



Domaine de la Lombardière
07430 DAVÉZIEUX
Tél : 0475675557 - www.annonayrhoneagglo.fr

Rendu et certifié exécutoire en vertu des articles L2131-1 et L5211-3 du Code général des collectivités territoriales.

Décision du Président n°DP_2024_0004

Habitat - Lancement d'une étude de faisabilité et d'éligibilité RHI-THIRORI sur deux îlots à Annonay - Demande de subvention à l'Anah et à la Banque des Territoires - Groupe Caisse des Dépôts

Le Président d'Annonay Rhône Agglo,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n° CC-2022-449 du 15 décembre 2022 portant délégation de pouvoirs à Monsieur le Président conférée par le Conseil Communautaire en vertu de l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, et ce pour la durée du mandat,

Vu la convention OPAH-RU Cœur de Ville historique, Cance, Tournon signée le 7 avril 2023 entre Annonay Rhône Agglo, la commune d'Annonay, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), la Caisse des Dépôts et Consignations, la SACICAP Procivis Vallée du Rhône, Alliade Habitat et Action Logement Services,

Vu l'avenant à la convention Action Cœur de Ville signé le 21 décembre 2023,

Vu le cahier des charges de l'étude de faisabilité et d'éligibilité RHI-THIRORI,

Considérant que depuis le 1er mai 2023 et pour 5 ans, Annonay Rhône Agglo avec le soutien de l'Anah, la Ville d'Annonay, la Caisse des dépôts et consignations, PROCIVIS, Alliade Habitat et Action Logement Services met en œuvre une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain) « Cœur de Ville Historique, Cance, Tournon » d'Annonay, quartier de 2 300 logements environ.

Au cours de l'étude pré-opérationnelle, il avait été identifié la présence de deux îlots au sein desquels existaient des bâtiments très dégradés, inhabitables sur lesquels l'OPAH-RU, à travers le volet incitatif, et l'action privée ne permettront pas une opération viable ; la réhabilitation de ces immeubles nécessitant l'intervention publique.

La convention d'OPAH-RU avait donc prévu la réalisation d'études préalables pour préciser les modalités et les périmètres d'intervention à retenir pour le traitement de ces immeubles.

Cette étude de faisabilité et d'éligibilité a pour objectif de confirmer la possibilité de mobiliser les financements RHI/THIRORI (Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux / Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restauration Immobilière) et d'esquisser les projets de sortie et les montants financiers. Un dossier d'éligibilité sera présenté en fin d'étude de faisabilité. Celui-ci validera ou non l'opportunité d'une procédure RHI/THIRORI.

Si les conditions de mise en œuvre sont validées, Annonay Rhône Agglo enclenchera par la suite une étude de calibrage, afin de déterminer les modalités opérationnelles.

Le lancement de cette étude est également une action qui figure dans l'avenant de la convention Action Cœur de Ville 2023-2026.

Cette étude sera réalisée par le groupement LE CREUSET MEDITERRANEE pour un montant de 46 900 € HT, 56 280 € TTC (dont 15 960 € TTC en tranche optionnelle pour l'étude

d'éligibilité).

Pour cette étude, Annonay Rhône Agglo sollicite une subvention de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (Anah) à hauteur de 23 450 € (50% du montant des dépenses HT) et une subvention de la Banque des Territoires - Groupe Caisse des Dépôts à hauteur de 11 725 € (25% du montant des dépenses HT).

DÉCISION

ARTICLE 1 : Monsieur le Président sollicite l'Anah et la Banque des Territoires - Groupe Caisse des Dépôts pour le financement de cette étude de faisabilité et d'éligibilité RHI-THIRORI sur deux îlots à Annonay.

ARTICLE 2 : Monsieur le Président ou son représentant dûment habilité signera tout document et effectuera toute démarche nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 3 : Monsieur le Président en rendra compte au Conseil communautaire lors de sa prochaine séance.

ARTICLE 4 : Monsieur le Directeur Général des Services et le Comptable public sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent acte qui sera applicable après publication et transmission au représentant de l'État dans le Département.

ARTICLE 5 : Le présent acte est susceptible d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Lyon par voie postale : 184 Rue Duguesclin, 69003 Lyon ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État dans le département.

Fait à Davézieux, le 01/02/2024

Simon PLENET

Président



Communauté d'Agglomération Annonay Rhône Agglo

MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

CAHIER DES CHARGES

Objet du marché
ETUDES DE FAISABILITÉ ET D'ÉLIGIBILITÉ RHI-THIRORI SUR 2 ÎLOTS

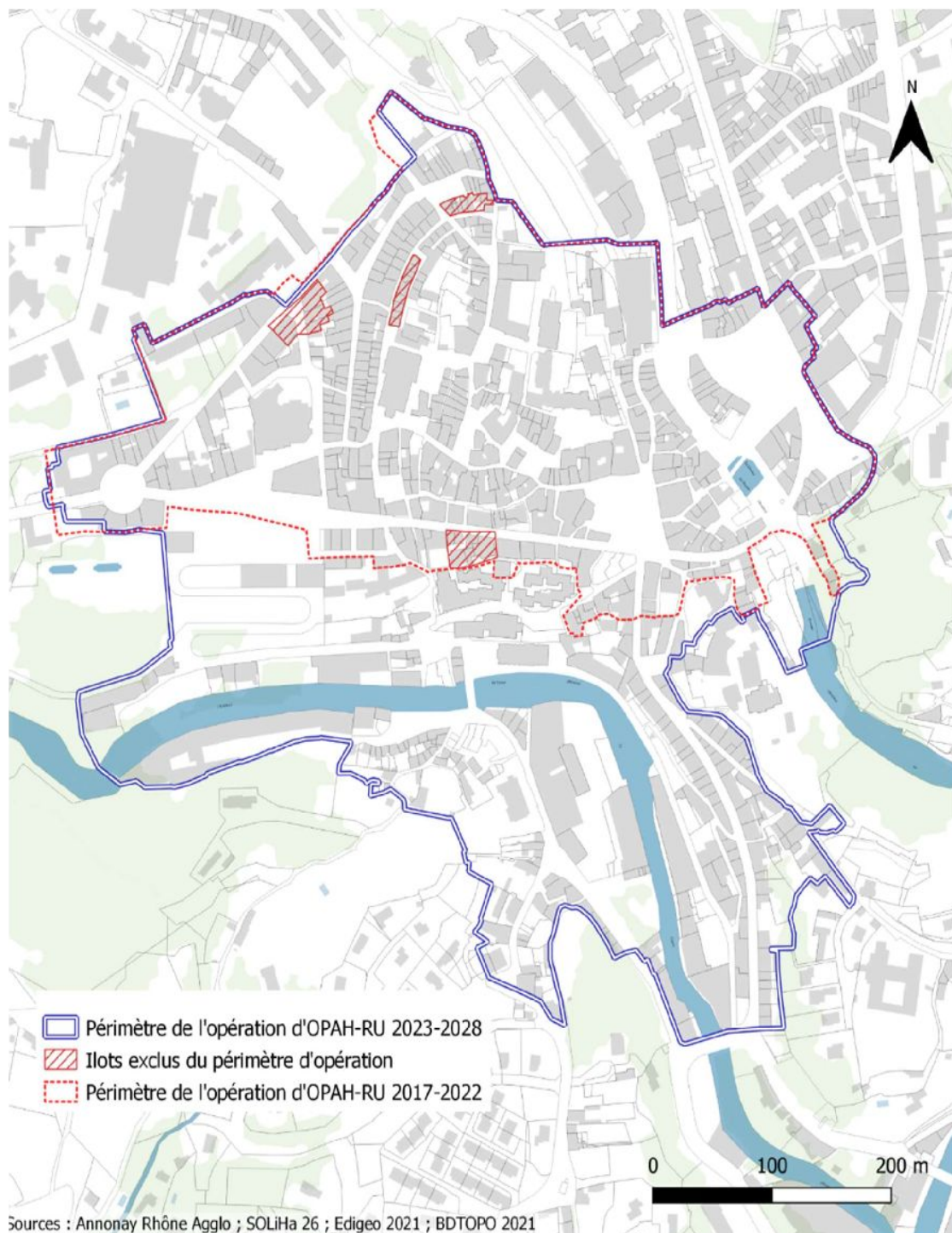
Procédure : marché à procédure adaptée – procédure ouverte

PARTIE I : Contexte, enjeux et objectifs de l'étude.....	3
PARTIE II : Contenu technique du marché.....	4
A. Tranche ferme (TF) – étude de faisabilité	4
B. Tranche optionnelle n°1 (TO1) – étude d'éligibilité	5
PARTIE III Conduite et déroulement de la mission	5
Gouvernance	5
Trois instances distinctes.....	5
Les arbitrages par sujet et par instance	6
Réunions.....	6
Planning	6
Animation	7
Livrables et propriété des documents.....	7
Rendus.....	7
Propriété des documents	7
Composition de l'équipe	7
Annexes	7

PARTIE I : Contexte, enjeux et objectifs de l'étude

Depuis 2012, l'Anah, Annonay Rhône Agglo, la Ville d'Annonay mettent en œuvre une OPAH-RU sur le « Cœur de Ville Historique » d'Annonay, quartier de 1 400 logements. Celle-ci est animée en régie par le service habitat d'Annonay Rhône Agglo depuis 2015.

Depuis le 1^{er} mai 2023, l'OPAH-RU a été reconduite pour 5 ans et élargie au quartier Cance et rue de Tournon. L'OPAH-RU couvre désormais un quartier de 2 300 logements.



Périmètre de l'OPAH-RU 2023-2028

L'étude pré-opérationnelle réalisée par le groupement SOLIHA Drôme / SKALA a mis en évidence la présence de bâtiments très dégradés, inhabitables sur lesquels l'OPAH-RU, à travers le volet incitatif, et l'action privée ne permettront pas une opération viable. La réhabilitation de ces immeubles nécessitera l'intervention publique.

Ainsi, deux îlots sont visés :

- Ilot Épiphanie
- Ilot rues de Tournon / Ferdinand Pin;

Le présent marché a pour objet la réalisation d'une étude de faisabilité et d'éligibilité de RHI et/ou THIRORI sur ces deux îlots, situés dans le centre d'Annonay.

Cette étude pour objectif de confirmer la possibilité de mobiliser les financements RHI/THIRORI et d'esquisser les projets de sortie et les montants financiers. Un dossier d'éligibilité sera présenté en fin d'étude de faisabilité. Celui-ci validera ou non l'opportunité d'une procédure RHI/THIRORI.

PARTIE II : Contenu technique du marché

Le marché se compose de 2 tranches :

- Tranche ferme – étude de faisabilité
- Tranche optionnelle n°1 – étude d'éligibilité

Les études seront menées dans le respect de l'instruction du 12 septembre 2014 de l'Anah et des évolutions mises en place par les délibérations 2022-16 et 2023-13 du Conseil d'Administration de l'Anah. Elles devront être calibrées selon les attendus du CNLHI. Si l'instruction évolue pendant l'exécution du marché, le prestataire devra appliquer la nouvelle instruction sans en impacter son offre financière.

A. Tranche ferme (TF) – étude de faisabilité

Il conviendra dans un premier temps de définir le périmètre d'étude à l'îlot et à l'immeuble. Cette définition du périmètre croquera plusieurs enjeux : analyse de la vétusté du bâti, dureté foncière, occupation, potentiel de projet,...

Une fois la liste des immeubles à requalifier validée par la maîtrise d'ouvrage, le prestataire devra étudier la pertinence de la mobilisation des outils RHI-THIRORI à travers des éléments d'appréciations financiers, juridiques, techniques et sociaux.

Il conviendra de compléter le diagnostic déjà réalisé (voir en annexe 2) en visitant l'ensemble des logements et immeubles identifiés pour en déterminer l'état et les travaux à engager (y compris estimation des coûts). La plupart des immeubles sont vacants, pour ceux occupés, les caractéristiques de l'occupation devront être étudiées.

Ensuite, le prestataire élaborera des esquisses de projet d'aménagement précisant le potentiel de reconstruction et d'aménagement des parcelles visées, un ou des programme(s) opérationnel(s) (typologies de logement, parti pris architectural) et le montage opérationnel.

Ces esquisses devront être travaillées en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France et dans le respect du SPR (Site Patrimonial Remarquable). Les projets de sortie devront appréhender les capacités de participation financière de la collectivité.

Par immeuble, le prestataire présentera différentes solutions envisageables en fonction des procédures susceptibles d'être actionnées. Pour cela, il doit être en mesure d'évaluer les procédures à prendre sur chaque immeuble.

Réunions TF

- 2 Cotech
- 2 Copil

Livrable TF

- Diagnostic comprenant notamment une fiche à l'immeuble et au logement (avec photos, descriptif des travaux à réaliser, estimation sommaire de leurs coûts, données foncières, estimation du montant du bien, caractéristiques de l'occupation,...)
- Scénarios d'intervention possibles par immeuble, y compris esquisse d'aménagement
- Une note avec avis technique préconisant ou non l'éligibilité à la procédure RHI-THIRORI

B. Tranche optionnelle n°1 (TO1) – étude d'éligibilité

Si la tranche ferme conclut à l'opportunité de mobiliser la RHI-THIRORI, le prestataire devra constituer les dossiers d'éligibilité aux financements RHI-THRORI conforme aux attentes de l'Anah (modèle fournis par l'Anah).

Ces dossiers comprendront notamment :

- Fiche de synthèse
- Rapport de présentation
- Fiche descriptive pour chaque immeuble
- Attestation d'occupation
- Engagement au relogement et à l'accompagnement
- Esquisse du projet
- Eléments justifiant de la capacité à agir

Réunions TO1

- 1 Cotech

Livrable TO1

- Dossier d'éligibilité par îlot

PARTIE III Conduite et déroulement de la mission

Gouvernance

Le suivi des études réalisées par le prestataire sera assuré par le service habitat d'Annonay Rhône Agglo.

Trois instances distinctes

- Une instance de travail : le Comité Technique (Cotech), composé des services d'Annonay et Annonay Rhône Agglo (service Habitat, services en charge d'Action Cœur de Ville et du PNRQAD), de la délégation locale de l'Anah et de l'Architecte des Bâtiments de France. Le Cotech étudiera donc les propositions d'évolution apportées par le prestataire en vue de préparer les Comités de Pilotage.
- Une instance de pilotage : le Comité de Pilotage (Copil), composé des élus référents du dossier, de la délégation locale de l'Anah, de la Banque des Territoires, de l'ABF, d'EPORA qui validera les étapes intermédiaires et les propositions.

Les arbitrages par sujet et par instance

Pour l'arbitrage des modifications ou évolutions proposées par le prestataire, le séquençage type suivant sera à privilégier par sujet ou groupe de sujets :

1. Echanges techniques avec la responsable du service habitat puis avec le Cotech

L'objectif principal étant de s'assurer de la bonne opérationnalité des modifications envisagées et de leur compréhension par tous, des allers-retours techniques sont donc à prévoir et pourront prendre plusieurs formes (mails, téléphonique, réunions présentiel, visio...).

2. Adaptation des propositions (avec échanges éventuels avec la délégation locale de l'Anah)
3. Arbitrage en Copil

Le candidat devra intégrer ce séquençage type dans son offre méthodologique et la prendre en compte dans sa proposition de planning. L'offre pourra proposer une autre méthodologie d'arbitrage en expliquant ce choix.

Réunions

Pour chacune des missions, et en plus des réunions spécifiques détaillées dans la partie II « Contenu technique du marché », l'offre du candidat devra préciser le nombre de réunions minimum, pour chacune des différentes instances, nécessaire à la bonne exécution de ces missions et détailler chacune d'entre elles dans la partie DPGF.

Ce volet comporte l'animation et le suivi de l'ensemble des réunions qui se dérouleront tout au long de la procédure, comprenant :

- L'établissement des ordres du jour des réunions et l'ensemble des documents et présentations nécessaires aux différentes réunions seront à la charge du prestataire.
- Les supports des réunions devront être envoyés à la responsable du service habitat au moins 5 jours ouvrés avant pour les réunions techniques et 8 jours ouvrés avant pour les réunions avec les élus. Des modifications pourront être demandées avant les réunions en fonction de validations internes desdits supports.
- Tous les comptes rendus seront à la charge du prestataire qui devra les remettre au service habitat d'Annonay Rhône Agglo 7 jours ouvrés après la réunion. Seuls les Cotech et les Copil devront faire l'objet d'un compte rendu.

Il est précisé que les réunions et échanges techniques avec le service habitat, donc hors Cotech, (mails, téléphoniques et visio) sont considérés, quel que soit leur nombre, comme partie intégrante des missions du prestataire. Elles sont donc comprises dans le prix de chaque mission.

Les réunions politiques se déroulent sur le territoire d'Annonay Rhône Agglo et pourront être organisées en soirée. Il est de ce fait demandé au prestataire d'intégrer d'ores et déjà cette contrainte dans son organisation future.

La participation du chef de projet, identifié par le prestataire dans le cadre de l'offre, est obligatoire à ces réunions. Toutefois, en cas d'empêchement et en accord avec Annonay Rhône Agglo, le chef de projet responsable de la mission pourra se faire représenter.

Planning

Le prestataire devra clairement indiquer dans son offre un planning prévisionnel de l'étude sur lequel il doit s'engager fermement (hors délais de validation par Annonay Rhône Agglo et ses instances).

Animation

Le service habitat devra être systématiquement en copie de tous les échanges que le prestataire aura avec les acteurs du territoire et les habitants.

Livrables et propriété des documents

Le prestataire s'engage à n'utiliser l'ensemble des documents produits que dans le cadre de cette mission et à ne pas les communiquer sauf après accord écrit d'Annonay Rhône Agglo.

Toutes les études rendues obligatoires par le contenu du marché sont à la charge du prestataire.

En plus des livrables listés en partie II, le candidat devra détailler clairement dans son offre les livrables supplémentaires qu'il estime nécessaire et cela pour chaque mission.

Rendus

Tous les documents seront à remettre en version modifiable (ceci comprend également les fichiers sources des illustrations : photos, croquis et schéma, cartes...). Il pourra être demandé une transmission de documents en version modifiable en cours d'études.

Les illustrations et images seront également transmises indépendamment en pdf et/ou JPEG

Propriété des documents

Conformément à l'article 35 du CCAG-PI, les résultats réalisés dans le cadre du marché font l'objet d'une cession à titre non exclusif au profit du pouvoir adjudicateur. Par conséquent, le titulaire peut utiliser les résultats pour ses propres besoins, y compris commercialement.

Toutefois, les résultats ayant pour objet d'identifier le pouvoir adjudicateur, de promouvoir ses produits ou services et ceux qui ne peuvent pas être réutilisés en raison de leur confidentialité sont cédés à titre exclusif.

Composition de l'équipe

Le prestataire désignera clairement dans son offre un chef de projet qui sera l'interlocuteur privilégié d'Annonay Rhône Agglo pour suivre les différentes tranches de la mission.

Le prestataire définira la composition de l'équipe intervenant au cours des différentes tranches et devra fournir les CV de chacun des intervenants en présentant notamment l'expérience acquise pour des prestations similaires.

Annexes

1. Convention OPAH-RU 2023-2028
2. Diagnostic des immeubles situés dans les îlots