



Observatoire de la promotion immobilière

Cahier des charges

Oct. 2021

Sommaire

Sommaire	3
Préambule	4
1-Objet	4
2-Durée de la mission	5
3-Contexte	5
3-1- L'observation de la promotion immobilière 2009-2021	5
3-2- Pilotage	5
3-3- Périmètre d'observation	5
4-Contenu de la prestation attendue – tranche ferme	6
4-1- La base de données	6
4-2- Les livrables	8
5- Participation à des réunions d'échange et autres demandes ponctuelles – tranche optionnelle	8
6-Conditions liées à la réponse au cahier des charges et à la réalisation de la mission	9
6-1- Attendus dans la réponse – tranche ferme	9
6-1-1- Une note méthodologique	9
6-1-2- Un devis	9
6-2- Attendus dans la réponse – tranche optionnelle	9
6-3- Présentation des compétences requises	9
6-4- Autres documents	9
6-5- Rémunération du prestataire	9
6-6- Critères de choix du prestataire	10

Préambule

Les Agences d'urbanisme « ont notamment pour mission de suivre les évolutions urbaines, de participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement, à l'élaboration des documents d'urbanisme, notamment des schémas de cohérence territoriale, et de préparer les projets d'agglomération dans un souci d'harmonisation des politiques publiques. » (article L.132-6 du Code de l'urbanisme).

Créée en 1967, epures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise est une association loi 1901. Elle compte aujourd'hui 102 adhérents, collectivités territoriales et acteurs socioprofessionnels publics, sur les territoires du Sud-Loire, de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne, de Loire-Centre, du Roannais et du bassin d'Annonay. Son financement, assuré par les subventions de ses membres, est consacré à l'exécution d'un programme partenarial mutualisé d'études dans lequel est inscrit notamment l'observatoire de la promotion immobilière.

Le territoire du sud Loire, autour de la Métropole de Saint-Etienne développe une ambitieuse politique d'attractivité du territoire, fondée sur un développement économique alliant savoir-faire traditionnels et filières d'excellence à haute valeur ajoutée et un accueil résidentiel largement permis par une régénération urbaine de grande ampleur.

Ces politiques volontaristes restent complexes à mener, notamment en raison de marchés fonciers et immobiliers peu lisibles et faiblement articulés où la connaissance fine locale et l'observation continue sont les principaux appuis des décideurs.

Un dispositif d'observation de la promotion immobilière existe sur le territoire du sud Loire et de la proche Haute-Loire depuis 2009.

La convention actuelle s'achève fin 2021.

1- Objet

L'objet de cette consultation est de poursuivre cette observation pour :

Tranche ferme

- Suivre l'activité de la promotion immobilière privée

Tranche optionnelle, avec demande spécifique de l'Agence d'urbanisme

- Participer aux analyses croisées de la dynamique des marchés immobiliers et fonciers avec les autres segments de marché observés
- Apporter l'expertise et la connaissance constituées dans les scènes d'échanges locales

2- Durée de la mission

La mission débutera le 1^{er} janvier 2022 et se terminera le 31 décembre 2024 soit une durée de trois ans.

3- Contexte

3-1- L'observation de la promotion immobilière 2009-2021

Historiquement, un prestataire spécialisé a été choisi pour créer l'état zéro du dispositif d'observation puis mettre à jour, chaque trimestre, les données de la commercialisation des logements neufs dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire; périmètre d'observation de l'observatoire.

La base de données est renseignée suivant un échange de données publiques et privées à partir d'éléments transmis par les promoteurs immobiliers.

Un document synthétique, transmis chaque trimestre, renseigne sur les volumes, les ventes, les prix, les offres, la qualité environnementale du bâti, les opérations en logements libres et aidés, avec un détail par secteurs.

3-2- Pilotage

La maîtrise d'ouvrage du dispositif est portée par Epures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise. Epures sera l'unique interlocuteur du prestataire.

3-3- Périmètre d'observation

Le périmètre principal d'étude est celui du bassin d'habitat de Saint-Etienne comprenant l'aire du Sud Loire (périmètre du Scot) et la proche Haute-Loire (CC Marches du Velay-Rochebaron et CC Loire et Semène) (cf. carte ci-jointe).



4- Contenu de la prestation attendue – tranche ferme

4-1- La base de données

Le prestataire s'inscrit dans la logique de mise en cohérence du dispositif déjà en place.

Le prestataire aura en charge la collecte des données à l'opération qui doit répondre aux objectifs suivants :

- localiser et caractériser les opérations immobilières en cours de commercialisation
- disposer de données trimestriellement actualisées sur les niveaux de prix et les typologies de biens vendus, sur les niveaux de stock
- identifier les projets à court terme et à moyen terme afin de disposer d'une donnée prospective
- disposer d'indicateurs de comparaison avec plusieurs autres agglomérations pour situer le marché de l'appartement neuf du bassin d'habitat stéphanois

A minima, la base doit contenir les indicateurs suivants :

- Les données relatives au programme immobilier (une ligne = un programme) : nom du programme, nom de l'opérateur, localisation (commune, quartier, adresse), dates de mise en vente, de mise en chantier et de livraison, nombre total de logements de l'opération (stock initial), l'offre en cours, procédures d'aménagement (ZAC, ...), prix €/m², stationnement, dispositif d'aide à l'accession ou à l'investissement, caractéristiques des logements (taille et typologie), opérations mixtes (opérations qui intègrent du locatif social et/ou accession à prix encadré)
- Le suivi de l'activité de ces programmes :
- Les volumes : nombre de programmes, mises en vente, ventes, retraits, désistements, offre
- Les ventes : destinataires (propriétaires occupants, investisseurs), dispositifs aidés (dispositifs d'investissement locatif, accession libre ou aidée, ...), typologie des biens vendus, délai de commercialisation

Les prix de vente : prix €/m² de l'offre et des ventes, selon les dispositifs d'aide à l'accession, selon les typologies de logements, ...L'ensemble de ces indicateurs devra être renseigné pour chaque zone du périmètre Sud Loire et proche Haute-Loire.

Des indicateurs de comparaison (prix de marché, nombre de ventes pour 1000 habitants, évolution par rapport au trimestre précédent et sur 12 mois glissants, ...) devront également être livrés sur d'autres agglomérations. Les territoires de comparaison choisis devront avoir des similitudes avec le marché local (niveaux de prix, caractéristiques de marché). C'est un point sur lequel une attention particulière sera portée.

Les données seront déclinées selon les opérations en collectif et en individuel groupé.

La base de données sera mise à jour tous les trimestres.

La base de données devra être représentative du marché à hauteur de 95%.

La base de données permettra de faire des analyses par zones au sein du périmètre d'analyse global.

4-2- Les livrables

Les livrables attendus sont :

1. Une base SIG mise à jour à remettre tous les trimestres au maître d'ouvrage, epures, avec les programmes localisés à l'adresse et les indicateurs phares (cf. annexe).
2. Une note de conjoncture trimestrielle et annuelle en format numérique, dans un délai de 20 jours à l'échéance de chaque période de collecte
3. Une note semestrielle et annuelle avec analyse des phénomènes locaux, régionaux et nationaux à l'œuvre

Les différents livrables seront à remettre à epures, maître d'ouvrage du marché. Epures assurera, en fonction de ses règles d'animation de son partenariat, l'ensemble des diffusions et communications des livrables, y compris sous des formes qu'elle s'appropriera.

5- Participation à des réunions d'échange et autres demandes ponctuelles – tranche optionnelle

Epures souhaite pouvoir bénéficier de l'accompagnement du prestataire lors de réunions organisées à son initiative.

Pour information, les natures de réunions pourraient être :

- Des réunions avec le maître d'ouvrage epures, en fonction des besoins des partenaires. (ex : une participation à la rencontre annuelle de l'observatoire habitat d'epures, participation à des comités techniques ...)
- Des réunions d'échanges avec présence d'élus, pour échanger sur les tendances du marché local et éventuellement alimenter un débat (actualité immobilière, analyse croisée des marchés immobiliers, ...)

Epures souhaite également pouvoir bénéficier de l'accompagnement du prestataire dans le cadre d'études spécifiques inscrites au programme partenarial de l'Agence. Cet accompagnement pourra porter, par exemple, sur la compréhension des marchés locaux ou des différentes politiques de l'habitat sur le territoire ligérien.

Ces demandes particulières et ponctuelles font l'objet d'une tranche optionnelle.

A cette fin, le candidat devra fournir un coût horaire, selon la nature de l'intervention (participation à des réunions ou accompagnement d'étude). Chaque sollicitation fera l'objet d'une demande de devis ; devis à accepter par le maître d'ouvrage epures.

6- Conditions liées à la réponse au cahier des charges et à la réalisation de la mission

6-1- Attendus dans la réponse – tranche ferme

6-1-1- Une note méthodologique

Cette note exposera :

- les indicateurs proposés
- les sources qui seront mobilisées (en veillant à préciser leurs limites méthodologiques et leurs conditions de fiabilité) et les approches utilisées (questionnaire, entretiens sur place, visites de terrain,...)
- le contenu des livrables et la méthode retenue pour l'élaboration des livrables
- les conditions de diffusion et d'usage des données qui seront collectées dans le dispositif

6-1-2- Un devis

Le devis fera apparaître le temps estimé, les personnes mobilisées et le coût unitaire des différentes prestations ainsi que le coût afférent annuel et total (soit sur 3 ans).

6-2- Attendus dans la réponse – tranche optionnelle

Un devis annexe est attendu, donnant un coût horaire d'intervention et servant de base lors des demandes spécifiques (cf. point 5).

6-3- Présentation des compétences requises

- des références en termes de dispositif d'observation
- les compétences des personnes qui travailleront sur la mission. Il est demandé aussi une liste des références en lien avec la thématique de la mission.
- la décomposition des différentes missions

6-4- Autres documents

- Une lettre de candidature précisant si le candidat se présente seul ou en groupement (type imprimé DC1).
- Une déclaration de candidature (type imprimé DC2)
- Une attestation de vigilance délivrée par l'Urssaf

Les imprimés DC peuvent être obtenus sur internet

<http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-marches-publics>

6-5- Rémunération du prestataire

Chaque année, Epures se libèrera des sommes dues sur présentation des factures selon l'échéancier annuel suivant : 20% d'acompte au départ de la mission, puis 50% après livraison au 1er semestre, puis 30% (solde) en fin d'année.

6-6 Critères de choix du prestataire

Pour la tranche ferme et la tranche optionnelle, les critères de choix seront les suivants, avec une pondération précisée en pourcentage :

- La qualité de l'offre et du service 40%
- Le coût 40%
- Les références 20%

Il est envisagé un seul prestataire pour les deux tranches et les notes obtenues pour la tranche ferme compteront pour 90% de la note finale.

La date limite de réception des candidatures est fixée au 19 novembre 2021 à 18h00.

Soit par courrier à l'adresse suivante : Epures, l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise, 46 rue de la télématique CS40801, 42952 Saint-Etienne cedex 1

Soit par mail à l'adresse suivante : cdurando@epures.com

Pour toutes questions techniques : cdurando@epures.com



46 rue de la télématique
BP 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com