

COMMUNE DE BROU

OPERATION BOURG-CENTRE
ETUDE DE REVITALISATION DE LA COMMUNE DE BROU

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES ET PARTICULIERES
(CCTP)

Date limite de réception des offres :

Mercredi 26 août 2020, 10h00

SOMMAIRE

INTRODUCTION

I – CONTEXTE

II – OBJET DE L'ÉTUDE

III – CONTENU DU PHASAGE DE L'ÉTUDE

III.1 – PILOTAGE DE L'ÉTUDE

III.2 – CONTENU DE L'ÉTUDE

IV – ATTENDUS

IV.1 – COMPÉTENCES RECHERCHÉES

IV.2 – CONDITIONS DE LA RÉALISATION DE LA PRESTATION

IV.3 – DELAIS D'EXECUTION

IV.4 – SUPPORTS ET ÉTUDES FOURNIES

IV.5 - LIVRABLES

INTRODUCTION

L'État, le Conseil régional Centre Val-de-Loire, le Conseil départemental d'Eure-et-Loir et la Banque des territoires ont initié ensemble une démarche visant à stimuler l'activité et l'attractivité des bourgs-centres.

En effet, l'Eure-et-Loir est un département novateur, attractif et compétitif qui encourage les filières innovantes. Il développe l'E-agriculture, porte deux pôles d'activité au travers des industries cosmétiques et pharmaceutiques, s'attache notamment à soutenir la formation continue et la création de filières d'avenir autour du numérique, développe des pôles urbains bénéficiant d'un haut niveau de service qui attirent des populations nouvelles. Néanmoins, les atouts du département et la reprise économique ne doivent pas faire oublier les enjeux spécifiques des bourgs-centres et des villes moyennes.

Pour, d'une part, assurer un maillage équilibré du territoire eurélien et ainsi éviter une fracture entre les espaces ruraux et les territoires urbanisés ou situés dans les franges franciliennes et d'autre part, améliorer la cohérence des politiques publiques en termes d'aménagement et de développement économique dans un contexte de redressement des finances publiques, l'État, le Conseil régional, le Conseil départemental et la Banque des territoires ont décidé de faire converger leurs efforts en faveur des initiatives de proximité et des investissements à destination des territoires.

Les partenaires s'entendent pour multiplier les approches à 360 degrés de l'ensemble des problématiques d'un bourg-centre, donner leur pleine mesure aux complémentarités villes-campagnes, renforcer l'armature des bourgs-centres qui sont au cœur des bassins de vie.

Ensemble, ces partenaires encouragent la réalisation de projets structurants qui concourent à l'amélioration de la vie quotidienne des Euréliens et celle des entreprises, en articulant de manière cohérente leur soutien aux communes « bourgs-centres », aux établissements publics et coopération intercommunale (EPCI), aux particuliers et aux bailleurs sociaux à travers la mise en œuvre d'un dispositif adapté et efficace, dans le respect des compétences de chacun prévues par les textes. Cette vision partagée des enjeux stratégiques pour le développement de l'Eure-et-Loir conduit les partenaires du protocole à articuler de manière cohérente leurs interventions en faveur d'investissements qui contribuent à renforcer l'attractivité et la compétitivité du territoire, pour créer les conditions favorables à la croissance et à la création d'emplois dans les espaces ruraux.

Il s'agit globalement de redynamiser, voire de revitaliser, ces bourgs-centres.

L'ambition consiste ainsi à mettre en place une stratégie départementale de soutien au développement des territoires pour les prochaines années, reconnue et portée par l'ensemble des partenaires et ciblée plus particulièrement sur les communes « bourgs-centres ».

La collaboration entre les services de l'État, du Conseil régional, du Conseil départemental et de la Banque des territoires, favorisera la mobilisation d'une ingénierie au profit du développement du territoire, mais également des financements qui faciliteront l'émergence de projets, telle est notre conception de l'intelligence territoriale.

I – CONTEXTE

Brou est une commune de 3 382 habitants qui s'étend sur une superficie de 19 km². La commune est composée du bourg et de 6 hameaux, plus ou moins structurés. Elle est membre de la Communauté de communes du Grand Châteaudun.

La commune se situe à 1h de Paris sur l'axe Chartres-Le Mans. Cette proximité avec les grands axes routiers représente un atout pour le développement économique et démographique. Malgré tout, après une augmentation démographique progressive jusque dans les années 1990, la commune connaît depuis une baisse de population et une croissance de la vacance résidentielle qui représentent des enjeux stratégiques du projet de revitalisation.

La vie économique de la ville s'équilibre entre les commerces du centre-ville et l'activité industrielle et commerciale du Parc d'Activités de Villoseau. Brou est également une ville à vocation touristique dont la renommée du marché historique du mercredi, s'étend au-delà de la commune et même au-delà du département contribuant à l'attractivité de la ville.

La commune bénéficie de la présence de professionnels de santé, dont certains exercent à la maison de santé pluridisciplinaire, et de nombreux équipements.

Par ailleurs, une soixantaine d'associations broutaines participent au dynamisme de la commune en proposant aux habitants une offre d'activités diversifiée (sports, culture, etc.).

Pour finir, plusieurs chemins de randonnées ont été récemment aménagés. Ils permettent, depuis le centre-ville, de découvrir les espaces naturels qui entourent la ville.

II – OBJET DE L'ÉTUDE

La prestation consiste à doter la commune d'une véritable stratégie de redynamisation menant à un plan d'actions capable d'impulser une nouvelle dynamique afin de renforcer son attractivité et son rôle de centralité à l'échelle de son bassin de vie.

Adoptant une approche globale volontariste et décloisonnée, l'étude traitera des problématiques et des leviers d'actions ainsi que des interactions et synergies possibles entre elles :

- redynamiser le bourg-centre par densification et mutation du bâti, exploitation des dents creuses ;
- adapter l'offre de logements et services (commerces, services à la personne, etc.) aux besoins actuels ;
- préserver et renforcer la qualité architecturale, urbaine et paysagère du bourg-centre ;
- faciliter la mobilité des habitants et usagers du bourg-centre par la promotion des modes doux et de l'intermodalité ;
- valoriser l'offre touristique,
- recherche d'une stratégie foncière autour des principaux sites stratégiques pour la collectivité.

La redynamisation du bourg centre passe par l'élaboration d'une stratégie à moyen terme (10 à 15 ans) et sa déclinaison dans un programme d'actions hiérarchisé et pluriannuel. La commune disposera alors d'un outil opérationnel d'aide à la décision permettant de planifier les différents projets et actions concernant toutes les thématiques précitées, à court et à moyen termes.

L'établissement du plan d'actions nécessitera la réalisation d'un diagnostic prospectif à l'horizon 15 à 20 ans et d'une étude des fonctions de la commune au sein du bassin qu'elle anime et de leur traduction sur le plan de l'organisation et de l'animation du centre-ville afin d'offrir une vision globale des opérations et de leurs articulations.

Il s'agira notamment de cibler des secteurs stratégiques pour l'intervention publique auprès des propriétaires privés (occupants ou bailleurs), des investisseurs et des commerçants.

Cette démarche permettra à la commune de disposer d'une stratégie constituant un document de référence pour elle-même mais également pour les partenaires financiers et devra permettre de fournir un premier chiffrage de chacune des actions envisagées par la collectivité.

III – CONTENU DU PHASAGE DE L'ÉTUDE

III.1 – PILOTAGE DE L'ÉTUDE

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par la commune de Brou, sur la base d'un comité de pilotage restreint comprenant la commune, l'État, le Conseil Départemental, le Conseil régional et la Banque des territoires.

Les 4 partenaires du dispositif Bourg-Centre seront également destinataires des documents transmis par le prestataire et pourront ainsi apporter leur contribution.

Le comité de pilotage se réunira à minima au lancement de l'étude et lors de la restitution des trois phases.

La commune sera appuyée dans sa démarche par les services du Conseil départemental, qui constitue l'entrée technique vers le dispositif bourg-centre multipartenarial.

Un comité de pilotage élargi permettra d'associer, à la carte, d'autres partenaires (selon les objectifs de la Commune), comme par exemple :

- la communauté de communes du Grand Châteaudun ;
- le Syndicat mixte du Pays Dunois ;
- l'EPFLi Cœur de France ;
- la délégation locale de l'Anah ;
- la DREAL ;
- le CAUE ;
- l'UDAP ;
- les représentants de commerçants ;
- les bailleurs sociaux,
- les chambres consulaires ;

Il appartiendra au prestataire de proposer un mode d'organisation de l'étude propre à assurer la mobilisation de l'ensemble des parties prenantes et le partage de la stratégie retenue.

III.2 – CONTENU DE L'ÉTUDE

La commune de Brou a réalisé en 2005, dans le cadre du dispositif régional Cœur de village, une étude d'aménagement de son centre-bourg. Cette étude a guidé un certain nombre d'actions mises en œuvre par la municipalité. Il s'agira dans le cadre de cette étude de réaliser une évaluation synthétique des actions et d'identifier les facteurs qui n'ont pas permis de mettre en œuvre certaines opérations. Chaque thématique sera à réinterroger.

➤ Phase 1 : Diagnostic ciblé et définition des enjeux

Le bureau d'études devra qualifier les facteurs attractifs et points de fragilité du territoire et devra identifier les leviers permettant de développer son attractivité. Il devra préciser le périmètre géographique pertinent pour l'étude.

Le titulaire du marché devra produire une analyse de l'organisation et du développement urbain de la commune ainsi que de ses caractéristiques architecturales et paysagères à travers l'étude de la morphologie de la commune, de la trame bâtie, de la qualité des espaces publics, des entrées de bourg, des problématiques de stationnement et de déplacement, des opportunités de mutation de friches industrielles (silos...) ou commerciales.

Au-delà de l'organisation interne, le titulaire du marché devra resituer la commune au sein d'un périmètre élargi sur lequel elle rayonne.

Pour ce faire, le titulaire du marché pourra utilement se référer à l'étude globale d'aménagement réalisée en 2005 ainsi qu'aux travaux réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLU en vigueur sur le territoire communal et du PLUI du Grand Châteaudun.

S'agissant du volet lié au cadre de vie, au secteur social et aux services, il pourra s'appuyer sur le diagnostic global abordant les thématiques sociales, périscolaires, scolaires, enfance, petite-enfance, parentalité, accès aux droits, logements, santé et cadre de vie, réalisé par la communauté de communes du Grand Châteaudun en 2019, en préalable à la signature avec la C.A.F. de la Convention Territoriale de Services aux Familles (CTSF).

Le fonctionnement et les usages du bourg seront également analysés. Il est demandé de définir les fonctions de la commune, son appropriation et son rôle de sociabilisation.

Diagnostic en matière de logement et d'habitat

Le diagnostic mettra également en évidence le fonctionnement du marché immobilier et les stratégies résidentielles des ménages de manière à faire émerger et qualifier les enjeux.

Une analyse de l'occupation du parc (mesure de la vacance éventuelle), de la situation thermique du parc et l'identification d'un parc dégradé et de leurs causes, est attendue.

Concernant la vacance, le titulaire contactera des propriétaires-bailleurs afin d'effectuer une analyse de l'immobilier (état intérieur du bâti, travaux à entreprendre, raison de la vacance, prétention financière en vue d'une éventuelle cession, projets).

Le diagnostic devra également expertiser les moyens juridiques de capter du bâti vide en déshérence (amiable, droit de préemption urbain, expropriation, dation, etc.) et identifier la population cible susceptible de venir vivre dans le bourg-centre et les conditions permettant son installation.

L'identification des biens vacants (commerces et logements), permettra l'évaluation de leur état de dégradation, leur mutabilité pour permettre in fine d'identifier les potentiels fonciers en renouvellement urbain.

A Brou, la vacance semble concerner aussi bien le parc collectif que le parc individuel. L'accessibilité des logements situés au-dessus des cellules commerciales représente un enjeu prioritaire dans la reconquête du parc vacant de Brou.

A noter qu'une OPAH est actuellement en cours d'élaboration au niveau de la Communauté de communes du Grand Châteaudun. Le prestataire pourra s'appuyer sur les réflexions d'ores et déjà engagées dans ce cadre. A noter que lors d'une précédente OPAH (il y a plus de 20 ans), peu de dossiers avaient été accompagnés sur la commune de Brou. Une stratégie de sensibilisation et de communication pourrait ainsi être à intégrer au projet de revitalisation.

Le vieillissement constitue un des enjeux en matière de politique de l'habitat : il faudra ainsi interroger les différentes formes possibles dont celle de type Euréliales.

En parallèle du renouvellement urbain dans le centre ancien, une analyse des dernières opérations neuves est souhaitée. Un bilan du dispositif départemental « Pass foncier », qui a notamment facilité la commercialisation du dernier lotissement « Les jardins de Villoiseau » (lotisseur privé Acanthe) avec près de 30 parcelles vendues dans ce cadre sur un total de 60, permettra de déterminer la pertinence du renouvellement de ce type de politique sur des friches urbaines identifiées.

Analyse du potentiel commercial

Le diagnostic devra aussi dresser l'état des lieux de l'offre commerciale, des commerces sédentaires, non sédentaires (marché le mercredi et le dimanche matin) et des services d'hébergement implantés sur le territoire, de son organisation et de son fonctionnement, notamment à travers :

- Les forces et faiblesses de l'offre existante ;
- La quantification globale de la vacance avec un zoom possible sur des secteurs les plus affectés, les perspectives de reconversion éventuelle des cellules commerciales vacantes et les freins à l'installation de nouvelles activités commerciales au vu d'un objectif cible réaliste ;
- La commercialité du centre.

Il comprendra une analyse détaillée de la vacance commerciale (adéquation des loyers, des baux commerciaux, concurrence avec une offre de périphérie ou sur d'autres territoires), de l'artisanat et des services. Il inclura un volet sur l'état du bâti, la qualité des devantures et des logements situés au-dessus ainsi que sur leur accessibilité. La part structurelle de la vacance commerciale constitue le parc à étudier en priorité.

Les actions publiques d'ores et déjà mises en œuvre en faveur d'une stratégie de dynamisation commerciale et de lutte contre la vacance seront à évaluer voire à réorienter (exemple : piétonisation de la rue des Changes). A noter que la commune n'a pas souhaité mettre en place de DPU commercial par manque de porteurs de projets viables.

La problématique du changement de destination de cellules commerciales vers des logements et la pertinence d'une éventuelle action publique à adopter pour freiner ce phénomène seront à étudier.

La dynamique du marché hebdomadaire, qui compte entre 120 et 200 exposants selon la saison, représente un atout majeur pour l'attractivité de la commune. Le marché bénéficie en effet d'une renommée régionale voire au-delà. Les récentes évolutions observées, à savoir une diminution des stands de produits alimentaires au profit de produits manufacturés et textiles ainsi que le délaissement progressif de certains secteurs géographiques entraînant un déplacement de l'activité vers le nord du périmètre du marché, nécessitent une attention particulière. La caractérisation des attentes et des besoins, au travers d'une enquête in situ pourrait être une option proposée par le prestataire.

Il s'agira également d'intégrer l'offre déjà développée en lien avec les producteurs locaux et les circuits courts, voire leur expansion.

Au-delà des commerces de proximité, les dynamiques et flux induits par la zone d'activités de Villoseau, le long de la RD, sont à prendre en compte.

Le bureau d'étude devra analyser les habitudes de consommation de la population et la fréquentation des commerces de centre-bourg. Les changements des modes de consommation (achat en ligne, diminution de la « fidélité » des consommateurs aux commerçants historiques, etc.) et l'influence du développement des zones commerciales de l'agglomération chartraine, notamment à Barjouville (30 minutes de Brou), seront à prendre en compte.

Pour finir, l'opportunité du recrutement d'un manager de centre-ville, au sein de la Communauté de communes ou mutualisé avec d'autres communes, est à questionner.

Analyse des besoins en équipements publics et services

Le diagnostic consacrera un volet sur la présence et la qualification des équipements publics et des services sur la commune et son bassin de vie. En se basant sur un recensement des équipements publics (scolaire [compétence redevenue communale au 1^{er} janvier 2020], santé, enfance, culture, accueil social ...) et services existants, le prestataire évaluera les besoins en matière d'évolution de ces équipements (et leur accessibilité) à partir des projets potentiels (capacité d'évolution des structures actuelles communales et intercommunales, projection à court moyen et long terme à partir des ratios connus des principaux équipements publics mais également des pratiques et des fréquentations connues). La commune a par ailleurs engagé une réflexion pour l'évolution de la MSAP existante en Maison France Services.

Le volet santé, lié à la désertification médicale et aux besoins actuels et projetés en praticiens (prochains départs en retraite), constitue un point de vigilance prioritaire. Le suivi médical des 80 résidents de l'EHPAD pose notamment question.

Le devenir des bâtiments de l'ancienne gendarmerie (qui va accueillir le RAM pour 24 mois) et de la PMI est à questionner. Une réflexion sur la création d'une maison des associations est une des pistes actuellement envisagée mais elle devra être confirmée par l'étude.

En parallèle, la commune soutient un projet de construction d'un bassin aquatique couvert, à proximité de la salle des sports et du plateau sportif en cours de rénovation. Ce projet serait porté par la communauté de communes.

Analyse des espaces publics

La qualité des espaces publics, leurs usages et leur potentiel d'évolution devront également être analysés. Ainsi, il s'agira d'étudier :

- Les flux de circulation et la sécurité routière (intersection dangereuse de RD en centre-ville, circulation de poids lourds...)
- Le stationnement automobile et 2 roues (parc existant, adéquation de l'offre à la demande, identification des besoins et des projets (exemple : réflexion sur le plateau sportif),
- Les cheminements doux (accessibilité, continuité, lisibilité, efficacité) et leur développement à mettre en lien direct avec les travaux d'adduction d'eau et d'enfouissement des réseaux,
- Les espaces permettant le vivre-ensemble (places centrales, parc, espaces de jeux pour enfants, etc.),
- la qualité des espaces publics (fonctionnalité, qualité des aménagements, rapport entre espace minéral et végétal, confort, sécurité, usages et conflit d'usages (problèmes de propreté urbaine), traitement des entrées du village, signalétique...). La réhabilitation de la place de l'Hôtel de ville et la sécurisation des espaces publics devant l'école Jules Verne apparaissent aujourd'hui prioritaires.

Le secteur de la gare, en partie en friche depuis plusieurs années (restaurant et hôtel fermés, anciens silos agricoles abandonnés) représente une réserve foncière dont la valorisation devra prendre toute sa place dans le projet de revitalisation de Brou. En effet, la gare et ses aménagements représentent une « entrée de ville » pour les voyageurs, l'image véhiculée est un enjeu d'attractivité.

Les pistes de réflexion sont à faire émerger pour la réhabilitation de ce secteur. La destination des bâtiments et l'aménagement des espaces publics dépendront donc directement de la présente étude et s'adapteront parfaitement au projet de revitalisation du bourg. Un espace de co-working pourrait peut-être être envisagé sur cet espace.

Mobilité et déplacements

Il s'agit d'identifier les dynamiques territoriales et communales liées à la mobilité, à savoir : l'offre de transports de personnes et de marchandises existante sur le territoire. Une analyse des flux et une caractérisation des besoins selon les différents publics (salariés, personnes âgées et les personnes en situation de handicap, étudiants, collégiens, lycéens, chefs d'entreprises...) doivent également venir enrichir le diagnostic.

La circulation des véhicules a d'ores et déjà fait l'objet d'aménagements suite à l'étude « Cœur de bourg », permettant de répondre aux principales difficultés identifiées.

En revanche, la circulation des cyclistes et des piétons est à analyser en vue de l'améliorer, notamment entre le centre-ville et le plateau sportif, ainsi que vers la zone commerciale au nord et la gare. De plus, la liaison entre les bords de l'Ozanne, le parc municipal du Bief et le centre est à créer. A noter qu'un « accueil vélos » est en cours de construction sur le chemin de randonnée n°9.

Des aménagements intercommunaux, particulièrement vers Yèvres et Unverre, sont à prévoir.

Les manques et les obstacles en matière de mobilité doivent également être identifiés. L'objectif est de mettre en évidence les points forts et les points faibles de l'offre existante, d'analyser les conséquences sur le territoire (attractivité économique, pression foncière, impacts paysagers et environnementaux...) et d'en faire ressortir les carences par rapport aux besoins identifiés.

Animation/vie culturelle et tourisme

Il s'agira de situer les enjeux touristiques de la commune et d'identifier les caractéristiques, atouts et faiblesses de l'organisation touristique actuelle ainsi que les points d'intérêts et les potentiels locaux de développement culturel et/ou touristique.

La mise en valeur du patrimoine remarquable, aussi bien bâti qu'environnemental, identifié en annexe du PLU, constitue un élément de réflexion prioritaire dans la construction d'une stratégie touristique. Ces points d'intérêt architecturaux complètent la liste des bâtiments classés du territoire (2 bâtiments inscrits au registre des monuments historiques et un référencé au « patrimoine remarquable du XXème siècle »). La présence de nombreux lavoirs publics et privés, petit patrimoine historique non classé, représente une valeur ajoutée.

Le patrimoine environnemental s'articule principalement le long de la rivière l'Ozanne et le plan d'eau. La commune de Brou est classée « Station verte » et « Ville fleurie - 2 fleurs ».

La renommée du marché de Brou constitue un facteur de rayonnement touristique à optimiser.

La stratégie touristique à construire pourra également s'appuyer sur le large tissu associatif existant, notamment en terme de loisirs de plein air (exemple : pêche, la commune dispose du label « Station pêche » attribué par « Station verte ») en lien avec le parc de loisirs, ainsi que sur le Bureau d'informations touristiques (BIT) existant mais à redynamiser.

Le domaine du parc de loisirs de 7 hectares offre de nombreuses opportunités, avec des locaux vacants disposant d'une vue dégagée sur la rivière et le swin golf et permettant le développement d'une offre de restauration. Des aménagements sont nécessaires en entrée de site ainsi que sur le parking. La commune est propriétaire d'une maison sur ce site. Un zoom sur ce secteur devra donc être intégré à l'étude.

Diverses animations estivales, organisées par la commune chaque année, permettent également d'accroître la fréquentation (touristes et locaux).

La capacité d'hébergements touristiques sur la commune (camping municipal, gîte privé de groupe, chambres d'hôtes, hôtel, etc.) permettrait de répondre à une augmentation du flux touristique. La rénovation de l'ancien Hôtel de la gare pourrait compléter la capacité hôtelière du Plat d'Etain et permettrait d'accueillir un car, ce qui n'est pas possible actuellement. Malgré tout, la création d'une aire d'accueil de camping-cars pourrait apparaître opportune.

Synthèse

Ce diagnostic peut mettre en perspective des données préexistantes et s'appuyer sur l'analyse des données statistiques mais également sur l'observation in situ, sur des entretiens et enquêtes réalisées auprès des acteurs locaux (élus, commerçants, chefs d'entreprises).

Une synthèse sous forme d'AFOM permettra de faciliter la lecture du diagnostic et de dégager les ENJEUX de développement, sur lesquels appuyer la stratégie de revitalisation.

➤ **Phase 2 : Définition d'une stratégie de revitalisation**

Le titulaire devra proposer des scénarii de revitalisation du bourg-centre, à partir desquels la collectivité fera des choix. Ils devront prendre en compte l'intégralité des enjeux de la commune concourant à redéfinir l'ensemble des vocations d'un bourg-centre.

Le prestataire veillera à proposer une méthode consolidée de concertation avec :

- les commerçants au travers d'ateliers participatifs ou toute autre forme de mobilisation.
- les partenaires impliqués selon les thématiques abordées.
- les élus municipaux et les services pour une appropriation totale de la démarche,
- les habitants. Un groupe d'habitants représentatifs de la commune pourra être identifié en lien avec la municipalité.

Il constituera **le projet urbain global de la commune** précisant les objectifs de redynamisation.

Le rendu prendra la forme d'un plan guide et d'éléments permettant une bonne compréhension du projet (illustrations sous forme de plans, schémas de principe, etc.)

➤ **Phase 3 : Déclinaison de la stratégie globale en plan d'actions et référentiel foncier**

Plan d'actions

La stratégie globale de revitalisation sera déclinée sous forme d'un plan d'actions multisectoriel pour répondre à l'ensemble des objectifs de revitalisation identifiés (logement, commerce, services, cadre de vie, mobilité, équipements, vie culturelle, etc.).

Le plan d'actions devra donner lieu à des fiches actions et être phasé dans le temps et chiffré. Le titulaire fera des propositions quant au montage financier des actions qui seront retenues par la collectivité.

Il détaillera également les procédures à suivre (Exemples : étude d'impact, modification de PLU, préemption urbaine, procédure d'acquisition, etc.). Un bilan financier sera établi pour chaque action du plan d'actions, en tenant compte des priorités définies par la commune et de ses moyens. Il devra préciser les outils juridiques opérationnels, financiers et fiscaux à mobiliser, ainsi que les partenariats à mettre en place.

Le plan d'actions se déclinera sous forme de fiches-actions mentionnant :

- Un descriptif des actions en s'appuyant sur les données issues du diagnostic,
- Les objectifs recherchés / les attendus (permettant d'approcher des indicateurs de résultats et d'impact)
- La maîtrise d'ouvrage potentielle,
- Les partenariats techniques, juridiques et financiers possibles,
- Le coût de chaque action et les aides publiques éventuelles,
- Un échéancier de réalisation,
- Des outils de communication et d'information autour des actions prévues,
- La méthode de pilotage, de suivi et d'évaluation des actions.

Au regard du diagnostic sur la vacance en logements le prestataire proposera l'élaboration d'un référentiel foncier du logement.

À partir des contraintes techniques et réglementaires, il sera établi une fiche pour 5 biens (habitat) maximum mobilisables et prioritaires, définis avec la collectivité, intégrant les données sur la propriété du bien et, en cas de problèmes successoraux, les moyens permettant à la collectivité de le récupérer, l'intérêt architectural, l'état technique du bâti, une estimation du montant des travaux à réaliser, les diagnostics techniques si possible, notamment relatif à la performance énergétique. Selon la réceptivité des propriétaires, des visites in situ pourront être organisées.

En option, le prestataire pourra proposer l'élaboration d'un référentiel foncier commercial sur un périmètre à cibler. Dans ce cadre, le prestataire établira un référentiel de l'immobilier commercial du bourg-centre traitant notamment les problématiques de la vacance, de l'accessibilité, la réhabilitation voire du changement de destination et les besoins en accompagnement des porteurs de projet.

Le bilan de ces opérations devra permettre d'évaluer l'équilibre financier des opérations et le prix de sortie des loyers. Celui-ci devra être compatible avec les ressources des porteurs de projets.

IV - ATTENDUS

IV.1 - COMPÉTENCES RECHERCHÉES

Pour mener à bien cette étude, le prestataire devra constituer une équipe pluridisciplinaire ou un groupement (dans ce cas le mandataire sera clairement désigné et sera responsable de la bonne exécution du présent marché), devant combiner des compétences dans les domaines suivants :

- Urbanisme/logement (avec une bonne pratique en renouvellement urbain) ;
- Architecture (avec une bonne connaissance de la réhabilitation en secteur ancien) ;
- Sociologie et animation ;
- Développement commercial, études de marché ;
- Culture et tourisme.

Des compétences dans les domaines de l'habitat et du logement, du paysage, de la mobilité et du stationnement et de l'énergie, mais également en montage d'opérations seront nécessaires au candidat. Par ailleurs, des compétences en matière de tourisme serait un plus. Il pourra, par ailleurs proposer des compétences non identifiées mais qu'il estimerait utile au bon déroulement de la mission.

Le titulaire s'engage à désigner un chef de projet parmi les membres de son équipe. Ce chef de projet sera :

- l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage ;
- participera à chaque comité de pilotage.

Le titulaire du marché s'engage à respecter la composition de l'équipe, telle qu'elle figure dans sa proposition.

IV.2 - CONDITIONS DE LA RÉALISATION DE LA PRESTATION

Le bureau d'étude s'engage à transmettre au maître d'ouvrage et aux membres du comité de pilotage, sous forme dématérialisée, les documents (rapport, présentation, supports de communication) au moins sept jours avant la date de chaque comité de pilotage.

Les relevés de conclusions de la réunion rédigés par le bureau d'étude seront envoyés dix jours au plus après la date de la réunion.

Le prestataire devra, pour la bonne exécution du marché, réaliser des :

- entretiens ;
- ateliers de travail ;
- supports de communication ;
- réunions d'animation de la démarche.

IV.3 - DELAIS D'EXECUTION

Le délai d'exécution de l'étude est fixé à **8 mois**, délais de validation de chacune des phases exclus.

Le prestataire retenu proposera, dès le lancement de l'étude, un calendrier prévisionnel des COPIL en fonction de la durée de chacune des phases de la prestation définie par le maître d'ouvrage.

Ce planning intégrera également les temps de concertation (ateliers, enquête, réunion publique, diagnostic en marchant, etc.).

Le délai de 8 mois dépassé des pénalités de cent euros par jour de retard (en chiffres 100 €) seront appliqués sans montant minimum. Ce délai de 8 mois ne comprend pas les différentes étapes de validation.

IV.4 - SUPPORTS ET ÉTUDES FOURNIES

La commune de Brou mettra à disposition du titulaire du marché les documents dont elle dispose, notamment les rapports et études suivants :

- Diagnostic global de la communauté de communes du Grand Châteaudun préalable à la Convention Territoriale des Services aux Familles (approuvé en février 2020 par la C.A.F.),
- SCOT du Dunois approuvé le 15 janvier 2018

- PLUI du Grand Châteaudun (document de travail)
- PLU en vigueur sur la commune de Brou
- Diagnostic du Plan départemental de l'habitat et du Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
- Etude globale d'aménagement de la commune de Brou (2005)
- Dossier de candidature au dispositif partenarial « Action bourg-centre » de la commune de Brou (courriers et délibérations).

La Municipalité fournira également toutes les informations nécessaires pour mener à bien l'étude.

Les documents et renseignements fournis par l'ordonnateur au titulaire ou sous-traitants au cours de l'exécution du marché est tenu de ne pas diffuser ces informations à des tiers, sauf autorisation expresse du pouvoir adjudicateur. De même, le personnel du titulaire ainsi que, le cas échéant, celui des sous-traitants est tenu à une obligation de confidentialité en ce qui concerne les informations recueillies au cours des entretiens ou celles qui lui sont communiquées pour l'exécution des prestations à réaliser.

IV.5 - LIVRABLES

1/ Un rapport d'études comprenant :

- Le diagnostic synthétisé notamment dans une AFOM et l'expression d'enjeux de développement et dans des cartes d'enjeux permettant d'identifier le rôle de la commune dans un territoire plus vaste, son organisation spatiale interne ainsi que la traduction spatiale des enjeux.
- La stratégie globale de revitalisation y compris sous forme d'un document de communication traduit dans des objectifs de développement et traduite dans une cartographie également.

2/ Le plan d'actions de revitalisation sous forme de fiches-actions, détaillant l'échéancier, les conditions de leurs réalisations, les objectifs, une estimation budgétaire, les outils et partenariats à mobiliser.

Ce plan d'actions sera assorti d'un :

- volet spatial :
 - Zoom sur des îlots et parcelles prioritaires d'intervention identifiées ;
 - Identification des différents secteurs prioritaires d'intervention
- volet organisationnel et partenarial

3/ Les préconisations pour la bonne réussite de la mise en œuvre du plan d'actions.

Le titulaire peut proposer les livrables complémentaires qu'il estimerait nécessaire au bon rendu de sa mission et à la bonne appropriation de ses conclusions par le commanditaire.

Les documents intermédiaires et définitifs de l'étude seront diffusés en couleur, sous forme de rapport papier et de documents numériques aux formats classiques de type .odt, .ods, .doc, .xls, .pdf, .jpg, .dxf. Les documents cartographiques seront rendus en couleur au format A3 ainsi qu'en version numérique.

Pour chaque phase et afin de valider le travail, le titulaire du marché remettra un rapport intermédiaire puis un rapport définitif accompagné des documents graphiques l'illustrant en 2 exemplaires papier et un exemplaire numérique modifiable pour chaque membre du COPIL.

Il remettra au terme de l'étude un rapport final accompagné des documents graphiques l'illustrant en 2 exemplaires papier et un exemplaire numérique modifiable pour chaque membre du COPIL. En outre, un rendu numérique dans un format standard de toutes les données collectées lors de l'étude sera effectué. Les formats utilisés devront permettre une réutilisation de ces données par le maître d'ouvrage.

Ce rendu final ne pourra en aucun cas se résumer à la compilation des supports utilisés lors des comités de pilotage, mais prendre la forme d'un rapport exhaustif et clair de façon à pouvoir être exploité.

Le parfait achèvement de la mission sera donc conditionné par la transmission du prestataire à la commune de Brou, de la totalité des documents cités ci-dessus, réalisés dans le respect :

- Des délais impartis ;
- Du contenu précisé par le présent cahier des charges ;
- Des différentes formes de rendu exigées.

Signature de l'entrepreneur et cachet
Fait en un seul original

A

le..... / /