

Maitre d'ouvrage :

Union Régionale pour l'Habitat Hauts-de-France
521 avenue du Président Hoover - Le Polychrome – 1er étage
59000 LILLE

CAHIER DES CHARGES

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour l'élaboration d'un panorama de l'habitat spécifique et la mise en place d'un outil d'aide à la décision dans le développement de cette offre d'habitat en région Hauts-de-France

Date limite de remise des offres : 31 Mai 2024 à 18h

PREAMBULE

Aujourd'hui, les organismes du logement social sont amenés à travailler sur de nouvelles problématiques, situées au cœur des évolutions sociétales (vieillesse, jeunesse, précarité...). Ils souhaitent pouvoir répondre, aux besoins variés des habitants, dans une approche plus personnalisée et donc plus humaine.

Pour ce faire, les bailleurs sociaux développent des formes d'habitat plus diversifiées, afin d'améliorer le parcours résidentiel des ménages, et offrir un accompagnement et des services pouvant aller plus loin que ceux proposés dans un parcours de logement classique.

Les bailleurs, déjà fortement engagés sur la thématique de l'habitat dit "spécifique" ou "adapté", s'investissent souvent sur ces projets au fil d'opportunités mises en avant par leurs partenaires des territoires.

Pleinement conscients de l'impact de ces différentes formes d'habitat (nouvelles ou selon des modèles plus anciens) et des réponses complémentaires qu'elles apportent aux habitants des territoires, les organismes souhaitent désormais bâtir des stratégies dédiées à ces modes d'habitat spécifiques pour accélérer et pérenniser leur développement en région.

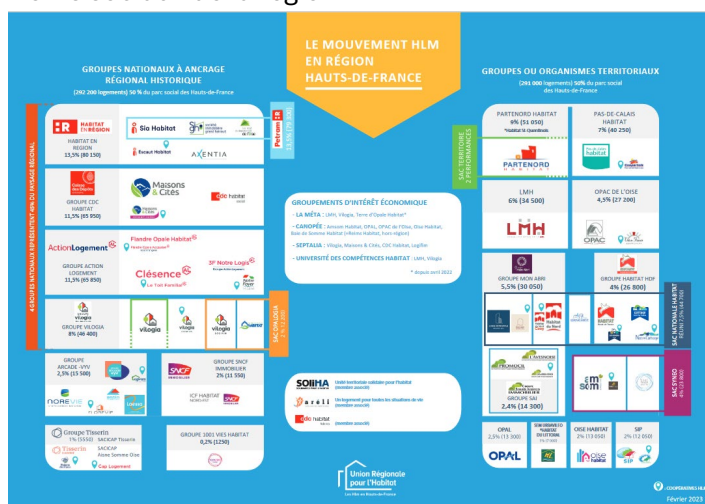
Pour cela, il faut que chaque collaborateur impliqué dans le développement et/ou la gestion de ces produits puisse, en pleine conscience, guider l'action de son organisme et prendre les décisions les plus pertinentes.

Dans un rôle de conseil des acteurs locaux et notamment des collectivités locales, très attachées à la qualité et à la diversité des réponses apportées à leurs habitants, les bailleurs doivent pouvoir mieux appréhender les formes les plus courantes mais aussi quelques formes innovantes pouvant être proposées en développement.

Plus les solutions proposées seront pertinentes, plus les acteurs (notamment financiers) voudront s'engager dans ce développement. **Les bailleurs sociaux des Hauts-de-France souhaitent garantir un logement digne à chaque profil de ménage en proposant des réponses adaptées aux spécificités territoriales de notre grande région.**

1. Contexte et objectif de la mission

L'Union Régionale pour l'Habitat Hauts-de-France est une association qui regroupe les 56 organismes de logements sociaux de la région.



Paysage du mouvement Hlm – [disponible ici](#)

Elle a pour mission de **valoriser et de coordonner l'action des organismes** en les accompagnant dans la mise en œuvre des politiques nationales du logement. **Elle représente également le mouvement Hlm** auprès de l'ensemble des acteurs de l'habitat dans les Hauts-de-France, notamment au sein d'un **réseau partenarial fort**. Dans le cadre de son mandat stratégique, l'URH s'est vu donner 4 grands défis régionaux pour structurer son action régionale :

- Bas carbone, transition énergétique et environnementale,
- Nouvelles filières économiques,
- Habitat spécifique et adapté,
- Innovation financière.

C'est dans le cadre de son défi **habitat spécifique et adapté** que l'URH s'est donné pour objectif **d'accompagner le mouvement hlm en termes de production d'habitat spécifique et d'aider les organismes à trouver les moyens de les mettre en œuvre**.

Les bailleurs sociaux travaillent d'ores et déjà sur des solutions d'habitats adaptés en région, et ont pu développer de nombreux projets ces dernières années. L'URH les accompagne sur le déploiement d'opérations spécifiques, par exemple sur de l'habitat inclusif, des pensions de familles, de l'habitat jeunes, etc... Cela a déjà permis de structurer un réseau de partenaires solides capable de soutenir le développement de ces initiatives, avec par exemple des conventions de partenariat avec l'UNAFO, l'URHAJ, URCLLAJ, la FAP, la FAS, etc...

Aujourd'hui, notre conseil d'administration nous a sollicité afin **d'aider les bailleurs à définir leur position stratégique sur l'offre d'habitat spécifique/adapté** pour répondre à la diversité des profils des demandeurs grâce à **la mise en place d'outil pouvant les aider** à prendre les bonnes décisions.

Au regard de la connaissance souvent partielle, par les organismes, de la diversité des formes d'habitat existantes et du rôle des bailleurs dans leur développement et dans leur gestion, l'objectif de cet appel d'offre est, dans un premier temps, de **porter à connaissance les**

solutions d'habitat spécifique, en décortiquant leurs caractéristiques (public cible, fonctionnement, modèle économique...) par une approche très opérationnelle du sujet (complémentaire aux publications existantes et souvent portées par le réseau associatif pour ses membres). Et dans un deuxième temps, l'objectif est d'aider les organismes à optimiser le choix du type d'habitat, par la mise à disposition d'un outil simple et pratique, permettant de **dépasser les logiques opportunistes ou contextuelles, et de bâtir des stratégies basées sur les besoins et spécificités** des différents territoires de notre région.

2. Objet de la mission

Phase 1 : réalisation d'un panorama des différentes solutions d'habitats adaptés

Cette mission doit apporter aux organismes Hlm une lecture simple des éléments incontournables au développement d'habitat spécifique. Vous réaliserez une synthèse de ces éléments clés pour chaque type d'habitat que vous présenterez dans ce panorama.

Liste des différents types de produits à analyser :

1. Résidence Autonomie / Services / Seniors
2. Pension de famille dont Résidence Accueil
3. Cohabitation intergénérationnelle
4. Colocation (dont les coliving)
5. Habitat Inclusif
6. MAS / FAM
7. Résidence mobilité/saisonniers (dont RHVS)
8. Logement intercalaire / transitoire (dont les fonciers en attente d'aménagement avec TinyHouse, containers aménagés)
9. Résidences sociales généraliste
10. Foyers jeunes travailleurs / RHAJ
11. Foyer jeunes actifs
12. Résidences universitaires
13. CHRS / CHU

Cette synthèse sera composée, à minima, de 6 parties listées ci-dessous, composées des points essentiels à connaître avant d'engager ce type de projet :

- **Public cible** : public visé, nature de l'accompagnement nécessaire pour ce public (ex : amplitude de présence du personnel éducatif, services proposés...), durée de séjour...
- **Partenaires** : partenaires à mobiliser pour le développement du projet, ...
- **Gestionnaire** (si besoin) : mode de gestion à privilégier pour l'organisme (directe ou indirecte), type de gestionnaire et/ou animateur à solliciter, mode de contractualisation avec le gestionnaire, ...
- **Caractéristiques du bâtiment** : besoin en m², typologies privilégiées, nombre de logements en moyenne par opération, niveau d'accessibilité (norme ERP) et les caractéristiques d'usages du bâtiment, ...
- **Règlementation** : réglementation dont dépend l'habitat, autorisations nécessaires (bâti, projet social, implantation), agréments nécessaires pour les gestionnaires, exploitation du bâtiment ...

- **Montage financier** : subventions mobilisables, financeurs à solliciter, modalités financières applicables à ce type d'opération (loyer maximum applicable), modalités fiscales et juridiques ...

La fiche sera complétée par un exemple d'opération déjà réalisée en Hauts-de-France (photo, nom de la structure et nom du porteur de projet). La trame de la synthèse fera l'objet d'une validation lors d'une réunion de lancement de l'étude.

Pour collecter ces informations, vous utiliserez différentes ressources déjà existantes sur le sujet (voir liste en annexe...) mais d'autres pouvant être compilées par vos soins.

Nous vous transmettrons une liste non exhaustive de documents et bases de données à exploiter au lancement de la prestation.

Pour vérifier ces informations, vous pourrez également réaliser des entretiens avec :

- 2/3 bailleurs pour vous assurer de l'exhaustivité des informations recensées dans les fiches.
- Quelques partenaires associatifs (URHAJ, FAS, UNAF0...)
- Et d'autres partenaires impliqués (Etat, Département, EPCI...)

Il pourra d'ailleurs être envisagé d'associer ces partenaires sous forme collective, notamment lors d'une séance de présentation de ces travaux.

L'ensemble de ces présentations seront collectées dans un panorama, proposant une lecture simple et synthétique de l'information recensée (le choix du support sera concerté avec les membres du groupe projet de l'URH)

Phase 2 : Réalisation d'un outil d'aide à la décision

En reprenant tous les éléments du panorama créé ci-dessus, vous allez concevoir un outil destiné aux organismes hlm, facilitant une prise de décision au développement de l'habitat adapté en région.

→ 1^{ère} partie : Création d'un schéma « parcours de montage d'une opération »

Dans un premier temps, le bureau d'étude doit créer **un schéma, un process pour accompagner les bailleurs à la réalisation d'un diagnostic d'opportunité**, permettant au bailleur, par exemple, de bien définir la pertinence de créer une offre spécifique pour **le public visé et de déterminer les premières orientations à prendre pour le projet**. Ce process listera l'ensemble des questions que doit se poser l'organisme au lancement de son projet pour mieux comprendre les besoins du territoire.

→ 2^{ème} partie : outil d'aide à la sélection

Dans un second temps, le bureau d'étude proposera un outil aux bailleurs pour leur permettre de trouver la réponse **la plus adaptée en fonction de la construction de leur diagnostic**. Une matrice permettra alors d'entrer les éléments de diagnostics, puis, si besoin, des éléments apportés par le bailleur. L'outil proposera, après la sélection des différents critères, une liste réduite de produits pouvant correspondre au projet.

Le choix du format de l'outil est laissé au bureau d'étude, mais celui-ci doit **être accessible à tous les organismes et facile d'utilisation**. Une version modifiable sera transmise également à l'URH afin qu'elle puisse, si elle le souhaite, compléter et faire évoluer l'outil pour s'assurer d'une mise à jour régulière (ajout de fiche projet et modification des critères pris en compte par l'outil).

Une présentation test de l'outil (complété avec 3/4 opérations du panorama) sera réalisée avec plusieurs organismes avant la présentation globale pour s'assurer du bon fonctionnement de celui-ci.

A la fin de ces deux phases de projet, l'outil sera présenté à l'URH et aux organismes, puis sera mis à disposition des bailleurs.

3. Durée de la mission et phasage

La prestation débutera en **juin 2024** pour se terminer en **novembre 2024**, afin de pouvoir présenter l'ensemble de vos résultats en fin d'année :

- **Juin** : lancement de la prestation, rencontre avec le bureau d'étude pour définition de la mission
- **Juillet - Aout** : réalisation de l'inventaire et des entretiens auprès des différents organismes/partenaire ressources
- **Septembre** : construction et mise en forme du panorama
- **Octobre - Novembre** : réalisation de l'outil d'aide à la sélection
- **Décembre** : Présentation des résultats de la prestation

L'enjeu pour l'URH est de présenter ces éléments lors d'un évènement organisé en fin d'année, rassemblant l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire, collaborateurs opérationnels et l'ensemble des directeurs généraux des organismes HLM de la région. Ce sera l'occasion de proposer un temps de réflexion aux bailleurs de la région afin de définir l'ambition collective en matière de développement de l'offre d'habitat spécifique/adaptés du mouvement HLM des Hauts de France.

4. Le dossier de candidature

Les offres seront remises par voie électronique à l'adresse e.rybicki@union-habitat.org.

Il est demandé aux candidats de fournir :

- **Une présentation des moyens techniques, humains et des compétences dédiées** au projet pour chaque étape de la mission
- **Quelques références** correspondant à l'objet du présent marché
- **Une note méthodologique** permettant d'apprécier :
 - La bonne compréhension de la mission
 - La méthodologie, détaillée par phases, envisagée pour mener à bien la mission (précisant notamment outils, mode de traitement des données, mode de recueil des informations, etc).
 - Le calendrier prévisionnel de la mission et le nombre de jours nécessaires à son exécution
 - Un devis détaillé et décomposé par phases
- Tous documents et renseignements permettant d'apprécier l'aptitude du candidat à exercer son activité professionnelle, sa capacité économique et financière et ses capacités techniques et professionnelles

Le budget prévisionnel de cette l'étude est estimé à 15 000 €.

La prestation ne prend pas en compte l'infographie des livrables.

Les candidatures, pour être analysées, devront être réceptionnées complètes, le 31 mai 2024 à 18h au plus tard. Une fois le dossier envoyé, il ne pourra être ni retiré, ni modifié. Les offres seront obligatoirement rédigées en langue française.

5. Les critères d'évaluation de l'offre

Les critères d'analyses des candidatures seront les suivants :

Critères / items	Points
Compétences, références et moyens mobilisés	/30
Compréhension de la mission	/40
Coût de la prestation	/30
Total	/100

Après réception des dossiers, l'URH pourra contacter les différents bureaux d'études pour compléter si besoin les dossiers de réponse pour s'assurer d'une meilleure analyse des dossiers.

A l'issue de l'analyse de l'ensemble des candidatures, l'URH fera part de son choix par mail à l'ensemble des candidats **au plus tard pour le 17 juin 2024 à 18h au plus tard.**

6. Les contacts

Paméla PRUVOST

Responsable du pôle Innovations et Politiques Sociales

p.pruvost@union-habitat.org

07.69.06.53.34

Eva RYBICKI

Assistante chargée d'études

e.rybicki@union-habitat.org

07.49.66.00.71