

CAHIER DES CHARGES

Prestations d'**audits** et de préconisations **architecturales, thermiques et touristiques**

-
dispositif **PyLoT 2** pour l'**amélioration et le développement** de
l'offre de l'**immobilier de loisirs** et des
logements saisonniers au sein du Parc Naturel Régional des
Pyrénées Catalanes



III. Contexte de l'opération

1. Le territoire du Parc Naturel Régional

Le Parc naturel régional des Pyrénées catalanes comprend 66 communes pour 21000 habitants et s'étend sur 138000hectares entre le Conflent, le Capcir et la Cerdagne. C'est un territoire de montagne situé entre 300 m et 2921 m d'altitude au sommet du Carlit.

Le Syndicat mixte du Parc naturel régional, organisme public de gestion et de mise en œuvre de la Charte de territoire, a pour mission la protection et la valorisation du patrimoine naturel et culturel, l'aménagement, le développement économique et social du territoire, l'accueil et l'information du public.

2.Contexte et développement du dispositif PyLoT

Dans l'ensemble des massifs français, comme dans les Pyrénées catalanes, les enquêtes clientèles posent aujourd'hui la qualité de l'hébergement comme une composante de l'attractivité touristique de destinations mises en concurrence. Que ce soit dans les stations de ski ou dans les stations thermales, les clientèles affichent des exigences renforcées, et un rejet progressif de produits trop petits, mal isolés, mal configurés, peu accessibles, sous équipés ou conçus à une époque où la priorité était la construction rapide de grandes capacités de lits. Les attentes évoluent ainsi en faveur de plus grandes surfaces, de meilleurs équipements, et d'une augmentation de la qualité et du confort des logements. Or en France et en zone de montagne, la moitié du parc d'hébergement touristique à plus de trente ans . Dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière, il faut donc adapter l'offre, l'améliorer, et mieux réfléchir aux attentes des clientèles pour maintenir l'attractivité du massif.

Dans le territoire du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes, environ 125 000 lits touristiques sont concernés. Cette capacité est à la fois importante et essentielle à l'économie touristique d'un territoire peuplé de 23 000 habitants permanents, mais elle a la particularité d'un besoin de rénovation globale, ainsi que d'une répartition très déséquilibrée, comme en Capcir, où 7 % de lits marchands (hôtellerie, centres de vacances, gîtes, résidences de tourisme, meublés, campings, etc.) font face à 93 % de résidences secondaires, souvent peu attractives car anciennes, mais surtout sous occupées. Cette situation implique dans les communes d'importantes problématiques de « lits froids », présentant de faibles taux d'occupation à l'année.

Quant à l'offre de lits marchands existants et d'hébergements publics de type centres de vacances, ils nécessiteraient d'importants efforts de rénovation et de modernisation, exprimés par l'ensemble des professionnels du secteur, afin d'améliorer leur potentiel et leur attractivité.

Les cinq enjeux majeurs de ce projet pour le territoire sont:

- la remise sur le marché d'une partie de ce parc immobilier
- la montée en gamme d'une partie de l'offre
- l'augmentation de la fréquentation des hébergements.
- la réduction des consommations énergétiques de ces logements

- l'ambition de répondre aux besoins de logements pour les travailleurs saisonniers

Parallèlement à cela, certaines communautés de communes ont choisi d'élargir le dispositif en abordant la rénovation des logements destinés aux travailleurs saisonniers.

Lancé en 2019, le dispositif PyLoT a déjà accompagné 58 porteurs de projet dans la rénovation de leurs logements. Fort de cette première expérience, les élus du territoire ont souhaité faire évoluer l'opération et déployer le dispositif PyLoT 2 sur deux à trois ans.

Le PNR et les communautés de communes ont conçu un dispositif visant à répondre à ces enjeux, il se compose de la manière suivante:

- une plateforme, guichet unique d'accompagnement porté et piloté par le PNR.
- un service d'audit architectural, thermique et touristique donnant lieu à un rapport de préconisations. La présente consultation concerne la réalisation de ces audits et rapports techniques.
- un dispositif financier porté par les communautés de communes pour aider les propriétaires à financer leurs travaux. Les conditions d'éligibilité aux aides à l'investissement sont disponibles dans les règlements respectifs des communautés de communes rédigés à cet effet.
- une dynamique locale portée par les offices de tourisme.



3. Maîtrise d'ouvrage

Le Parc naturel régional des Pyrénées catalanes, géré par un Syndicat Mixte créé par arrêté préfectoral n°4849/04 du 15 décembre 2004, a pour objet de mettre en œuvre un projet territorial de développement durable pour les Pyrénées catalanes. Il sera maître d'ouvrage de la plateforme et par conséquent de la mission proposée dans le présent cahier des charges.

Identité : Syndicat mixte du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes.

Adresse :

Maison du Parc, La Bastide
Olette 66360

N° de téléphone :

04 68 04 97 60

Courriel :

contact@pnrpc.fr

Personnes en charge du dossier:

- Thomas Bellanger, chargé de mission Energie
- Patricia Oster: Responsable administrative et financier

II. Objet de la consultation:

La présente consultation a pour objet la réalisation d'audits architecturaux, thermiques et touristiques dans le cadre des services proposés par le dispositif PyLoT mis en place par le PNR des Pyrénées catalanes.

Le marché concerne le traitement d'un lot de **20 dossiers** d'accompagnement (approximatif).

Ces audits donneront lieu à des préconisations techniques adaptées au budget du bénéficiaire ,lui permettant la montée en gamme de son bien et réduisant l'impact environnemental de celui-ci.

Cette mission se décomposera en plusieurs phases:

- La visite des habitations concernées pour recueillir les informations nécessaires au diagnostic du bâtiment.
- La mise en forme de rapports précisant l'état actuel du bâtiment sur les aspects fonctionnels, architecturaux et thermiques accompagné d'une liste de préconisations techniques pour l'amélioration du bien et des éléments à mettre en place pour atteindre le niveau 3 étoiles Atout France ou 3 épis Gîte de France.
- Une note de synthèse présentant un estimatif économique pour la rénovation et les aides financières éventuelles qui complèteraient les subventions mises en place par les communautés de communes.

1. Périmètre d'intervention:

L'ensemble des 3 communautés de communes **Conflent Canigó**, **Pyrénées Catalanes** et **Pyrénées Cerdagne** constitue le périmètre de l'opération.

Les hébergements touristiques (ou hébergement ayant vocation à être commercialisé après travaux) localisés dans ce périmètre et/ou destinés à la location pour les travailleurs saisonniers pourront être accompagnés (suivant les directives de chaque communauté de communes).

2. Le Diagnostic architectural et thermique:

> Organisation générale de la plateforme:

Le Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes assurera l'animation générale de la plateforme ; du premier échange avec le porteur de projet jusqu'au suivi des travaux et à l'accompagnement dans la commercialisation de son bien.

Le Parc naturel régional des Pyrénées catalanes assurera le premier contact avec les personnes intéressées et éligibles à la plateforme avant de les mettre en lien avec le prestataire pour la mission d'audit. La visite initiale des logements sera réalisée par le prestataire et le technicien du PNR en charge de la plateforme.

Le prestataire aura ensuite à sa charge la mission d'audit et de conseil architectural des projets accompagnés par la plateforme. Pour chaque projet étudié, le travail consistera à la remise d'un rapport détaillé incluant les préconisations d'action à partir desquelles sera défini le projet de rénovation. Le prestataire sera également l'interlocuteur du porteur de projet pour la constitution du dossier de demande de subvention auprès de la communauté de communes.

> Descriptif du processus de diagnostic

Suite au premier contact établi entre le Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes et le bénéficiaire, une visite du bien est programmée pour observer et collecter les données nécessaires au diagnostic.

En fonction du logement concerné et du besoin de l'étude, le chargé de mission déclenchera la commande pour un diagnostic donnant lieu à une restitution basique ou complète.

Ce principe de fonctionnement sera le même pour l'ensemble des 20 dossiers du présent marché.

A la suite des visites réalisées en complément du chargé de mission du PNR, le prestataire rédigera, dans un délai maximum de 6 semaines, un rapport détaillé incluant les éléments suivants :

> restitution dossier basique:

L'offre de base représentant la restitution d'un dossier basique, le rapport se décomposera de la manière suivante :

- Une fiche d'identité du bien faisant apparaître les caractéristiques générales (adresse, date de construction, date de dernière rénovation, surface habitable, typologie du bâti, taux d'occupation, description des équipements, etc)
- Des photographies extérieures du bien dans son environnement proche et une seconde le plaçant dans son contexte paysager.
- Un plan de situation ou vue aérienne annotée permettant de comprendre l'environnement du bâtiment.
- la liste des critères à respecter pour atteindre le niveau 3 étoiles Atout France
- Un relevé des consommations (quand les données sont disponibles) d'eau, de gaz, d'électricité et de toute autre éventuelle source d'énergie. Les consommations énergétiques et les émissions de CO2 associées seront restituées (à titre informatif) via les diagrammes normalisés.
- Les atouts du logement et les points à valoriser (qualités architecturales, points de vigilance, éléments à préserver) grâce à des schémas et/ou des photographies)
- Les déperditions thermiques globales par type de paroi
- Les interventions préconisées par ordre de priorité
- Un ordre de grandeur du budget prévisionnel
- une recherche de financements mobilisables au delà des aides mises en place par la communauté de commune concernée. Identification des dispositifs et conseils aux porteurs de projet.
- Si souhaité par le propriétaire, une aide dans le choix des professionnels en capacité de réaliser les travaux.

> restitution dossier complet:

L'offre complète fera l'objet d'études spécifiques plus approfondies incluant la restitution de pièces complémentaires.

Ce document pourra être, au choix et en fonction des besoins du projet:

- Un plan synthétique du logement proposant des améliorations en terme d'agencement et d'aménagement.
- une coupe schématique illustrant les propositions d'aménagement du logement.
- un ou plusieurs dessins de principe de détails constructifs

La répartition du nombre de dossiers offre de base et offre complète n'est pas connue à ce jour, seule l'équipe technique du Parc en lien avec le COPIL pourra déclencher les commandes en fonction de la configuration du bien, en restant dans l'enveloppe globale du projet subventionné.

Le diagnostic et son livrable tiendront compte de la destination du bien : mise en location touristique ou logement saisonnier périodique (hiver/ été/ 4 saisons).

La liste des informations ci-dessus est non exhaustive.

A l'issue de cette phase, un rapport au format pdf et indesign seront remis au technicien du Parc Naturel Régional qui se chargera de remettre le rapport au bénéficiaire après validation.

Le diagnostic sera restitué selon le format préconisé par le Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes. Cependant le prestataire pourra proposer des améliorations et des compléments d'informa-

tion au support mis en place par le Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes.

Le rendu final de chaque analyse et le rapport établi resteront propriété du Parc Naturel Régional des Pyrénées catalanes.

III - Conditions de réalisation de la mission:

1. Compétences attendues et organisation:

Les compétences de l'équipe seront, à minima, les suivantes:

- Compétences en architecture (agencement, proportions, espaces, fonctionnalité, lumière)
- Compétences et connaissances en intervention sur du bâti existant (maître d'oeuvre, expert en éco-construction ou en éco-rénovation)
- compétences dans les domaines de la maîtrise de l'énergie appliquée au bâti, du bio-climatisme et du confort thermique

L'équipe devra fournir des références appropriées dans sa réponse, références portées séparément ou collectivement par chacun des membres.

Le prestataire devra identifier une personne référente pour l'ensemble des intervenants éventuels dans l'hypothèse ou plusieurs experts se présenteraient en équipe. Cette personne (nommée dans la réponse) sera l'interface entre le maître d'ouvrage du dispositif et l'équipe technique.

2. Calendrier de réalisation :

Le prestataire sera tenu de s'organiser pour réaliser l'audit et restituer son rapport sous un 6 semaines maximum à compter de la demande du PNR.

La mission s'étalera sur un délai maximum de 2 à 3 ans fonction des délais d'éligibilité des dépenses auprès de la Région financeur du programme (arrêté d'attribution en attente de réception) au gré des sollicitations reçues par le dispositif PyLoT. La charge de travail sera dépendante des sollicitations reçues sur la période annoncée.

Par conséquent, il s'agira d'un marché à bons de commande permettant de déclencher autant de prestation qu'il y aura de dossiers à traiter dans une limite de l'enveloppe budgétaire dédiée à l'opération.

3. Budget et modalités de versement :

Le paiement des prestations sera réglé à l'issue de la restitution et après validation des livrables, à hauteur du nombre de dossiers traités et clos sur la base d'une rémunération unitaire forfaitaire à estimer par le prestataire. Le forfait sera a décliné en fonction du type de dossier (basique ou complet) comme décrit dans le paragraphe «*le diagnostic architectural, thermique et touristique*» .

Comme mentionné ci dessus, certains dossiers peuvent nécessiter, ou non, la réalisation de plans et de coupes détaillant les possibilités d'amélioration et d'aménagement du logement. Le forfait sera donc à décliner pour la version basique et complète d'accompagnement.

L'objet de ce marché concerne la réalisation des audits de PyLoT 2. Il pourra être reconduit ou non en fonction du déroulement de la mission et du développement du dispositif sur décision expresse du COPIL et syndicat mixte par le biais d'un nouveau marché.

IV - Candidature et examen des offres:

1. Réponses attendues du candidat:

En complément du présent cahier des charges, la consultation comporte un acte d'engagement (AE), un cahier des clauses administratives particulières (CCAP), et un règlement de consultation (RC). Le prestataire répondra en paraphant, signant et en remplissant tous ces documents.

Il fournira en outre:

- une note méthodologique détaillant sa proposition d'intervention, ainsi que les différents documents énoncés dans la description de la mission
- une description des qualifications et expériences professionnelles du ou des membres de l'équipe chargés de l'exécution du marché
- l'offre financière détaillée de la proposition incluant l'ensemble des coûts nécessaires à l'exercice de la mission en distinguant le coût forfaitaire d'une offre de base et le coût forfaitaire d'une offre complète de diagnostic en tout lieu du territoire et de la sollicitation du porteur de projet candidat au dispositif.
- les documents administratifs habituels (DC1, DC2 et justificatifs d'assurances)

2. Critères d'analyse des offres :

- Le prix : 40%
- L'offre technique : 60% (incluant les compétences et expériences de l'équipe projet, la méthode (approche générale, points d'attention particuliers, outils) , la démarche environnementale et sociale du prestataire, les délais)

3. Délais de réponse :

La candidature devra être envoyée par mail uniquement **avant le 15 avril 2023** à l'attention de Monsieur le Président.

- Candidature électronique à transmettre à l'adresse suivante:

thomas.bellanger@parc-pyrenees-catalanes.fr

patricia.oster@parc-pyrenees-catalanes.fr