

MINISTÈRE DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

PRESTATIONS DE SERVICES

Mission d'appui à la réalisation d'une étude relative aux logements vacants du parc privé en PACA

CAHIER DES CHARGES

ACHETEUR PUBLIC :

**Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Provence-
Alpes-Côte d'Azur**

Adresse postale : 16, rue Zattara – CS 70248 – 13331 Marseille cedex 3

I. CONTEXTE

1. Le Plan national de lutte contre les logements vacants

Dans un contexte de crise du logement où l'accès à un domicile abordable devient de plus en plus difficile pour un nombre croissant de ménages, notamment les jeunes, les familles monoparentales et les salariés modestes, la remise sur le marché des logements vacants devient un enjeu majeur des politiques publiques.

1,2 millions de logements seraient structurellement vacants, parmi lesquels 200 000 seraient mobilisables en zone tendue en France.

Confortée par la nécessaire lutte contre l'étalement urbain, et l'injonction de réduction de l'artificialisation des sols, la remise sur le marché de ces logements vacants permettrait en effet de réduire l'effort de production de logements neufs, tout en garantissant à des foyers, notamment ceux en difficultés, l'accès à des habitations du parc privé et en favorisant une potentielle mixité sociale. Ces logements pourraient, en outre, constituer une alternative à l'offre d'hébergement actuellement saturée.

Pour les collectivités territoriales, cette démarche participe à la volonté de renouvellement urbain et, de fait, à un renforcement de leur attractivité territoriale, à la fois en termes de paysages et de dynamiques.

L'ensemble de ces enjeux ont abouti au lancement d'un plan national de lutte contre les logements vacants lancé le 10 février 2020 par la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales et le ministre chargé de la Ville et du Logement, avec, pour buts, :

- d'identifier les logements vacants et de comprendre les causes de ce phénomène ;
- d'inciter les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché, surtout locatif ;
- de réquisitionner les biens dans les marchés tendus lorsque les démarches incitatives auraient échoué.

Mis en œuvre en partenariat avec le Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV) et l'ANAH, ce plan national priorise la diffusion de solutions incitatives lisibles et adaptées, la capitalisation de bonnes pratiques, et l'articulation étroite avec les autres politiques publiques conduites par l'État.

2. Point de situation général en région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Enjeu transversal de nombreuses politiques publiques (logement, offre commerciale, transports...), la vacance des logements doit toutefois être analysée en fonction des territoires au sein desquels elle s'inscrit. En effet, la vacance résulte de dynamiques territoriales (concurrence entre centre et périphérie), démographiques (décroissance démographique), économiques (difficultés économiques et/ou sociales durables ; tourisme qui entraîne une faible rotation des biens, et donc une vacance très faible, révélant également un dysfonctionnement du marché).

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur demeure un territoire particulièrement pertinent pour observer l'ensemble de ces dynamiques. Très variés dans ses situations géographiques, économiques, sociales ou urbaines, les terrains potentiels d'étude sont nombreux.

Avec 287 629 logements vacants en 2017, soit 9,19 % de son parc de logements (source : Filocom), la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a, malgré l'extension globale de son parc de logements, vu la

part de ses logements vacants augmenter elle aussi. Mais, à une échelle plus fine, l'augmentation du nombre de logements vacants varie considérablement selon les départements.

Cette diversité de situations et les enjeux actuels liés à la vacance motivent aujourd'hui la DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur à piloter une étude sur les logements vacants du parc privé dans la région et à recourir à un prestataire afin d' :

- analyser des données (statistiques et étude urbaine) ;
- co-construire et déployer une méthodologie qualitative spécifique à chaque terrain d'étude ;
- revenir sur les outils de lutte contre la vacance mis en place sur chaque territoire et être force de proposition sur les outils potentiellement mobilisables ;
- produire un document reprenant l'ensemble de ces éléments.

Les territoires sélectionnés dans le cadre de cette étude, sous réserve de la capacité des territoires à répondre à la demande dans le cadre de la crise sanitaire, sont :

- la Métropole Nice Côte d'Azur ;
- Provence-Alpes-Agglomération ;
- Maussane-les-Alpilles.

II. CONTENU DE LA MISSION, OBJET DU MARCHÉ

1. Objectif général

L'étude régionale sur les logements vacants du parc privé a pour objectif de :

- produire de la connaissance sur les données globales de la région, mais aussi sur trois terrains d'études spécifiques ;
- conforter une nouvelle perspective concernant la vacance : les dynamiques territoriales doivent être prises en compte afin d'analyser de façon pertinente la vacance et ses causes, le tout en vue de mobiliser des outils de lutte pertinents. Il s'agit donc de s'émanciper d'une grille de lecture réduite à la vacance frictionnelle et structurelle pour analyser en détails la vacance dans chaque territoire, non plus comme phénomène résiduel strictement limité au domaine de l'habitat, mais bien comme un fait urbain, conséquence et parfois cause de dynamiques plurielles (attractivité, tension du marché, décroissance économique et/ou démographique, desserte en transports, planification...) ;
- participer à la diffusion des outils de lutte contre la vacance, dont certains sont méconnus ;
- constituer une base d'analyse et d'action pour les territoires qui souhaiteraient mobiliser des outils contre les logements vacants, à court, moyen et long termes, à travers cette grille de lecture.

2. Prestation attendue : Expertise technique

Objectif 1 : Analyser des données

- Participer à la réunion de cadrage avec la DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur pour définir les besoins statistiques et préparer les extractions des données.
- Sélectionner et analyser les données régionales, départementales et celles des terrains d'étude, issues des bases de données Filocom, INSEE et d'un pack de données fournies par le Ministère de la Transition Écologique et Solidaire, afin d'obtenir une vision détaillée du parc de logements vacants (évolution, ancienneté, profil des propriétaires, ...) et de le resituer par rapport à l'ensemble du parc de logements ;
- Produire une étude urbaine de chaque terrain d'étude afin d'avoir une vision complète des dynamiques à l'œuvre (sociales, économiques, desserte de transport, interactions avec les territoires voisins, environnementales, foncière...). Diviser éventuellement certains territoires en plusieurs zones selon la typologie opérationnelle de la vacance extraite du rapport « Évaluation de politique publique – Mobilisation des logements et des bureaux vacants » IGF/CGEDD (en annexe) ;
- Rédiger l'analyse de l'ensemble de ces éléments, et produire des cartographies en appui avec les services de la DREAL (Pôle Statistiques et du Pôle Géomatique de l'unité Information et Connaissance).

Objectif 2 : Mettre en œuvre des méthodes qualitatives sur le terrain afin d'approfondir l'analyse

- Participer à la réunion de validation de la méthodologie qualitative applicable sur les différents terrains d'études (méthodes, publics cibles, quotas, grilles...), en collaboration avec les professionnels de ces terrains (EPCI ou communes) et la DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, en fonction des besoins de connaissance sur chaque terrain, et sur la base de l'analyse des données préalablement fournie à l'ensemble des partenaires.
- Mettre en œuvre ces méthodes sur le terrain, conformément au cadre méthodologique défini.
- Transmettre tous les documents relatifs à la réalisation des méthodes à la DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur (exemples : compte-rendu d'entretiens, ...).
- Co-animer la réunion de validation du cadre d'analyse avec la DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur et les territoires concernés sur la base des notes préalablement fournies.
- Rédiger le cadre méthodologique en justifiant les choix qui ont été faits ainsi que l'analyse-terrain.
- Animer la réunion de présentation d'analyse.

Objectif 3 : Participer à la définition des outils pertinents potentiellement mobilisables pour chaque territoire

- Analyser les outils déjà mobilisés par chaque terrain d'étude et leurs effets (positifs et négatifs) à partir d'éléments déjà recueillis par la DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur.
- Étudier les outils potentiellement mobilisables selon les situations de chaque territoire.

- Animer la réunion de retours d'expérience avec les territoires et la DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur afin de valider l'ensemble des éléments ci-dessus.
- Rédiger un document d'analyse sur ces différents outils pour chaque terrain d'étude, ainsi qu'une remontée en généralités.
- Produire une fiche plus générale récapitulant l'ensemble des outils mobilisables pour lutter contre la vacance à l'échelle régionale, en prenant appui notamment sur la typologie territorialisée de la vacance extraite du rapport « Évaluation de politique publique – Mobilisation des logements et des bureaux vacants » IGF/CGEDD en annexe.

III. ORGANISATION DE LA MISSION

La méthodologie s'appuiera sur :

- les échanges avec la DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- l'analyse et l'exploitation des données statistiques à disposition de la DREAL ;
- les documents élaborés et fournis par la DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, parfois à intégrer dans les différentes analyses ;
- la prise en compte des expériences, démarches passées et en cours engagées localement par les territoires ;
- les échanges avec les différents acteurs (élus, agences immobilières, notaires, propriétaires, bailleurs, ...) ;
- les données recueillies lors de la partie terrain.

IV. RÉUNIONS

Les réunions seront préparées et animées par le prestataire. Le prestataire transmettra à l'ensemble des participants de la réunion tous les documents nécessaires à son déroulement au moins huit jours avant la réunion.

Le compte-rendu de la réunion sera envoyé par mail à l'ensemble des participants huit jours maximum après la tenue de la réunion avec la validation préalable de la cheffe de projet.

D'autres unités de la DREAL réunies en un groupe de travail dédié à cette thématique pourront être présentes lors des différentes réunions afin d'apporter des éléments de connaissance.

Un calendrier détaillé des réunions est indiqué en annexe à titre indicatif. Ce calendrier est susceptible de modifications en raison de la crise sanitaire actuelle.

Une réunion minimum aura lieu pour la phase d'analyse des données (pré-analyse) et de définition méthodologique ; les temps d'analyse et de définition des outils devront comprendre chacun au moins deux réunions, en amont et en aval.

V. DOCUMENTS À PRODUIRE

Le prestataire devra fournir en formats LibreOffice et PDF :

- les notes prises pendant la partie terrain ;
- une étude structurée et rédigée sur la base de l'analyse des données, de l'analyse de la partie terrain pour chaque territoire de l'étude, de l'analyse des outils déjà mobilisés et les outils potentiellement mobilisables pour chaque terrain, et de la fiche récapitulative des outils existants de lutte contre la vacance ;
- un livret synthétique de l'étude en 4 pages ;
- un diaporama faisant la synthèse de l'étude.

Une attention particulière sera apportée sur la visée pédagogique des trois derniers documents énumérés, d'autres territoires devant pouvoir se saisir de cette démarche ultérieurement.

Un séminaire de restitution sera organisé en mars 2021.

La DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur se réserve la propriété intellectuelle, d'utilisation et de diffusion des fichiers LibreOffice et PDF transmis par le prestataire.

VI. MODALITÉS D'EXÉCUTION DES PRESTATIONS

1. Calendrier prévisionnel d'exécution

La prestation débutera à compter de la notification du marché et s'achèvera au plus tard le 31 mars 2021.

2. Proposition financière et technique

Dans sa proposition, le candidat détaillera la méthodologie et la manière dont il compte organiser sa mission (durée, équipe mobilisée, ...).

Le candidat prendra en compte le calendrier annexé pour dimensionner sa réponse financière chiffrée.

La proposition financière du candidat devra être inférieure à 25 000 € HT, le prix ou ses modalités de fixation pouvant être actualisés dans la mesure où cela n'altère pas l'équilibre financier du présent marché. Cette somme inclut les frais de déplacement (transports, repas, hébergement) inhérents à la réalisation de la prestation.

Le prestataire adressera à la DREAL au plus tard le 8 juin 2020 à 12h00 :

1. un devis détaillé ;
2. une description des prestations fournies en réponse au présent cahier des charges ;
3. une copie du présent cahier des charges approuvée et paraphée par le prestataire ;

4. une attestation, signée par les services fiscaux, de non assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée si l'organisme ne facture pas de taxe sur la valeur ajoutée ;
5. un document faisant apparaître le numéro SIRET ou SIREN ;
6. les statuts ou la raison juridique du prestataire candidat ;
7. une liste de référence ou de référents ;
8. DC7 en cours de validité ou document équivalent.

Les candidats transmettent leur offre par voie électronique sur la plateforme de dématérialisation des achats de l'État PLACE sous la référence : **DREALPACA-MAPA0-20-003**

Aucune offre papier ne pourra être examinée.

Aucune offre ne sera examinée après le 8 juin 2020 à 12h00.

VII. RÈGLEMENT DES PRESTATIONS

Conformément aux règles s'imposant en matière de règlement des prestations réalisées pour les services de l'État, les prestations réalisées et validées par le Comité de Pilotage pourront faire l'objet d'une facture globale. Les délais de paiement sont de trente (30) jours à compter de la réception de la facture correspondante.

Les factures doivent :

- comporter les noms, adresse et coordonnées bancaires du prestataire ;
- préciser les le taux et montant de la TVA, le montant unitaire et total des prestations effectuées ;
- mentionner la date de la facture et l'adresse de facturation du service facturier avec le code : FAC0000013 (service exécutant des demandes de paiement DP indiqué dans le cadre « adresse de facturation ») ;
- être envoyées par le titulaire via le portail Chorus factures : <https://chorus-factures.budget.gouv.fr>.

VIII. CRITÈRES DE JUGEMENT DES OFFRES

Les critères d'attribution du marché sont pondérés comme suit :

Critères d'attribution	Pondération
La valeur technique au regard du contenu de la description des prestations fournies, répondant aux sous critères suivants (sur 10 points) : 1. Présentation, clarté, qualité de la rédaction, compréhension de la demande, pertinence des propositions, sur 5 points ; 2. Méthodologie et moyens proposés pour satisfaire le client en termes de qualité, de respect des délais et de contrôle de la production, adéquation des profils des personnels aux missions confiées, sur 5 points .	60 %
Le critère prix sera apprécié au vu de la proposition technique et financière qui aura été remise. (sur 10 points).	40 %

Après classement des offres conformément aux critères pondérés définis ci-après, l'offre économiquement la plus avantageuse est choisie par le pouvoir adjudicateur.

L'échelle de notation des « sous-critères techniques » est fixée comme suit :

- La note 0 est attribuée pour une réponse non fournie ou n'apportant aucune information
- La note 1,5 est attribuée a une réponse insuffisante
- La note 3,5 est attribuée a une réponse suffisante ou satisfaisante
- La note 5 est attribuée a une réponse très satisfaisante

Après addition des notes des deux critères, le candidat obtenant la meilleure note globale est retenu par le représentant du pouvoir adjudicateur.

IX. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES ET CONTACTS

- **Justine NATUCCI** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement PACA. 16, rue Zattara - CS 70248 - 13331 Marseille cedex 3. Tél : 04 88 22 63 46 / E-mail : justine.natucci@developpement-durable.gouv.fr

- **Jacqueline DEJARDIN** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement PACA. 16, rue Zattara - CS 70248 - 13331 Marseille cedex 3. Tél : 04 88 22 63 03 / E-mail : jacqueline.dejardin@developpement-durable.gouv.fr

- **Marion MOULIN** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement PACA. 16, rue Zattara -CS 70248-13331 Marseille cedex 3. Tél : 04 88 22 61 39 / E-mail : marion.moulin@developpement-durable.gouv.fr

X. LITIGES

Toute méconnaissance d'une obligation sur laquelle s'est contractuellement engagé le prestataire peut donner lieu aux pénalités prévues à l'article 14 du CCAG-PI.

Le marché pourra être résilié dans les conditions prévues aux articles L. 2195-1 à L. 2195-6 du code de la commande publique.

En cas de litige relatif à l'exécution des prestations, le tribunal administratif de Marseille sera territorialement compétent.

XI. ANNEXES

Sont en annexes :

- un calendrier prévisionnel
- et la typologie opérationnelle de la vacance extraite du rapport « Évaluation de politique publique – Mobilisation des logements et des bureaux vacants » IGF/CGEDD.