

# Observatoire de la promotion immobilière

Cahier des charges et règlement de la  
consultation

Novembre 2024



# Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>3</b>
<b>Préambule</b>	<b>4</b>
<b>1-Objet</b>	<b>4</b>
<b>2-Durée de la mission</b>	<b>5</b>
<b>3-Contexte</b>	<b>5</b>
3-1- L'observation de la promotion immobilière 2009-2024	5
3-2- Pilotage	5
<b>4-Tranche ferme : contenu de la prestation attendue</b>	<b>6</b>
4-1- Périmètre d'observation	6
4-2- La base de données	7
4-3- Les livrables	8
<b>5- Tranche optionnelle 1 : participation à des réunions d'échange et autres demandes ponctuelles</b>	<b>8</b>
<b>6- Tranche optionnelle 2 : élargissement du périmètre d'observation au territoire de la COPLER</b>	<b>9</b>
<b>7- Tranche optionnelle 3 : élargissement du périmètre d'observation à l'ensemble du département de la Loire</b>	<b>9</b>
<b>8- Conditions liées à la réponse au cahier des charges et à la réalisation de la mission</b>	<b>10</b>
8-1- Attendus dans la réponse pour la tranche ferme	10
8-1-1- Une note méthodologique	10
8-1-2- Un devis	10
8-2- Attendus dans la réponse pour tranche optionnelle 1	10
8-3- Attendus dans la réponse pour les tranches optionnelles 2 et 3	10
8-3-1- Une note méthodologique	10
8-3-2- Un devis	10
8-4- Présentation des compétences requises	11
8-5- Autres documents	11
8-6- Rémunération du prestataire	11
8-7- Critères de choix du prestataire	11

## 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 des territoires ligériens est une association loi 1901. Elle compte aujourd'hui 100 adhérents, collectivités territoriales et acteurs socioprofessionnels publics, sur les territoires du Sud-Loire, de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne, de Loire-Centre et du Roannais. 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 2024.

## 1- Objet

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

Tranche ferme

- Suivre l'activité de la promotion immobilière privée dans le Sud Loire et la proche Haute-Loire

Tranche optionnelle 1, sur sollicitation éventuelle 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

Tranche optionnelle 2

- Extension du périmètre d'observation au territoire de la COPLER (Communauté de communes des Pays entre Loire et Rhône)

Tranche optionnelle 3

- Extension du périmètre d'observation à l'ensemble du département de la Loire

## 2- Durée de la mission

La mission débutera le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et se terminera le 31 décembre 2027 soit une durée de trois ans.

## 3- Contexte

### 3-1- L'observation de la promotion immobilière 2009-2024

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.

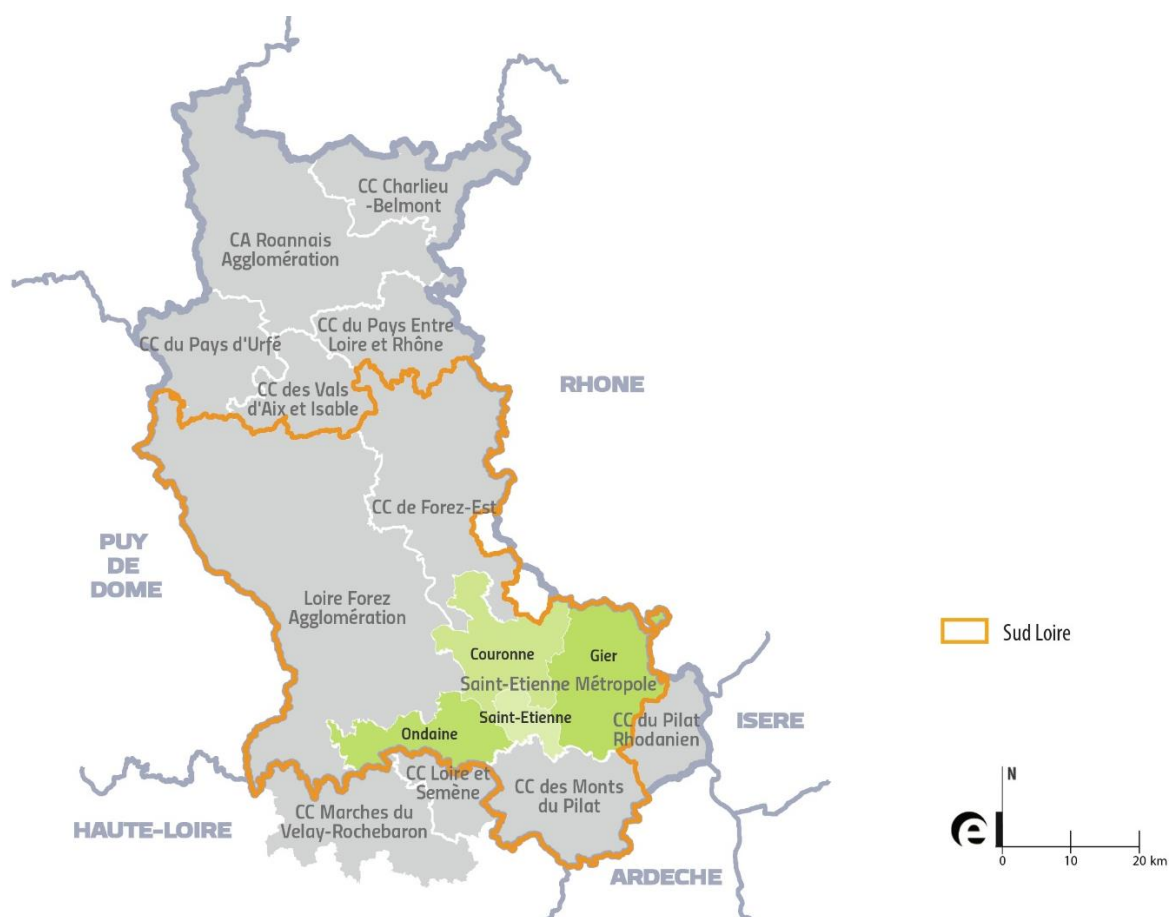
### 3-2- Pilotage

La maîtrise d'ouvrage du dispositif est portée par epures, l'Agence d'urbanisme des territoires ligériens. Epures sera l'unique interlocuteur du prestataire.

## 4- Tranche ferme : contenu de la prestation attendue

### 4-1- 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 (Communauté de Communes Marches du Velay-Rochebaron et Communauté de communes Loire et Semène) (cf. carte ci-dessous).



## 42- La base de données

Le prestataire s'inscrira 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
- 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, 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 €/m<sup>2</sup>, 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 :
  - o Les volumes : nombre de programmes, mises en vente, ventes, retraits, désistements, offre
  - o 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 €/m<sup>2</sup> 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 EPCI ou zone (cf. périmètre de Saint-Etienne Métropole) du périmètre Sud Loire et proche Haute-Loire.

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 EPCI ou zone (cf. périmètre de Saint-Etienne Métropole) au sein du périmètre d'analyse global.

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).

### **4-3- 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 : fichier fourni).
2. Une note de conjoncture trimestrielle et annuelle en format numérique, dans un délai de 30 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, maitre 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- Tranche optionnelle 1 : participation à des réunions d'échanges et autres demandes ponctuelles**

Epures souhaite pouvoir bénéficier de l'accompagnement du prestataire lors de sollicitation spécifiques éventuelles :

- Participation à des réunions, en fonction des besoins de l'Agence et de ses partenaires: participation à la rencontre annuelle de l'habitat d'epures, participation à des réunions d'échanges avec présence d'élus, sur l'analyse croisée des marchés immobiliers, tendance du marché local, ...
- 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.

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



## **6- Tranche optionnelle 2 : élargissement du périmètre d'observation au territoire de la COPLER**

La Communauté de communes des Pays entre Loire et Rhône (COPLER) est adhérente d'epures. A ce titre, elle souhaite bénéficier de données concernant l'activité de la promotion immobilière au sein de son territoire, au même titre que les territoires du Sud Loire.

Epures souhaite que le candidat estime la faisabilité et le coût de cette extension d'observation.

## **7- Tranche optionnelle 3 : élargissement du périmètre d'observation à l'ensemble du département de la Loire**

Epures accompagne le Syndicat du Scot du Roannais dans l'élaboration de son document, suite à la fusion du bassin de vie du Sornin et du Scot Roannais. Le territoire du Scot du Roannais couvre désormais 104 communes réparties en 5 EPCI du nord du département, auquel il convient d'ajouter la Communauté de communes du Pilat Rhodanien au sud, pour couvrir l'intégralité du département ligérien.

Le périmètre d'observation initial s'étend donc à :

- Roannais Agglomération
- Charlieu Belmont Communauté
- Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône
- Communauté de Communes des Vals d'Aix et Isable
- Communauté de Communes du Pays d'Urfé
- Communauté de communes du Pilat Rhodanien

Epures souhaite que le candidat estime la faisabilité et le coût de cette extension d'observation.

## **8- Conditions liées à la réponse au cahier des charges et à la réalisation de la mission**

### **8-1- Attendus dans la réponse pour la tranche ferme**

#### **8-1-1- 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

#### **8-1-2- 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).

### **8-2- Attendus dans la réponse pour tranche optionnelle 1**

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

### **8-3- Attendus dans la réponse pour les tranches optionnelles 2 et 3**

#### **8-3-1- Une note méthodologique**

Ces notes exposeront :

- 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

#### **8-3-2- Un devis**

Le devis fera apparaître le temps estimé, les personnes mobilisées et le coût unitaire des différents prestataires ainsi que le coût afférent annuel et total, pour chacune des extensions retenues (COPLER et ensemble du département).

#### **84- 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

#### **85- 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>

#### **86- Rémunération du prestataire**

Chaque année, epures se libèrera des sommes dues, sur présentation des factures, selon l'échéancier annuel suivant : 50% après la livraison au 1er semestre et 50% (solde) en fin d'année.

#### **87- 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 l'ensemble des 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 4 décembre 2024 à 18h00.**

Soit par courrier à l'adresse suivante : epures, l'Agence d'urbanisme des territoires ligériens, 46 rue de la télématique CS40801, 42952 Saint-Etienne cedex 1

Soit par mail à l'adresse suivante : [cdurando@epures.com](mailto:cdurando@epures.com)

Pour toutes questions techniques : [cdurando@epures.com](mailto:cdurando@epures.com)



46 rue de la télématique CS 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