suivi, l'évaluation, le recadrage éventuel des actions. Chacun de ces outils devra être détaillé et chiffré. Une attention particulière sera développée sur la configuration d'un observatoire communautaire de l'Habitat et du Foncier.

Soumises à l'approbation des élus, les fiches comprendront :

- une définition de l'action (exposé des motivations, contenu, objectifs, populations concernées, modalités de mise en œuvre, coût, partenaires...)
- des propositions de localisation géographique des projets
- les moyens financiers et les moyens humains
- les partenaires institutionnels
- les indicateurs d'évaluation et de suivi
- les documents pour la mise en place.

La CIL et les CIA feront parties intégrantes du programme d'action.

Concertation – Mobilisation des instances

- le prestataire participera en amont de cette phase à une réunion du Comité technique pour préciser sa méthode et le contenu
- le prestataire animera la (les) réunion(s) du Comité de pilotage nécessaire(s) aux arbitrages sur les propositions du programme d'action
- une réunion de restitution sera animée pour restituer le programme d'actions au Comité de pilotage et aux partenaires concernés.

Livrables

- supports d'animation de la concertation sur le programme d'actions, sous format informatique
- document de synthèse présentant le programme d'actions et les cartographies correspondantes, sous format informatique et papier relié
- tableau de bord de suivi du PLH.

Etape 4_ Approbation du PLH

Après validation du programme d'actions, le PLH sera arrêté une première fois par le conseil communautaire. Puis la procédure incompressible de validation se déroulera avec :

- l'avis des communes : les communes ont 2 mois pour donner leur avis sur le PLH (délibération en Conseil municipal), l'absence d'avis vaut avis favorable
- le deuxième arrêt du PLH en Conseil Communautaire après possibles intégrations des avis et remarques des communes
- la transmission du PLH au Préfet qui le soumet, dans un délai de 2 mois au CRHH
- le Préfet peut adresser les demandes de modification dans un délai d'un mois après passage en CRHH
- l'approbation en Conseil Communautaire.

On considèrera que la durée de validation sera d'environ 6 mois.

Le prestataire produira les éléments nécessaires à la concertation (notamment pour la présentation au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement). Il participera à la rédaction des délibérations nécessaires à l'approbation du PLH.

Concertation – Mobilisation des instances

- le prestataire participera au Conseil Communautaire d'arrêt du projet de PLH
- le prestataire participera aux échanges avec le maître d'ouvrage pour les ajustements nécessaires avant l'approbation du PLH
- le prestataire accompagnera le maître d'ouvrage dans la globalité de la procédure de validation.

Livrables

- document définitif du PLH sous format informatique et papier (2 exemplaires dont 1 reproductible)
- tableau de suivi définitif
- note de synthèse du PLH sous forme de feuille de route pour la Communauté de Communes et les communes.

Article 2.8 Pilotage et suivi

Maître d'ouvrage

Le Maître d'ouvrage est la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts représentée par son Président Monsieur Sébastien PONIATOWSKI.

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat Intercommunal est établie à l'échelle de l'intercommunalité.

Système de gouvernance

Le CoPil du PLH se composera :

- du Président
- du Vice-Président en charge des questions d'habitat
- de tous les élus issus de la commission en charge de l'habitat
- de tous les Vice-Présidents
- un représentant par commune désigné par les Maires
- de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)
- de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)
- des représentants des principaux partenaires institutionnels concernés par la démarche, à savoir la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Val d'Oise et l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), le Département du Val d'Oise, le PNR du Vexin français et le PNR Oise Pays de France, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) du Val d'Oise, l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (Adil) et les principaux bailleurs locaux.

Le CoPil sera mobilisé au moins à six reprises au cours du présent marché, aux principales étapes de l'élaboration du PLH, en présence du titulaire :

- lancement du marché et présentation de la méthode de travail du titulaire
- validation du diagnostic et identification des ateliers thématiques élargis à venir et de leur composition
- validation du document d'orientation
- validation du programme d'actions et de son tableau de bord
- examen des délibérations des communes sur le projet de PLH
- examen des demandes motivées de modifications présentées par le Préfet sur le projet PLH.

Ce CoPil perdurera après adoption du PLH pour suivre la mise en œuvre du programme d'actions, évaluer le niveau d'atteinte des objectifs et procéder aux ajustements éventuels.

Le PLH doit nécessairement être le produit d'un travail devant se nourrir des réalités locales.

C'est pourquoi les élus devront prendre toute leur part au processus d'élaboration du PLH en tant que dépositaires de la connaissance locale la plus fine de leur territoire communal.

Les principes de gouvernance

Relation techniciens / bureau(x) d'étude(s)

Une réunion de lancement avec le maître d'ouvrage sera organisée au début de la prestation.

La validation de l'étude et l'élaboration de ses phases se feront au travers d'un comité de pilotage et d'un comité technique, comités auxquels sera tenu de participer le prestataire.

La Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts s'appuiera, dans ses relations avec les prestataires, sur ses services : la Directrice Générale des services, le chef de projet et le service Urbanisme.

La présence d'au moins deux membres de l'équipe du prestataire (dont le responsable d'études) est requise pour les réunions.

Les interlocuteurs techniques seront plus particulièrement :

- le chef de projet en cours de recrutement
- Jean-Pierre GARIN, Service Urbanisme : 01.34.69.75.99 – jp.garin@ccvo3f.fr.

Au sein de la C.C.V.O.3.F., les référents techniques se feront le relais de toutes les questions du MOA auprès du reste de l'équipe. Ils seront présents à toutes les réunions du CoPil et à tous les ateliers thématiques élargis.

Des envois intermédiaires et échanges au fur et à mesure de l'avancement seront organisés entre le prestataire et le maître d'ouvrage.

Choix Politique

La politique d'élaboration du PLH se construit autour de principes politiques comme la co-construction du PLH avec les communes et la préservation de la diversité de ses territoires.

A partir de ces grands principes, les déclinaisons opérationnelles suivantes sont proposées.

Impliquer chaque commune dans une co-construction

- en désignant dans chaque commune un référent élu en charge du suivi du PLH qui pourra être accompagné d'un référent technique (agent du service urbanisme ou secrétaire de mairie ou DGS).

Partager la décision entre commune et communauté

- en demandant l'avis de chaque Conseil Municipal sur le projet de PLH avant son arrêt par le Conseil Communautaire
- en demandant l'avis de chaque Conseil Municipal sur le PLH avant son approbation par le Conseil Communautaire.

Associer tous les élus du territoire

- en assurant un suivi par le bureau communautaire de l'élaboration du PLH et qu'il arbitre les désaccords entre communes et communauté
- en impliquant directement des élus du Comité de pilotage pour animer des ateliers de travail en commun et des ateliers thématiques.

Organiser un pilotage garantissant la prise en compte des spécificités du territoire

- en constituant un Comité de pilotage chargé de la coordination du projet avec une représentativité des Vice-Présidents communautaires concernés et une représentativité de la diversité du territoire
- en constituant, au besoin selon les étapes de la procédure, des groupes de travail thématiques.

Assurer une concertation large sur le PLH et une association des partenaires tout au long de la démarche

- en définissant des principes de concertation qui devront garantir une implication de la population sur l'ensemble du territoire (exemple de répartition des réunions publiques, plan de communication, ...)
- en impliquant et actant la présence au Comité de pilotage ou dans des groupes de travail des partenaires concernés, selon les étapes d'élaboration du PLH : bailleurs, département, ...
- en proposant au Maître d'ouvrage des animations complémentaires permettant d'associer les élus et les partenaires à l'élaboration du PLH (ateliers, séminaires...).

Instances pour l'élaboration du PLH

Dans le respect des principes énoncés ci-dessus, la gouvernance proposée permet de répartir les missions principales relatives à l'élaboration d'un PLH : construire, décider, suivre et arbitrer et informer.

Le prestataire précise dans son offre et intègre dans son calendrier prévisionnel les différentes réunions nécessaires à l'élaboration du programme.

Des échanges téléphoniques entre le prestataire et le maître d'ouvrage ont lieu en tant que de besoin, et sont compris dans l'offre du prestataire.

Le Comité de pilotage

Le Comité de pilotage a pour but de :

- coordonner l'ensemble du processus d'élaboration du PLH, il valide toutes les étapes d'élaboration du PLH. Le Comité de pilotage se réunira à minima pour la validation des livrables en fin d'étapes
- rencontrer les partenaires associés à la démarche
- animer les ateliers thématiques avec les institutionnels en lien avec le Vice-Président en charge de la thématique ou son représentant, les ateliers territoriaux (regroupement de plusieurs groupes de travail communaux/commission urbanisme).

Le Comité de pilotage est présidé conjointement par le Président de la Communauté de Communes et le Vice-Président en charge des questions d'habitat.

Constitué d'une vingtaine de membres élus, il se composera des Vice-Présidents communautaires, des élus membres de la Commission Environnement et Aménagement de l'Espace et des représentants des principaux partenaires institutionnels concernés par cette démarche.

La composition du Comité de pilotage pourra être enrichie en fonction de la thématique traitée, notamment pour accueillir les partenaires institutionnels, associatifs ou autres concernés.

Les réunions du comité de pilotage seront fréquentes (aux principales étapes du marché) pour assurer un suivi régulier de l'élaboration du PLH.

Le Comité technique

Le Comité technique a pour but d'examiner et valider les documents intermédiaires nécessaires à la construction du PLH, aux actions de concertation, aux travaux des groupes de travail communaux/commission, ...

Le Comité technique se réunira à minima une fois à chaque étape, celui-ci pourra être amené à se réunir plus souvent suivant les besoins. Il se réunira en préparation des comités de pilotage. Chaque phase le nécessitant fera l'objet d'un minimum d'une réunion technique de présentation par le prestataire du rendu/livrable devant le comité technique.

Une réunion de lancement sera organisée au début de l'étude. Elle permettra de présenter l'équipe, de détailler le contenu et les attentes du commanditaire, de valider la démarche proposée par le bureau d'études, de finaliser le calendrier, d'identifier les personnes ressources, les travaux ou données existantes et de répondre aux questions diverses de chacun.

Le comité technique se composera d'agents techniques de la C.C.V.O.3.F., du Vice-Président en charge des questions d'habitat, des représentants de l'EPPFIF, des représentants de l'ANAH et des représentants des principaux partenaires institutionnels concernés par cette démarche.

Réunions de présentation aux Conseillers Communautaires

Le futur PLH aura des incidences sur les politiques communales, notamment s'agissant des documents d'urbanisme. En outre, la mise en œuvre de ce programme nécessitera une articulation particulière étroite entre les compétences communautaires et communales, particulièrement en matière de foncier.

C'est la raison pour laquelle 2 réunions de présentation des travaux en cours seront organisées pour y convier l'ensemble des Conseillers Communautaires du territoire :

- une 1^{ère} concernant le diagnostic territorial
- une 2^{nde} concernant les orientations et le programme d'actions.

Article 2.9 Calendrier prévisionnel

La durée du marché est estimée à 24 mois maximum à compter de la notification au titulaire. Le marché devra être notifié au plus tard le 15 septembre 2021 pour un lancement des études en octobre 2021. La fin des études devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2023. Il est attendu une proposition de calendrier, présentant tout ou partie des étapes ci-dessous, adaptée aux demandes formulées au sein du présent CCTP.

- Réunion de démarrage de la phase de diagnostic
- Finalisation du diagnostic et validation par les instances
- Finalisation du document d'orientation et validation par les instances
- Finalisation du programme d'actions et validation par les instances
- Arrêt du projet du PLH en Conseil Communautaire
- Réajustement du dossier à la suite des avis des communes, arrêt définitif en Conseil
- Passage en CRHH
- Réajustement du dossier à la suite de l'avis du Préfet
- Approbation définitive du PLH par le Conseil Communautaire.

Il convient de noter qu'il est prévu un délai de validation des livrables de 1 mois entre la présentation des résultats d'une phase par le titulaire du marché et la validation de ceux-ci par la maîtrise d'ouvrage, à la suite d'éventuelles modifications apportées par le titulaire selon les demandes de la maîtrise d'ouvrage.

* * *