

## MARCHE PUBLIC DE SERVICES : PRESTATIONS INTELLECTUELLES

### CAHIER DES CLAUSES PARTICULIÈRES (CCP)

#### *Pouvoir adjudicateur exerçant la maîtrise d'ouvrage*

ÉTAT – MINISTÈRE DE LA VILLE ET DU LOGEMENT  
Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan (DDTM 56)

#### *Représentant du Pouvoir Adjudicateur (RPA)*

Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du  
Morbihan agissant par délégation de Monsieur le Préfet de  
Département du Morbihan,

#### *Objet du marché*

Atelier des solutions pour favoriser une dynamique de production de  
logements abordables dans le Morbihan

#### *Remise des offres*

Date limite de réception : 23 mars 2026 à 14h

Le présent CCP ne comporte pas d'annexes.

# I - CLAUSES ADMINISTRATIVES

## SOMMAIRE

Pages

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ARTICLE PREMIER. OBJET - INTERVENANTS – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....                       | 3  |
| 1-1. Objet du marché.....                                                                 | 3  |
| 1-2. Intervenants.....                                                                    | 3  |
| 1.2.1 - Représentation du titulaire du marché.....                                        | 3  |
| 1.2.2 - Représentation du pouvoir adjudicateur.....                                       | 3  |
| 1.2.3 - Sous-traitants.....                                                               | 3  |
| 1-3. Décomposition en tranches et en lots.....                                            | 3  |
| 1-4. Point de départ du délai d'exécution.....                                            | 4  |
| 1-5. Dispositions générales.....                                                          | 4  |
| 1-5.1. Mesures d'ordre social - Application de la réglementation du travail.....          | 4  |
| 1-5.2. Dispositions applicables en cas d'intervenants étrangers.....                      | 4  |
| 1-5.3. Assurance de responsabilité civile professionnelle.....                            | 5  |
| 1-5.4. Obligation de discrétion et mesures de sécurité.....                               | 6  |
| 1-5.5. Notifications des décisions.....                                                   | 6  |
| 1-5.6. Clauses sociales et environnementales.....                                         | 6  |
| ARTICLE 2. PIÈCES CONSTITUTIVES DU MARCHÉ.....                                            | 7  |
| ARTICLE 3. PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE.....                                                  | 7  |
| 4-1. Prix - Éléments de mission.....                                                      | 7  |
| 4-2. Règlement des comptes.....                                                           | 8  |
| 4-2.1. Modalités de paiement des acomptes, solde et indemnités - Intérêts moratoires..... | 8  |
| 4-2.2. Rythme de règlement.....                                                           | 8  |
| ARTICLE 6. AVANCES.....                                                                   | 9  |
| ARTICLE 7. APPROBATION - RÉCEPTION - ARRÊT DES PRESTATIONS.....                           | 9  |
| ARTICLE 9. DÉROGATIONS AUX DOCUMENTS GÉNÉRAUX.....                                        | 10 |
| ARTICLE 1er. OBJET DE LA MISSION.....                                                     | 11 |
| 1.1. Le contexte territorial conduisant à mobiliser l'Atelier des solutions.....          | 11 |
| 1.2. Objectifs et méthode de l'Atelier des solutions.....                                 | 13 |
| 1.3. Les participants à la démarche.....                                                  | 15 |
| ARTICLE 2. CONTENU DÉTAILLÉ DE LA PRESTATION.....                                         | 16 |
| 2.1. Phase de lancement.....                                                              | 16 |
| 2.2. Phase d'ateliers.....                                                                | 17 |
| 2.3. Phase de restitution.....                                                            | 18 |
| 2.4. Le calendrier prévisionnel.....                                                      | 19 |
| 2.5. Livrables.....                                                                       | 19 |
| ARTICLE 3. Compétences attendues.....                                                     | 20 |
| DOCUMENTS NON CONTRACTUELS JOINTS AU DCE.....                                             | 20 |

# I - CLAUSES ADMINISTRATIVES

Dans la suite du présent document le pouvoir adjudicateur est désigné "Maître de l'ouvrage".

## **ARTICLE PREMIER. OBJET - INTERVENANTS – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **1-1. Objet du marché**

Le présent marché a pour objet d'assurer une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de la DDTM 56 agissant pour le compte du Préfet du Morbihan, afin de favoriser une dynamique de production de logements abordables dans le Morbihan.

L'objectif de l'Atelier des Solutions est de faire bénéficier le territoire de méthodes d'intelligence collective pour dépasser les freins de tous types avec l'ensemble des acteurs de l'habitat et les aider à mobiliser collectivement l'ensemble des outils à leur disposition pour relancer l'offre de logements abordables dans le neuf et dans l'ancien, en s'appuyant sur deux intercommunalités, Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) et Baud Communauté. Il s'agit ainsi de faire émerger des solutions opérationnelles à droit constant, reproductibles et adaptées à la diversité du Morbihan.

Le lieu d'exécution est le suivant : le Département du Morbihan. Les réunions pourront être organisées à Vannes, ainsi que dans d'autres communes des deux EPCI concernés.

### **1-2. Intervenants**

#### **1.2.1** - Représentation du titulaire du marché

Le chef de projet est nommé dans l'acte d'engagement, à l'article 1. Les stipulations de l'article 3-4.3 du CCAG-PI sont applicables.

#### **1.2.2** - Représentation du pouvoir adjudicateur

Pour l'exécution du marché, les personnes physiques désignées ci-après sont habilitées à représenter le Représentant du Pouvoir Adjudicateur (RPA) auprès du prestataire : M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Morbihan.

#### **1.2.3** - Sous-traitants

Les demandes d'acceptation des sous-traitants et d'agrément des conditions de paiement sont formulées dans le projet d'acte spécial. Le prestataire doit joindre, en sus des renseignements exigés par l'article 134 1° du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016, l'attestation d'assurance de responsabilité civile professionnelle visée à l'article 1-5.3. ci-dessous.

### **1-3. Décomposition en tranches et en lots**

Il n'est pas prévu de décomposition en tranches, les prestations ne sont pas réparties en lots.

#### **1-4. Point de départ du délai d'exécution**

Les stipulations correspondantes figurent dans l'acte d'engagement.

#### **1-5. Dispositions générales**

##### **1-5.1.** Mesures d'ordre social - Application de la réglementation du travail

Le prestataire est soumis aux obligations résultant des lois et règlements relatives à la protection de la main d'œuvre et aux conditions du travail. Le prestataire met en œuvre les principes généraux de prévention définis à l'article L.4121-2 du Code du Travail.

Le prestataire doit être en mesure de justifier pour lui-même et ses sous-traitants quel que soit leur rang, sur simple demande du RPA, du respect des obligations prévues par les huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail.

Il devra, sur demande du RPA, communiquer les documents justificatifs et permettre l'accès à l'ensemble de ses lieux de travail et de ceux de ses sous-traitants.

En cas d'infraction constatée, le marché pourra être résilié dans les conditions définies à l'article 32.1 du CCAG.

En application de l'article D.8222-5 du Code du Travail, le prestataire est tenu de produire tous les six mois jusqu'à la fin de l'exécution du marché, les documents demandés par ledit article.

Dans le cas de prestataires groupés, le respect de ces mêmes obligations par les co-traitants doit être assuré à la diligence et sous la responsabilité du mandataire.

En application des articles D.8254-2 à 5 du Code du Travail et avant le début de la notification du marché, le prestataire, qu'il soit étranger ou non, doit remettre aux exploitants la liste nominative des salariés étrangers qu'il emploie et soumis à l'autorisation de travail mentionnée aux articles L.5221-2, 3 et 11 du Code du Travail. Cette liste précise, pour chaque salarié, sa date d'embauche, sa nationalité ainsi que le type et le numéro d'ordre du titre valant autorisation de travail.

La communication de la liste mentionnée à l'alinéa précédent doit être effectuée tous les six mois, jusqu'à la fin de l'exécution du marché.

Le prestataire s'engage à introduire dans les contrats conclus avec des tiers pour l'exécution du présent marché, les clauses nécessaires au respect des prescriptions des articles D.8254-2 à 5 du Code du Travail.

##### **1-5.2.** Dispositions applicables en cas d'intervenants étrangers

En cas de litige, la loi française est seule applicable. Les tribunaux français sont seuls compétents. Les correspondances relatives au marché sont rédigées en français.

Si le prestataire est étranger et n'a pas d'établissement en France, il facture ses prestations hors TVA.

En application des articles D.8222-7 et 8 du Code du Travail, le prestataire, s'il est établi ou domicilié à l'étranger, est tenu de produire tous les six mois jusqu'à la fin de l'exécution du marché, les documents demandés par lesdits articles.

En application des articles D.8254-2 à 5 du Code du Travail et avant la notification du

marché, le prestataire doit remettre à l'exploitant la liste nominative des salariés étrangers qu'il emploie et soumis à l'autorisation de travail mentionnée aux articles L.5221-2, 3 et 11 du Code du Travail. Cette liste précise, pour chaque salarié, sa date d'embauche, sa nationalité ainsi que le type et le numéro d'ordre du titre valant autorisation de travail.

La communication de la liste mentionnée à l'alinéa précédent doit être effectuée tous les six mois, jusqu'à la fin de l'exécution du marché.

Le prestataire s'engage à introduire dans les contrats conclus avec des tiers pour l'exécution du présent marché, les clauses nécessaires au respect des prescriptions des articles D.8254-2 à 5 du Code du Travail.

La monnaie de compte du marché est l'euro. Le prix, libellé en euros, reste inchangé en cas de variation de change.

Si le prestataire entend recourir aux services d'un sous-traitant étranger, la demande de sous-traitance doit comprendre, outre les pièces prévues à l'article 134 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016, une déclaration du sous-traitant, comportant son identité et son adresse ainsi rédigée :

"J'accepte que le droit français soit le seul applicable et les tribunaux français seuls compétents pour l'exécution en sous-traitance du marché N°..... du ..... ayant pour objet .....

Ceci concerne notamment la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 modifiée relative à la sous-traitance.

Mes demandes de paiement seront libellées en euros et soumises aux modalités de l'article 3-4 du présent CCP.

Leur prix restera inchangé en cas de variation de change. Les correspondances relatives au marché sont rédigées en français."

En application de l'article L1262-4-1 du code du travail, lorsque le prestataire ou le sous-traitant procède à un détachement de travailleurs, il fournit au maître d'ouvrage une copie de la déclaration de détachement effectuée auprès de l'inspection du travail.

### **1-5.3.** Assurance de responsabilité civile professionnelle

D'une manière générale, le prestataire assume les risques et responsabilités découlant des lois règlements et normes en vigueur. A ce titre, le prestataire répond notamment des responsabilités et garanties résultant des principes dont s'inspirent les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du code civil.

Les prestataires et leurs sous-traitants éventuels doivent être garantis par une police destinée à couvrir leur responsabilité civile en cas de préjudices causés à des tiers, y compris l'acheteur public, à la suite de tout dommage corporel, matériel et immatériel consécutif ou non, du fait de l'opération avant ou après son exécution.

Pour justifier l'ensemble de ces garanties et par dérogation à l'article 9-2 du CCAG-PI, les prestataires doivent fournir une attestation avant la notification du marché, émanant de leur compagnie d'assurance, ainsi que les attestations de leurs sous-traitants répondant aux mêmes conditions de garantie. Ils doivent adresser ces attestations au pouvoir adjudicateur dans le mois qui suit la date d'expiration de la garantie antérieure, pendant toute la durée de leur mission. Sur simple demande du pouvoir adjudicateur, les prestataires doivent

justifier à tout moment du paiement de leurs primes ainsi que de celles de leurs sous-traitants.

#### **1-5.4.** Obligation de discrétion et mesures de sécurité

Les stipulations de l'article 5 du CCAG-PI s'appliquent.

#### **1-5.5.** Notifications des décisions

Dans le cas où les notifications au prestataire devraient être effectuées à une adresse différente de celle figurant dans l'acte d'engagement, le prestataire est tenu de fournir l'adresse avant la notification du marché.

La notification au prestataire des décisions ou informations du pouvoir adjudicateur qui font courir un délai, peut être faite par échanges dématérialisés ou sur supports électroniques dans les conditions suivantes :

a) Si la décision ou l'information fait courir un délai en mois ou en jours :

Dans ce cas les délais commenceront à courir dès réception de l'accusé réception du prestataire dans les conditions définies à l'article 3.2.1 du CCAG-PI. Si cet accusé n'est pas généré automatiquement par l'application informatique du prestataire, ce dernier devra adresser un courriel valant accusé réception dans un délai qui ne devra pas excéder 24 heures. Dans le cas où le prestataire n'accuserait pas réception, une copie du courriel lui sera adressée par télécopie et il sera réputé l'avoir reçue 24 heures après la date d'envoi figurant sur le courriel initial du représentant du pouvoir adjudicateur.

b) Si la décision ou l'information fait courir un délai en heures :

Dans ce cas les délais commenceront à courir dès réception de l'accusé réception du prestataire. Si cet accusé n'est pas généré automatiquement par l'application informatique du prestataire, ce dernier devra adresser un courriel valant accusé de réception dans un délai qui ne devra pas excéder 1 heure. Dans le cas où le prestataire n'accuserait pas réception, une copie du courriel lui sera adressée par télécopie et il sera réputé l'avoir reçue 1 heure après la date d'envoi figurant sur le courriel initial du représentant du pouvoir adjudicateur.

Par réciprocité, la notification au représentant du pouvoir adjudicateur ainsi qu'aux personnes désignées dans les pièces particulières ou générales du marché, des informations ou transmissions du prestataire qui font courir un délai, peut être faite par échanges dématérialisés ou sur supports électroniques dans les mêmes conditions que celles décrites ci avant.

#### **1-5.6.** Clauses sociales et environnementales

Sans objet.

## **ARTICLE 2. PIÈCES CONSTITUTIVES DU MARCHÉ**

Par dérogation à l'article 4.1 du CCAG-PI, les pièces constitutives du marché sont les suivantes par ordre de priorité :

### **2-1. Pièces particulières :**

- L'acte d'engagement et ses annexes éventuelles, dont l'exemplaire original conservé dans les archives du pouvoir adjudicateur fait seul foi ;
- Le CCP dont l'exemplaire original conservé dans les archives du RPA fait seul foi ;
- La Décomposition du Prix Global et Forfaitaire dont l'exemplaire original, conservé dans les archives du RPA fait seul foi.
- Le mémoire technique

### **2-2. Pièces générales :**

Les documents applicables sont ceux en vigueur au premier jour du mois d'établissement des prix tel qu'il est défini à l'article 4-3 du présent CCP.

Le Cahier des Clauses Administratives Générales applicables aux marchés publics de prestations intellectuelles (CCAG) approuvé par l'arrêté du 30 mars 2021 (NOR ECOM2106874A).

## **ARTICLE 3. PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE**

Les stipulations du CCAG-PI s'appliquent.

## **ARTICLE 4. PRIX - RÈGLEMENT DES COMPTES - VARIATION DANS LES PRIX**

### **4-1. Prix - Éléments de mission**

Les prestations faisant l'objet du marché sont réglées par un prix global et forfaitaire. Ce prix comprend toutes les prestations et interventions nécessaires jusqu'à l'achèvement de la mission.

Le présent marché est constitué des parties techniques figurant ci-dessous, qui seront détaillées par le candidat dans le tableau de Décomposition du Prix Global et Forfaitaire :

| Partie Technique | Désignation                                    |
|------------------|------------------------------------------------|
| A                | Appropriation des enjeux (Phase de lancement)  |
| B                | Animation des ateliers (Phase d'ateliers)      |
| C                | Restitution des travaux (Phase de restitution) |

## **4-2. Règlement des comptes**

### **4-2.1.** Modalités de paiement des acomptes, solde et indemnités - Intérêts moratoires

Le délai global de paiement est fixé à 30 jours.

Le défaut de paiement dans ce délai fait courir de plein droit, et sans autre formalité, des intérêts moratoires et l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement prévus aux articles L.2192-12 à L.2192-14 et R.2192-31 à R.2192-34 et R.2192-36 du CCP, au bénéfice du titulaire et des sous-traitants payés directement. Le taux des intérêts moratoires est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes, en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points de pourcentage.

Le montant de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement est fixé à 40 euros.

Le point de départ du délai global de paiement des acomptes et du solde est la date de réception de la demande d'acompte par le RPA.

### **4-2.2.** Rythme de règlement

En vue du règlement des sommes dues au titre du marché, le titulaire présentera des demandes d'acomptes au rythme suivant :

- un 1er acompte une fois réceptionné et validé par la maîtrise d'ouvrage le livrable 1 détaillé dans la partie 2.5 du chapitre II (clauses techniques particulières) du présent cahier des charges, correspondant à la synthèse de la phase de lancement ainsi qu'une note de proposition de méthode pour les ateliers.
- un second acompte une fois réceptionné et validé par la maîtrise d'ouvrage les livrables 2 et 3 détaillés dans la partie 2.5 du chapitre II (clauses techniques particulières) correspondant à la fin du 3<sup>ème</sup> atelier.
- Le solde une fois réceptionné et validé par la maîtrise d'ouvrage l'ensemble des livrables détaillé dans la partie 2.5 du chapitre II (clauses techniques particulières) à l'issue du séminaire de restitution de l'Atelier.

## **4-3. Variation dans les prix**

Le prix des prestations est ferme.



## **ARTICLE 5. PÉNALITÉS POUR RETARD D'EXÉCUTION**

Les pénalités sont appliquées sans mise en demeure, sur simple constat du retard.

Pour le calcul du nombre de jours de retard, il n'est tenu compte ni du jour de la date réelle de remise du document ni du jour de la date limite.

Par dérogation à l'article 14.1 du CCAG-PI, une pénalité forfaitaire par jour de retard est fixée à 250€ HT. Elle s'applique sur tous les délais réglementaires au marché.

En cas d'absence aux réunions ou ateliers organisés avec des partenaires extérieurs il sera appliqué une pénalité de 7500 €.

Par dérogation à l'article 14.3 du CCAG-PI, les pénalités de retard sont appliquées quels que soient leurs montants.

## **ARTICLE 6. AVANCES**

Une avance est accordée au titulaire sauf indication contraire dans l'acte d'engagement.

Son montant est fixé à 20 % du montant initial TTC du marché, sous réserve des dispositions des articles L.2191-2 et L.2191-3 et R.2191-3 à R.2191-12 du CCP, si sa durée, exprimée en mois, est inférieure ou égale à 12 mois ou, si celle-ci est supérieure à 12 mois, à ce même pourcentage de 12 fois ce montant TTC divisé par cette durée.

Le paiement de l'avance intervient sans formalité dans le délai global de paiement fixé à l'article 4-2.1 ci-dessus compté à partir de la date d'effet de l'acte qui emporte commencement d'exécution du marché.

Le remboursement de l'avance, effectué par précompte sur les sommes dues ultérieurement au prestataire, commence lorsque le montant des prestations exécutées au titre de la tranche atteint 65 % du montant initial TTC du marché. Il doit être terminé lorsque ce pourcentage atteint 80 %.

Si le marché est passé avec des prestataires groupés conjoints, les dispositions qui précèdent sont applicables à la fois aux prestations exécutées directement par le mandataire et les co-traitants. Les modalités de détermination du montant de l'avance s'appliquent alors au montant en prix de base des prestations de chaque co-traitant.

Conformément aux articles L.2191-2 et L.2191-3 et R.2191-3 à R.2191-14 du CCP, dès lors que le titulaire remplit les conditions pour bénéficier d'une avance, une avance est versée, sur leur demande, aux sous-traitants bénéficiaires du paiement direct. Le droit du sous-traitant à une avance est ouvert dès la notification du marché ou de l'acte spécial par le RMO. Le remboursement de cette avance s'impute sur les sommes dues au sous-traitant selon les mêmes modalités que l'avance accordée au titulaire.

## **ARTICLE 7. APPROBATION - RÉCEPTION - ARRÊT DES PRESTATIONS**

Les stipulations du CCAG-PI sont applicables.

L'arrêt d'exécution des prestations peut être décidé conformément aux dispositions de l'article 20 du CCAG-PI après l'exécution de chaque partie technique.

## **ARTICLE 8. RÉSILIATION**

Dans l'hypothèse où le titulaire disparaîtrait par fusion, fusion-absorption ou absorption, il est précisé que la mise au point de l'avenant de transfert est subordonnée à la réception immédiate par le représentant de l'acheteur des éléments énumérés à l'article 3.4.2 du CCAG complétés par l'acte portant la décision de fusion, fusion-absorption ou absorption et la justification de son enregistrement légal.

A défaut, l'acheteur se réserve le droit de résilier le marché en application de l'article 39.1 h) du CCAG.

Outre les cas et les conditions de résiliation du marché définis à l'article 39 du CCAG, l'inexactitude des documents et renseignements mentionnés aux articles R.2143-6 à R.2143-10 peut entraîner, sans mise en demeure préalable par dérogation à l'article 39.2 du CCAG, la résiliation du marché par décision de l'acheteur signataire du marché aux frais et risques du déclarant.

Lorsque le titulaire est, au cours de l'exécution du marché, placé dans l'une des situations mentionnées aux articles L.2141-1 à L.2141-11 du CCP ayant pour effet de l'exclure d'un marché, l'acheteur peut résilier le marché pour ce motif ainsi que conformément aux articles L.2195-1 à L.2195-6 du CCP.

Si le titulaire ne déclare pas sans délai sa mise en redressement judiciaire conformément à l'article L.2195-4 du CCP, l'acheteur peut résilier le marché dans les conditions de l'article 39 du CCAG.

Après mise en demeure restée sans effet dans un délai de deux mois et en application de l'article L.8222-6 du Code du travail l'acheteur se réserve la possibilité de résilier le marché en cas de non respect des articles L.8221-3 à L.8221-6 sur le travail dissimulé.

## **ARTICLE 9. DÉROGATIONS AUX DOCUMENTS GÉNÉRAUX**

Les dérogations explicitées dans les articles désignés ci-après du CCP sont apportées aux articles suivants du CCAG-PI :

|           |                    |                      |
|-----------|--------------------|----------------------|
| CCP 1-5.3 | déroge à l'article | 9-2 du CCAG          |
| CCP 2     | déroge à l'article | 4.1 du CCAG          |
| CCP 5     | déroge aux         | 14.1 et 14.3 du CCAG |
|           | articles           |                      |
| CCP 8     | déroge à l'article | 32.2 du CCAG         |

## II- CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

### **ARTICLE 1er. OBJET DE LA MISSION**

Le présent marché a pour objet d'assurer une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de la DDTM 56 agissant pour le compte du Préfet du Morbihan, afin de favoriser une dynamique de production de logements abordables dans le Morbihan.

L'objectif de l'Atelier des Solutions est de faire bénéficier le territoire de méthodes d'intelligence collective pour dépasser les freins de tous types avec l'ensemble des acteurs de l'habitat et les aider à mobiliser collectivement l'ensemble des outils à leur disposition pour relancer l'offre de logements abordables dans le neuf et dans l'ancien, en s'appuyant sur deux intercommunalités : Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) et Baud Communauté. Il s'agit ainsi de faire émerger des solutions opérationnelles à droit constant, reproductibles et adaptées à la diversité du Morbihan.

Le lieu d'exécution est le suivant : le Département du Morbihan. Les réunions pourront notamment être organisées à Vannes, ainsi que dans d'autres communes des deux EPCI concernés.

L'objectif est de faire bénéficier le territoire de méthodes d'intelligence collective pour dépasser les freins de tous types afin de relancer l'offre de logements abordables dans le neuf et dans l'ancien et de rechercher des réponses adaptées aux problématiques spécifiques de chaque partie du territoire en tension sur la demande.

Cette démarche d'atelier des solutions associera autour de la DDTM tous les acteurs du territoire concernés : DDETS 56, collectivités locales et Conseil régional, acteurs de la filière logement, universitaires, ainsi que les institutions offrant conseils et financements. Les échelons régional (DREAL) et national (DGALN) seront également impliqués dans l'atelier des solutions.

Les résultats attendus sont de deux ordres :

- Permettre d'enclencher une nouvelle dynamique locale autour de la production de logements adaptés aux besoins du territoire
- Nourrir les réflexions régionales et nationales

#### **1.1. Le contexte territorial conduisant à mobiliser l'Atelier des solutions**

Les services de l'État ont conduit un travail approfondi de diagnostic sur la situation du logement dans le Morbihan. Ce travail met en évidence une tension structurelle forte et durable sur l'ensemble des segments du marché, de l'hébergement d'urgence à l'accession à la propriété.

Le diagnostic fait apparaître un paradoxe majeur : la production de logements est soutenue, avec en moyenne près de 4000 logements construits chaque année soit 1 % du parc et une production sociale dynamique d'environ 1500 logements locatifs sociaux par an (PLAI, PLUS,

PLS). Les collectivités et l'État sont fortement mobilisés. Pourtant, l'accès au logement devient de plus en plus difficile pour une part croissante de la population.

La cause principale identifiée est la décorrélation croissante entre les revenus des ménages et le coût du logement. Sur la dernière décennie, les prix de l'immobilier et les loyers ont progressé beaucoup plus rapidement que les revenus, réduisant fortement la capacité d'accès au logement des ménages modestes et intermédiaires.

Cette tension est alimentée par plusieurs facteurs structurels: vieillissement de la population, diminution de la taille des ménages, arrivée régulière de nouveaux habitants avec un pouvoir d'achat élevé, blocage des parcours résidentiels et inadéquation de la typologie du parc existant, notamment le manque de petites typologies et de logements adaptés aux actifs et aux saisonniers. La pression exercée par les résidences secondaires et les meublés de tourisme renforce encore la rareté de l'offre disponible à l'année.

Sur la base de ce diagnostic partagé, un plan d'actions opérationnel est en cours de construction. Il vise notamment à consolider la production de logements sociaux, à développer le logement abordable via le Bail Réel Solidaire et le Logement Locatif Intermédiaire.

Aujourd'hui, les capacités à faire des opérateurs ne suffiront pas à répondre à cette tension : il convient d'amplifier la mobilisation du parc existant, de développer les résidences principales, de remobiliser le parc existant (vacance, logements conventionnés Anah, intermédiation locative), de lutter contre l'habitat indigne et de soutenir des solutions innovantes locales (logements intergénérationnels, hébergement de saisonniers, projets employeurs).

Un certain nombre de freins ont été identifiés au développement du logement abordable dans le Morbihan : manque d'ingénierie dans les petites communes rurales, difficultés de coordination entre acteurs publics et privés (élus, bailleurs sociaux, promoteurs, notaires, agences immobilières), faible portage politique local sur certains projets sensibles (densification, logement social), approche en silos (habitat, mobilité, économie, environnement traités séparément), complexité des montages juridiques, temps long des procédures, modèle économique fragile des opérations en secteur détendu, réticence à la densification et attachement au modèle pavillonnaire...

Les enjeux majeurs de l'atelier des Solutions :

- l'accès au logement à prix abordable,
- une production de logement répondant à un besoin clairement identifié,
- l'évolution démographique, vers un vieillissement de la population,
- la fluidité des parcours résidentiels,
- la prise en compte différenciée de l'attractivité du littoral et du rétro-littoral,
- la cohérence et l'efficacité de l'action publique.

**Dans ce contexte de vieillissement de la population et d'arrivée de retraités, ainsi que de présence d'actifs et de travailleurs saisonniers, les besoins portent sur des logements de petites typologies, abordables et pérennes.**

## **1.2. Objectifs et méthode de l'Atelier des solutions**

La DDTM 56 souhaite s'engager dans la démarche Atelier des solutions dédié spécifiquement à la problématique du logement abordable dans le Morbihan. Le périmètre géographique englobe deux intercommunalités voisines :

- La première, Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA), se caractérise par la tension sur le logement induite par son attractivité résidentielle (sur le littoral notamment) et économique forte, ainsi que par une politique de l'habitat et du logement volontariste portée par les élus, qui se matérialise par un PLH 2023-2028 ambitieux ou encore par la mise en place d'une foncière pour maîtriser les prix du foncier et développer le logement abordable.
- La seconde, Baud Communauté, est un territoire rural en rétro-littoral particulièrement moteur dans sa politique de l'habitat, qui s'appuie sur un service technique intégré aménagement – habitat et a su mettre en place un pacte territorial ambitieux et volontaire.
- La complémentarité des territoires d'AQTA et de Baud Communauté sera un atout majeur et contribuera à renforcer l'efficacité des actions locales et à assurer la cohérence des solutions au niveau départemental.

Ces deux territoires assurent une continuité entre le littoral, les zones rétro-littorales et les espaces ruraux, en combinant une forte attractivité sur le littoral et en ville-centre, une pression croissante sur la zone rétro-littorale, ainsi qu'un habitat rural à requalifier face à des tensions émergentes en zone rurale. Ces dynamiques différentes s'observent à l'échelle du département.

Le champ d'intervention de l'Atelier des solutions consiste à :

- raisonner à droit constant, partager la connaissance, en croisant les logiques d'acteurs et en identifiant les collaborations et articulations possibles,
- intervenir sur la production neuve et le parc existant,
- analyser le processus de mise sur le marché des logements (planification, stratégie foncière, montages administratifs, etc.) afin de lever progressivement les freins,
- s'appuyer sur des solutions co-construites en ateliers, enrichies par un benchmark régional et national.

Cet atelier aura pour objet de :

- recenser les outils existants pour développer le logement abordable et identifier avec les acteurs locaux les conditions de leur mobilisation,
- partager un benchmark de bonnes pratiques observées en Bretagne et en France,
- identifier et lever les blocages, notamment ceux relatifs au développement des petites typologies,
- cartographier l'ensemble des acteurs intervenant dans le secteur de la production de logements

- ouvrir la perception des acteurs à l'ensemble des outils disponibles, au-delà des seuls dispositifs de l'État, afin d'en favoriser l'appropriation par les acteurs locaux,
- rechercher des « nouvelles manières de faire » à partir de l'optimisation des outils existants (anticipation foncière, observatoire foncier, articulation des aides et des programmes, etc.),
- faire émerger des solutions opérationnelles et innovantes, à droit constant, reproductibles et adaptées à la diversité du Morbihan,
- définir les modalités d'animation des réseaux locaux existants, de suivi et de mise à jour des outils.

Pour cela, la méthode "Atelier des Solutions" repose sur quelques principes qui s'articulent autour de temps de rencontres sur le terrain :

#### *Écoute*

- La mobilisation d'un prestataire, capable de faire émerger une pensée collective grâce aux **méthodes du design thinking, de l'intelligence collective et à l'apport des sciences comportementales**. Il apporte un regard neuf, élargi et dégagé du jeu d'acteurs local ; Il participe au renouveau des méthodes de projet et de partenariat ; Il suscite le débat, interpelle les parties prenantes, aide les acteurs à partager les enjeux ;
- **Une écoute active et empathique des acteurs en place**, afin de mettre en lumière la perception du sujet par chaque acteur et d'explorer les logiques qui freinent la construction d'une stratégie commune en faveur du logement abordable ; il s'agit bien de transcender les points de vue propres à chaque acteur pour construire des convergences autour d'intérêts collectifs ;

#### *Connaissance*

- **Une approche qui s'appuie sur les connaissances des acteurs locaux** ; partager les expériences des acteurs du territoire et leur permettre d'identifier eux-mêmes des leviers permettant de faire éclore des solutions ;
- **L'appropriation partagée** par les acteurs locaux **des cadres législatifs et réglementaires** (y compris marge interprétative), **ainsi que des outils locaux, régionaux et nationaux**, grâce à un benchmark opéré en amont de l'Atelier, et testé, discuté, expérimenté avec les acteurs de l'atelier, tenant compte de leurs besoins et de leurs pratiques ;
- **La représentation graphique et schématique** en tant qu'outil de pédagogie, de dialogue et de transversalité ;
- L'éclairage possible de **références extraterritoriales sur les aspects de gouvernance** ;

#### *Mise en débat*

- **Une mise en débat** afin de favoriser la prise de parole et la confrontation des points de vue. Cette dimension participative doit être structurée pour associer le niveau des techniciens mais aussi des décideurs et des élus ;

- **Une validation en continu de la démarche sous forme d’ateliers organisés sur site :** les problématiques, les solutions qui en découlent et leurs feuilles de route sont construites de manière itérative, en séance, par les participants eux-mêmes ;

#### *Plan d’action*

- **Une déclinaison en actions opérationnelles.** La démarche doit concilier mise en action à court terme et vision à long terme.

### **1.3. Les participants à la démarche**

La DDTM 56, en tant que maître d’ouvrage de la mission suivra les prestations et conduira le pilotage du prestataire avec TU/DGALN.

**Le comité technique (COTECH) de l’Atelier des solutions**, sera associé à la réalisation du cahier des charges, au choix des équipes, aux préparations d’ateliers et aux travaux en inter-ateliers. Le COTECH se compose des institutions suivantes :

- DDTM 56
- DDETS 56
- DREAL Bretagne
- DGALN : Atelier des solutions (TU). Mobilisation des bureaux de la DHUP (PH pour les politiques de l’habitat, parc privé, programmation du logement social, LO pour la législation de l’habitat, et AD3 pour les politiques foncières)
- AQTA : techniciens dans les domaines de l’habitat, l’urbanisme et développement économique
- Baud Communauté : techniciens dans les domaines de l’habitat, l’urbanisme et développement économique
- ADIL 56
- équipe de chercheurs de l’université Rennes 2

**Les séances d’ateliers** associent largement les acteurs suivants, outre les membres du COTECH :

- CCI
- Conseil Départemental
- Conseil Régional
- AMF
- EPF Bretagne
- ANAH
- Action logement
- les bailleurs sociaux (dont Morbihan Habitat)
- des promoteurs
- les EPCI et les membres du réseau filière habitat
- des communes ciblées par EPCI
- Banque des territoires
- Notaires
- Agences immobilières

Cette liste peut évoluer : d'autres acteurs peuvent être associés selon leur intérêt et selon les besoins d'expertise propres à chaque atelier. Les acteurs privés majeurs pourront également être associés.

## **ARTICLE 2. CONTENU DÉTAILLÉ DE LA PRESTATION**

La démarche comprend 3 phases :

- la phase de lancement
- la phase d'ateliers
- la phase de restitution

De façon générale, la maîtrise d'ouvrage se charge de l'organisation pratique (invitations, mise à disposition de salles de réunion...). Le prestataire se rend disponible pour des échanges réguliers avec la maîtrise d'ouvrage en présentiel ou sous forme d'audio ou de visioconférences.

Il n'est pas prévu que le prestataire assure la réalisation de diagnostics ou études scientifiques spécifiques. Il s'agit d'initier une dynamique collective sur la base des connaissances existantes. Les besoins de connaissances complémentaires qui émergeront pourront faire partie de la feuille de route.

Pour mener à bien la démarche, le prestataire s'appuiera sur le benchmark national sur les outils et bonnes pratiques en faveur de la mobilisation du logement abordable, effectué préalablement par les services de l'Etat. Il en assurera cependant l'analyse et la synthèse en vue des ateliers.

### **2.1. Phase de lancement**

#### **Réunion de prise de contact avec des représentants du COTECH de l'atelier et le titulaire du marché**

Elle permet d'identifier l'objectif recherché, les documents existants, les éventuelles interviews complémentaires d'acteurs à réaliser et les questions à leur poser. Elle est animée par la maîtrise d'ouvrage. Elle peut éventuellement avoir lieu par visioconférence.

#### **Appropriation par le prestataire des enjeux qui fondent la démarche**

Le prestataire contribue à identifier les forces en présence et les dynamiques en cours. Pour cela, il prend connaissance du territoire, des réseaux d'acteurs et des enjeux, en s'appuyant sur les documents transmis par le COTECH ou qu'il a trouvés de sa propre initiative, ainsi que sur les entretiens individuels, qu'il réalisera en présentiel, si possible, s'agissant d'une quinzaine d'acteurs locaux au maximum identifiés par le COTECH. Ces interviews doivent permettre d'identifier le rôle de chaque acteur dans la chaîne de production du logement, ses besoins, ses problématiques et ses pratiques, les leviers d'action et ses stratégies, et enfin ses interactions avec les autres acteurs de la chaîne.

L'objectif principal de ces entretiens est d'interroger les acteurs sur les outils qu'ils mobilisent, en analysant les motifs de leur adoption ou de leur non-utilisation bien comprendre l'ensemble des freins et les motivations visant à mieux les utiliser.



## **Réunion avec le COTECH, pour clôturer la phase de lancement et préparer la phase d'atelier**

Elle permet de restituer la synthèse établie par le prestataire, de valider la méthode d'animation des ateliers proposée par le titulaire sur la base de son diagnostic, d'éventuellement compléter la liste des participants aux ateliers et de finaliser le programme du premier atelier sur la base de ses attendus.

### **2.2. Phase d'ateliers**

Trois séquences de travail collectif, d'une durée d'une demi-journée ou d'une journée chacune, appelées « Ateliers 1, 2 et 3 » en présentiel rassembleront les participants listés en 1.3.

L'utilisation des méthodes d'intelligence collective est demandée pour :

- aider les acteurs du territoire à sensibiliser les élus pour orienter davantage la production (neuf ou existant) vers le logement abordable, en direction notamment des salariés ;
- faire connaître l'ensemble des outils de tous type (réglementaires, financiers, etc.) auprès de l'ensemble des acteurs, pour tendre vers cet objectif ;
- identifier les freins et leviers d'action pour en faciliter l'appropriation, et déboucher sur des solutions concrètes et opérationnelles proposées par le collectif ;
- permettre l'association d'un niveau décisionnel et des élus.

Le prestataire définira les méthodes les plus appropriées, préparera les supports des ateliers et en établira le compte-rendu. Il en assurera l'animation, avec un appui possible de la DGALN pour les coanimer (deux personnes formées aux méthodes d'intelligence collective).

Le temps inter-atelier permet a minima de définir le programme de chaque séance d'Atelier. Selon les besoins identifiés lors des ateliers, le temps inter-Atelier pourra être mis à contribution pour valider des hypothèses formulées, aller plus loin sur certaines problématiques, mener des entretiens individuels ou en petit groupe pour dénouer des problèmes identifiés lors des ateliers, organiser des formations, etc. La maîtrise d'ouvrage organise ce travail inter-atelier avec l'appui méthodologique du prestataire.

#### **Atelier 1 : Prise de connaissance et partage de la problématisation des enjeux**

D'une durée d'une journée, il s'ouvre par une séquence politique présidée par le préfet de département, regroupant les principaux élus et partenaires institutionnels du territoire. Cette séquence permet de présenter l'équipe titulaire du marché, la thématique, les attendus et l'organisation de l'Atelier. Le prestataire partage avec l'ensemble des acteurs les enseignements issus du diagnostic et de la phase d'appropriation, notamment la connaissance et les pratiques au sein de la chaîne d'acteurs en matière de production de logement abordable.

Divers éléments de partage peuvent être apportés à cette occasion afin de construire un socle commun de connaissance, mais sans que cela ne prenne trop de temps afin de ne pas fragiliser la dynamique interactive propre aux ateliers.

Après ce premier temps, l'atelier se poursuit par une séquence de travail technique, temps privilégié et central de l'atelier qui permet au groupe de participants de s'accorder sur les attentes des parties prenantes, d'analyser leur utilisation des outils actuels en s'inspirant des bonnes pratiques identifiées grâce au benchmark (dans un objectif de pédagogie en direction des élus et des techniciens). L'objectif étant de reformuler collectivement la problématique et les défis. En clôture de l'atelier, une première expression de solutions est esquissée sous forme de remue-méninges pouvant déboucher sur l'identification d'outils intéressants localement pour être approfondis au cours de l'atelier suivant.

### ***Entre l'atelier 1 et l'atelier 2 :***

Organisés par la maîtrise d'ouvrage, des interviews complémentaires, rencontres pourront être réalisés avec des acteurs identifiés, de visites de sites ou de formations, selon les besoins identifiés lors de l'atelier 1.

### **Atelier 2 : Formulation des solutions :**

Atelier sur une demi-journée ou une journée entière. Après un rappel des conclusions du premier atelier, le prestataire propose au groupe de retenir les outils et bonnes pratiques pouvant être valorisés localement et co-construire les conditions de leur bonne utilisation en priorisant les plus viables, réalisables et impactantes sur l'offre de logements abordables.

L'Atelier consacre la dernière partie de la séance au prototypage des solutions pour faciliter la bonne prise en main de ces outils : identification d'un ou plusieurs projets démonstrateurs et fédérateurs : localisation, opérateurs susceptibles d'être mobilisés, gouvernance, etc.

### ***Entre l'atelier 2 et le séminaire de restitution :***

Approfondissements éventuels par la maîtrise d'ouvrage sous forme d'entretiens avec des acteurs identifiés, de visites de sites ou de formations, selon les besoins identifiés lors de l'atelier 2, et en vue de constituer les feuilles de route pour chacune des solutions.

### **Atelier 3 : finalisation des solutions et pérennisation de la démarche :**

L'atelier, dont la durée est limitée à une demi-journée, vise à finaliser les solutions, les rendre opérationnelles et pérenniser la démarche, en se projetant au-delà de l'Atelier des solutions dans de premières actions concrètes et en précisant les possibilités d'engagement des différents acteurs pour les mettre en œuvre. Il s'agira alors de construire la gouvernance d'ensemble en s'appuyant sur les organisations déjà existantes sur le territoire.

## **2.3. Phase de restitution**

### **Séminaire local de restitution (1/2 journée)**

Cette rencontre, présidée par le préfet de département en présence de la DGALN, vise à restituer par le prestataire à un auditoire large, pouvant aller au-delà des membres de l'Atelier, la synthèse des ateliers et de l'ensemble des travaux réalisés. Le séminaire clôt ainsi la démarche d'Atelier au niveau local et intègre une réflexion sur la capitalisation et la

démultiplication des enseignements de l'Atelier.

Le prestataire, la DREAL et les DDTs peuvent ainsi être appelés à contribuer à la réflexion portant sur la diffusion de la méthode vers d'autres territoires.

Le prestataire réalise à l'issue du séminaire la synthèse de la phase d'appropriation et des ateliers. Il formalise ces éléments sous forme d'un rapport, qui est présenté et validé par le comité technique.

#### **2.4. Le calendrier prévisionnel**

A titre indicatif, le calendrier de la prestation pourrait être le suivant : **2026** :

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| <b>Phase de lancement</b>       | Avril               |
| <b>Atelier 1</b>                | Mai-juin            |
| <b>Atelier 2</b>                | Juin- début juillet |
| <b>Atelier 3</b>                | Septembre           |
| <b>Séminaire de restitution</b> | Octobre – novembre  |

#### **2.5. Livrables**

Le prestataire doit produire a minima les livrables suivants :

**Livable 1** : la synthèse de la phase de lancement et la trame organisationnelle de l'atelier 1. Ce document comprend la synthèse du benchmark national, la restitution des interviews incluant une analyse des outils mobilisés ou non. Le livrable 1 sera transmis au plus tard 15 jours avant l'Atelier 1.

**Livable 2** : ce document comprend, la trame d'animation prévue pour chaque séance d'Atelier (objectifs visés au regard des étapes précédentes et des résultats obtenus, résultats à atteindre à l'occasion de l'atelier suivant, méthode et modalités de mise en œuvre, besoins matériels, supports de présentation et de travail). Cette trame et les supports associés s'appuient sur les résultats obtenus au cours de la séance d'atelier passé, tels que les principales avancées, les échanges, points de débat, points de convergence ou divergence, les productions écrites et/ou visuelles élaborées lors des ateliers. Ces éléments visent à exposer à la maîtrise d'ouvrage et aux différents partenaires la méthodologie conçue par le titulaire pour atteindre les objectifs de l'atelier suivant.

Pour chaque atelier, les éléments suivants seront transmis 7 jours avant la date prévue de l'atelier suivant : l'animation et l'ordre du jour de l'atelier à venir et la synthèse de l'atelier précédent.

**Livable 3** : le rapport final. Il synthétise le déroulé de la démarche, les conclusions et

résultats obtenus en termes de solutions, le recensement des outils mobilisables pour développer le logement abordable, la clarification des dispositifs et cartographie associée, la feuille de route élaborée en séance, détaillant la mise en œuvre des actions et les acteurs concernés. Ce rapport est envoyé à la maîtrise d'ouvrage au minimum 15 jours après le séminaire de restitution.

**Livrable 4** : le support d'animation du séminaire et le rapport final correspondant à la présentation de la démarche mise en œuvre, les conclusions tirées des travaux, l'ensemble des fiches actions élaborées, accompagnées de la cartographie correspondante, et une plaquette de communication grand public pour restituer les réflexions et conclusions issues de l'Atelier

Le livrable 4, correspondant au support d'animation sera transmis au minimum 7 jours avant le séminaire de restitution. Le rapport final sera transmis 15 jours après séminaire.

L'ensemble des travaux, une fois validé par la maîtrise d'ouvrage, est transmis par le prestataire aux acteurs du territoire impliqués dans la démarche.

### **ARTICLE 3. COMPÉTENCES ATTENDUES**

Le titulaire assure la direction de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ; il est l'interlocuteur privilégié de la maîtrise d'ouvrage.

Les prestataires devront nécessairement démontrer leurs compétences à allier l'animation de réunions et maîtrise des enjeux du logement. En effet, le recrutement de prestataires vise à :

1) Nouer un dialogue réussi avec les acteurs du territoire pour envisager une stratégie commune :

**=> l'appui d'un expert en design des organisations** maîtrisant les méthodes d'intelligence collective pour animer le collectif d'acteurs tout au long du process et faciliter la compréhension et prise en compte des enjeux de chacun des acteurs, l'appropriation des outils existants, la co-construction de leviers d'action adaptés aux spécificités des territoires.

2) Préparer et mener les entretiens préalables, décrypter les réponses et pointer les enjeux autour du logement auprès du COTECH et envisager les problématiques à faire remonter en atelier, anticiper les étapes et aider le designer à formaliser des propositions d'animation, rechercher du benchmark, être l'interlocuteur métier auprès des services habitat (DDTM, DREAL, DHUP), etc.

**=> l'appui d'un expert en matière de logement** sous l'angle du développement de l'offre, en appui du designer.

L'expertise logement mobilisée en appui de l'intervenant en design des organisations permettra à la maîtrise d'ouvrage (la DDTM56) de se concentrer sur son rôle, lui apportera le recul nécessaire pour conseiller l'équipe d'intervenants, réorienter le cas échéant et valider leurs propositions.

Les prestataires devront être en mesure de porter et d'assurer la cohérence du discours des services de l'État, notamment sur le diagnostic territorial, les enjeux et le plan d'actions à mettre en œuvre.

Des expériences analogues d'expérimentation de méthodes participatives d'Ateliers de co-construction de projets avec les élus seront appréciées.

Une compréhension humaine du territoire et des organisations est indispensable à la réussite de la démarche pour rendre l'action possible et efficace.

**DOCUMENTS NON CONTRACTUELS JOINTS AU DCE UTILES AUX CANDIDATS ET FACILITANT L'INTELLIGENCE DU DOSSIER :**

- *Se loger dans le Morbihan*, rencontre Préfet - CCI du Morbihan, support de présentation 23 janvier 2026
- Charte d'engagement pour le logement des actifs dans le Morbihan, septembre 2023
- Podcast dédié au projet POPSU Quiberon, *L'accès au logement à Quiberon* : <https://popsu.archi.fr/actualite/decouvrez-en-integralite-la-saison-3-podcast-dans-la-france-des-petites-villes>