

**MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES  
N° 2025-02**

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES  
(Document B)**

**Volet 3 : Pacte territorial France  
Rénov  
du Pays  
Berry St-Amandois**

*Mars 2025*

**Le pouvoir adjudicateur :**

Syndicat Mixte de Développement du Pays Berry Saint-Amandois  
88 avenue de la République 18200 St-Amand-Montrond  
Tél. : 02 48 96 16 82

La procédure de consultation utilisée est la suivante : Procédure adaptée en application des articles 28 et suivants du Code des Marchés Publics.

**Date et heure limites de remise des offres : 12 Mai 2025 à 12h00**

## Table des matières

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Demandeur .....   | 1  |
| 2     | Le contexte et le périmètre d'étude .....   | 1  |
| 2.1   | L'objet du syndicat.....  | 2  |
| 2.1.1 | Son organisation et ses missions.....   | 2  |
| 2.1.2 | Le territoire et ses principales caractéristiques .....   | 3  |
| 3     | Objet du marché .....   | 5  |
| 4     | Contenu de la mission .....   | 6  |
| 4.1   | LOT 1 Mission d'accompagnement complète type MAR.....   | 6  |
|       | Scénarios de rénovation.....  | 6  |
| 4.2   | Lot 2 Mandat financier et caisse d'avance .....   | 8  |
| 4.3   | Lot 3 : Etude de faisabilité propriétaire bailleurs uniquement dans le cas de travaux de rénovation thermique ..... | 8  |
| 5     | Conditions de réalisation .....   | 9  |
| 6     | Durée du marché .....   | 10 |

## 1 DEMANDEUR

---

Syndicat mixte de développement du Pays Berry St-Amandois  
Représenté par son président, Louis COSYNS  
Adresse : 88 avenue de la république - 18200 SAINT AMAND MONTROND  
Tél : 02 48 96 16 82  
Mél : [contact@pays-berry-st-amandois.fr](mailto:contact@pays-berry-st-amandois.fr)

Contact technique pour ce dossier :  
Magali PERMENTIER – [magali.permentier@pays-berry-st-amandois.fr](mailto:magali.permentier@pays-berry-st-amandois.fr)

**Le Syndicat Mixte de Développement du Pays Berry St-Amandois, dénommé « le Syndicat »** est un établissement public, associant 85 communes du sud du Cher et les 4 communautés de communes qui les réunissent ainsi que le Département du Cher.

Il a pour objet d'élaborer, de mettre en œuvre et d'assurer la cohérence d'une politique de développement et d'aménagement global et durable du territoire. Il a vocation à être un lieu privilégié de partenariat, de concertation, de coordination et d'animation des initiatives publiques en faveur du développement du territoire et d'accompagnement des initiatives privées.

## 2 LE CONTEXTE ET LE PERIMETRE D'ETUDE

---

Le Syndicat Mixte de Développement du Pays Berry St Amandois a été créé en **1986** sous la dénomination de **Syndicat Mixte de Développement des communes du St Amandois du Boischaud et de la Marche (SMADSABEM)**.

En plus de 30 ans, cet établissement public a dû tenir compte du contexte législatif (décentralisation, coopération intercommunale, évolution démo économique...) pour évoluer, statutairement parlant, tant du point de vue de l'objet que du périmètre.

Le Berry Saint-Amandois a été constaté comme pays au sens de la loi du 5 février 1995 par arrêté préfectoral du 18 juillet 1996 et reconnu au sens de la loi de juillet 1999 par arrêté préfectoral du 11 juin 2002.

## **2.1 L'OBJET DU SYNDICAT**

Depuis près de 3 décennies, les acteurs de ce territoire se sont réunis afin de conduire le sud du Cher dans une politique de développement local.

Dès le départ, en 1978, les acteurs locaux d'une trentaine de communes s'engagent dans une démarche de regroupement sous forme d'un Pays d'accueil touristique pour le développement du tourisme rural.

Suivra ensuite en 1988, la création d'un syndicat intercommunal (SMADSABEM) dont le territoire et les domaines d'actions s'élargiront pour profiter des politiques contractualisées et territorialisées de l'Etat, du Conseil Régional puis du Conseil général et de l'Europe.

Le SMADSABEM qui deviendra en 2000 le Syndicat Mixte de développement du Pays Berry St-Amandois, après avoir fusionné avec le pays d'accueil, a conforté son assise en étant reconnu comme « pays de préfiguration » (loi Pasqua 1995) puis comme « pays au sens de la loi Voynet ». Il installe en 1999, son conseil de développement.

Sur la base d'une charte de développement définie en février 1997, puis réactualisée en 2005 et 2011, il élabore des programmes d'actions qui trouvent leur expression au travers de différentes procédures :

- avec l'Etat : OPAH, ORAC (OCMACS) et Contrat Local de Santé, CoT EnR
- avec le Conseil Régional : CRIL et contrats de pays : de la 1<sup>ère</sup> à la 5<sup>ème</sup> génération
- avec le Conseil général : Fonds Départemental Pour les Pays, Services Publics Plus
- avec l'Europe : programme LEADER : de la 2<sup>ème</sup> à la 5<sup>ème</sup> génération
- Enfin, en 2014, face à la sollicitation de ses partenaires institutionnels notamment pour prendre en charge plusieurs programmes de développement et parce qu'il a souhaité globaliser son action générale de promotion du territoire il est porteur d'un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).
- Le syndicat de Pays avec le Pays de la Châtre s'est engagé avec le Conseil régional dans l'étude d'un projet de création d'un PNR "Sud Berry"

### **2.1.1 Son organisation et ses missions**

Ses adhérents sont les 85 communes et les 4 communautés de communes qui les regroupent : Arnon Boischaut Cher, Cœur de France, Le Dunois, Berry Grand Sud, ainsi que le Conseil départemental du Cher. Un bureau préside aux affaires courantes et prépare les décisions.

Il compte 4 salariés : 1 agent de développement/directrice, 2 chargées de mission, une secrétaire-comptable.

### **2.1.2 Le territoire et ses principales caractéristiques**

Le pays Berry St-Amandois est un vaste territoire rural de 1928 km<sup>2</sup>. Il se situe au sud du département du Cher et de la région Centre Val de Loire, à la frontière des régions Auvergne et Limousin.

Il est articulé autour de son unité urbaine d'un peu moins de 10 000 habitants, constitué autour de St-Amand-Montrond, sous-préfecture, également pôle économique du territoire. Ce pôle est complété de trois bourgs-relais (Dun-sur-Auron, Châteaumeillant et Lignières) et d'un réseau de bourgs secondaires plus modestes (Le Châtelet, Culan, Saulzais, Charenton, Châteauneuf, Levet) et de communes très rurales (3/4 des communes ont moins de 500 habitants). Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, le pays compte 45 579 habitants (*population totale*).



### 3 OBJET DU MARCHÉ

---

L'engagement du syndicat de Pays dans le domaine de l'habitat constitue une stratégie politique affirmée.

Il a déjà été maître d'ouvrage de plusieurs opérations :

- 2 OPAH entre 1993 et 1996 prolongées par un Programme d'Intérêt Général entre 1998 et 2000.
- 1 OPAH entre 2006 et 2011 avec un bilan largement positif (**3,783 millions d'euros** de subvention ont été attribués qui ont générés approximativement 11 M d'euros de chiffres d'affaire et une amélioration générale de près de 900 logements et par la résorption d'un parc de 94 logements vacants.
- Un volet énergie de 2011 à aujourd'hui afin de prolonger les aides de l'OPAH et d'accompagner les ménages dans leur choix de changement de solution de chauffage
- Et enfin une dernière OPAH qui se termine le 31 mai 2025.

Les OPAH devant être progressivement remplacées par un nouveau dispositif appelé « Pacte Territorial France Rénov », il s'est impliqué et positionné en tant que partenaire du Pacte France Rénov 18 qui est en cours de mise en place, à l'initiative du Département du Cher.

Le Département du Cher portera les volets 1 et 2 du PACTE ainsi qu'un volet 3 sur l'adaptation et la LHI.

Le Pays quant à lui, en concertation avec les 4 EPCI du territoire, a décidé de se positionner sur un volet 3 : rénovation énergétique.

Le Pays Berry St-Amandois est organisé et identifié depuis de nombreuses années sous la forme d'un « guichet d'information, d'orientation et d'accompagnement ». Il intervient comme premier contact pour toutes questions relatives à l'Habitat, donne des premiers éléments d'information, puis oriente vers le bon opérateur (ALEC 18, ADIL 18, Soliha 18 etc).

La volonté politique est de conserver cette organisation et de continuer à être la première porte d'entrée. Une coordination sera faite ensuite avec l'ECRF du Pacte départemental afin d'apporter la meilleure réponse aux usagers.

À ce titre le Pays mettra en place les services nécessaires à :

- Accueillir les habitants (accueil physiques et téléphonique)
- Leur donner un premier degré d'information
- Les renvoyer vers le bon opérateur en fonction de la situation
- Faire le lien avec les opérateurs concernés sur les demandes
- Etre un relais local fin de favoriser les échanges administratifs entre les usagers et l'accompagnement sur les autres thématiques (Adaptation, habitat dégradé) au besoin

Dans le cadre du volet 3, il a décidé de mettre en place un accompagnement spécifique sur le thème de la Rénovation énergétique.

**La consultation concerne des prestations d'accompagnement des ménages et d'assistance à maîtrise d'ouvrage des propriétaires éligibles aux aides liées à la rénovation thermique.**

## 4 CONTENU DE LA MISSION

---

La mission se décompose en 3 lots distincts qui seront déclenchés par bon de commande

Lot 1 : Mission d'accompagnement type MAR (Mon Accompagnateur Rénov »

Lot 2 : Mandat financier et caisse d'avance

Lot 3 : Etude de faisabilité propriétaires bailleurs

### 4.1 **LOT 1 MISSION D'ACCOMPAGNEMENT COMPLETE TYPE MAR**

Dans le cadre du volet 3 du Pacte Territorial France Rénov, le Pays Berry St-Amandois a décidé de se positionner sur la thématique rénovation énergétique. A cet effet, il proposera aux ménages un accompagnement « Mon Accompagnateur Rénov' » proposant un appui technique, administratif, social et financier.

Il intervient à travers les missions suivantes :

- **Définition du projet de travaux** : visite du logement, réalisation ou sous-traitance de l'audit énergétique, accompagnement sur le choix du scénario de travaux, conseils sur les travaux ;
- **Appui sur le dépôt de la demande d'aide** et pour mobiliser les différentes aides nationales et locales, afin de diminuer le reste à charge ;
- **Conseils pour la sélection des entreprises RGE** et le choix des devis ;
- **Identification des situations particulières**, notamment de précarité ;
- **Vérification de la concordance** entre le scénario de travaux choisi et les travaux réalisés ;
- **Conseils en fin de chantier** et explication sur les éco-gestes.

Pour mémoire, les missions sont les suivantes :

#### **1 : Phase d'information préalable et diagnostic initial du ménage**

Dans le cadre des volets 1 et 2 du Pacte porté par le Département du Cher, cette mission pourra parfois avoir été prise en charge en amont. Il conviendra d'identifier le prix de cette prestation, à part. En cas d'opérateur différent, il faudra néanmoins pouvoir faire le point avec le prestataire qui aura réalisé cette mission.

#### **2 : Audit Energétique**

- **Réalisation ou recours à un audit énergétique** conforme aux normes en vigueur.
- Si un **audit existant est déjà réalisé**, il peut être utilisé s'il respecte les critères réglementaires.
- Dans certaines **collectivités d'outre-mer**, remplacement par une **évaluation énergétique adaptée** au climat spécifique.

#### **Scénarios de rénovation**

L'évaluation propose au moins **deux scénarios** permettant d'atteindre une performance énergétique optimale, en une ou plusieurs étapes, selon les économies d'énergie et le retour sur investissement.

Chaque scénario précise :

- **L'état des lieux ;**
- **La consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre avant/après travaux ;**
- **L'estimation des économies d'énergie (kWh, euros), coûts des travaux et aides financières ;**
- **L'évaluation du confort thermique** (protection solaire, renouvellement d'air, apports internes) ;
- **Les critères de performance des équipements et matériaux ;**
- **Les aides publiques disponibles.**

### **3 : Préparation du projet de travaux**

- Restitution de l'audit énergétique et aide au choix du scénario de travaux ;
- La mise à disposition par l'accompagnateur de la liste d'entreprises qualifiées situées à proximité ;
- Aide à l'analyse des devis de travaux et comparaison des prix (conseil) ;
- Informations sur les procédures d'urbanisme obligatoires pour mener le programme de travaux, ainsi que sur les assurances dommages-ouvrage ;
- Réalisation d'un plan de financement intégrant les aides disponibles (Anah, collectivités, primes, éco-PTZ, etc) ;
- Informations et des conseils au dépôt des demandes d'aides financières et accompagnement dans les démarches en ligne ou papier.

### **4 : Accompagnement à la réalisation du projet**

- **Explication des différentes étapes du chantier ;**
- **Conseils pour le suivi des travaux et la coordination des entreprises ;**
- **Aide à la réception des travaux et mise à jour du plan de financement** si nécessaire ;
- Si les travaux réalisés diffèrent du projet initial, mise à jour de l'audit énergétique.

### **5 : Suivi de fin de travaux**

- **Visite finale sur site pour vérifier la conformité des travaux ;**
- **Vérification des factures et conseils** en cas de litige ;
- **Sensibilisation à la bonne utilisation du logement rénové** (ventilation, chauffage, éco-gestes, etc) ;
- **Création ou l'actualisation du carnet d'information du logement.**

### **6 : Rapport final d'accompagnement. Un document de synthèse est remis au ménage, contenant :**

- **Dates des visites initiales et finales ;**
- **Identification du ménage et du logement concerné** (nom, adresse du logement, numéro de la demande d'aide pour travaux) ;
- **Résultats des évaluations** sur l'état du logement et l'autonomie réalisées à l'appui des grilles d'analyse simplifiées fournies par l'Agence nationale de l'habitat ;
- **Plan de financement détaillé** avec la **liste des aides obtenues ;**

- **Audit énergétique** réalisé ou **mis à jour** ;
- **Scénario de travaux recommandé** et travaux finalement réalisés par l'accompagnateur ;
- **Liste des entreprises ayant effectué les travaux et leurs devis** ;
- Pour les **accompagnements renforcés**, le rapport d'évaluation de la dégradation ou d'insalubrité, le diagnostic multicritères complet et la date des visites complémentaires ;
- Facture de la prestation d'accompagnement.

La remise du rapport de fin de prestation au ménage clôture la prestation d'accompagnement.

Le professionnel devra être titulaire de l'agrément MAR délivré par l'ANAH.

#### **4.2 LOT 2 MANDAT FINANCIER ET CAISSE D'AVANCE**

Dans le cadre de l'accompagnement et en fonction de la situation du ménage il peut parfois s'avérer nécessaire, pour déclencher la phase travaux, de proposer une caisse d'avance.

Les caisses d'avances apportent une garantie auprès des entreprises pour palier la complexité des démarches administratives, le paiement des travaux en cours de chantier, et les délais de versement des aides financières.

Elle fonctionne selon un principe simple : le prestataire retenu se substitue au propriétaire.

- Les artisans lui envoient la facture ;
- Le prestataire les paie directement ;
- En parallèle, il reçoit directement les subventions en fonction de l'avancée du chantier ;
- Le propriétaire verse le reste charge au prestataire.

Le prestataire joue un rôle renforcé en tant qu'intermédiaire. Il a ainsi, à la fois, la compétence pour accompagner les personnes dans leur projet, mais aussi les capacités d'intervenir financièrement pour faciliter la bonne réalisation du projet de rénovation.

#### **4.3 LOT 3 : ETUDE DE FAISABILITE PROPRIETAIRE BAILLEURS UNIQUEMENT DANS LE CAS DE TRAVAUX DE RENOVATION THERMIQUE**

Avant de lancer un accompagnement complet, les propriétaires bailleurs peuvent avoir besoin de se projeter sur la viabilité de leur projet.

A ce titre, il pourra leur être proposé une étude de faisabilité qui comprendra :

- Un relevé de l'état actuel du logement et une esquisse du projet d'aménagement
- La proposition de plusieurs scénarii de travaux pour travailler avec le propriétaire un projet permettant de répondre : à l'état et à l'usage du logement, à l'enveloppe de travaux maximale mobilisable etc
- L'établissement du plan de financement correspondant aux conditions de réalisation du projet.

En fonction de l'articulation des missions avec les autres volets du Pacte territorial France Renov portés par le Département, la prise en compte des thématiques de l'habitat dégradé pourra être demandée. Le prestataire devra pouvoir étendre le contenu de son étude de faisabilité en conséquence (un avenant sera signé dans ce cas).

## 5 CONDITIONS DE REALISATION

---

### 1- Contacts

Le prestataire nommera un chef de projet qui sera le seul interlocuteur du maître d'ouvrage.

### 2- Modalités

Dans le cadre de cette mission, le prestataire sera missionné sur chacun des dossiers par le biais de bons de commande indiquant l'adresse et l'identité des propriétaires du site à diagnostiquer.

Les bons de commande pourront être transmis au prestataire par voie postale ou par courrier électronique ou par document partagé. Suite à la transmission des bons de commande, le prestataire devra prendre rendez-vous avec les propriétaires concernés.

### 3- Délais d'exécution

Le délai d'exécution de la visite est de maximum un mois à compter de la réception du bon de commande par le prestataire pour enclencher la démarche (premier contact phase d'information préalable).

### 4- Moyens affectés à l'accomplissement de la mission - compétences

L'opérateur devra disposer des compétences ou capacités suivantes :

- Compétences techniques et thermiques (connaissance de l'habitat ancien, réalisation de diagnostics techniques et énergétiques (méthodologie 3 CL ou Dialogie), préconisation de travaux ;
- Compétences sur le plan social et financier (bilan social d'un ménage, connaissance de l'ensemble des financements mobilisables et de leurs conditions d'octroi...) ;
- Capacité de traiter les situations complexes : connaissance des aspects juridiques et sociaux, médiation vers les acteurs et partenaires institutionnels ;
- Capacités pédagogiques pour communiquer et informer les propriétaires sur le programme et les actions à engager ;
- Capacité d'échanger et travailler avec les acteurs locaux (artisans, plateformes d'entreprises, maisons de quartier, etc) ;
- Compétence en pilotage et suivi de projet pour assurer la coordination des actions et la restitution des résultats du programme.

### 5 - Qualité des prestations attendues

Le prestataire s'engage à respecter les règles suivantes :

- Déontologie
- Ne pas intervenir dans un logement vis-à-vis duquel il ne présenterait pas toute garantie d'objectivité, notamment sur des installations conçues, réalisées ou gérées pour l'essentiel par lui-même.
- Ne pas réaliser de démarche commerciale concernant des biens ou services en lien avec les préconisations au cours de sa prestation.

- **Méthodologie**
  - Suivre une démarche transparente, rigoureuse, explicitée et justifiée dans ses rapports d'études.
  - Être exhaustif dans ses recommandations et fournir toutes les informations objectives nécessaires au maître d'ouvrage.
  
- **Préconisations**
  - Ne pas privilégier a priori une solution technique, un type d'énergie ni certaines modalités de fourniture d'énergie.
  - Évaluer avec précisions les conditions économiques de réalisation.

### **6 - Pénalités**

Toute mauvaise exécution des prestations fera l'objet d'une mise en demeure de remédier aux fautes constatées. En cas de récidive et après enquête et reconnaissance des faits, le syndicat mixte du pays Sancerre Sologne appliquera les pénalités suivantes :

- Non-respect des délais : 30 € TTC par jour de retard à compter du lendemain de la date prévue par les pièces du marché, sans mise en demeure préalable ;
- Non production des documents : prix unitaire TTC de la prestation.

Le montant des pénalités sera défalqué de la rémunération.

## **6 DUREE DU MARCHE**

---

La durée de la mission prendra effet à compter de sa date de notification pour une année. Elle pourra être renouvelée par reconduction tacite sans que sa durée totale ne puisse excéder la durée de la convention Pacte Territorial France Rénov.

En fin d'opération, l'opérateur se devra de terminer le travail commencé durant le programme.

Le Syndicat Mixte de développement du Pays Berry St Amandois se réserve la possibilité de ne pas reconduire le marché sous réserve d'un préavis de 3 mois.