

CAHIER DES CHARGES : APPEL À PROJET

Projet : Bricothèque d'Orly

Maîtrise d'Ouvrage : Valophis Habitat

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage & Coordination : Les Fées Récup (ESS agréée ESUS)

1. PRÉAMBULE ET ENJEUX DU PROJET

Dans le cadre de sa stratégie de Développement Social Urbain (DSU), Valophis Habitat souhaite pérenniser la remise à niveau des 200 jardins privatifs et faciliter l'entretien des logements par les locataires des résidences Mermoz, Tilleuls et Chandigarh à Orly.

L'objectif est de transformer une contrainte d'entretien en un levier d'autonomie pour les locataires. Au-delà d'un service de prêt, la Bricothèque d'Orly doit être un outil de médiation technique visant à renforcer le lien social, l'estime de soi, l'appropriation du logement et du cadre de vie.

Contexte¹

Le projet se situe dans le **quartier des Saules à Orly**. Ce secteur appartient au « Quartier Est » selon la géographie administrative de la ville. Historiquement, la résidence de la Pointe Aviateur et la Tour Saint-Exupéry étaient déjà intégrées au Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV Est) depuis la signature du premier contrat de ville communal en 2015.

¹ Source : Diagnostic socio-territorial, Quartier des Saules, QPV Orly, Val-de-Marne, 94390, Valophis Sarepa/Couleurs d'Avenir, 2025



- | | |
|--|---|
|  Parc des Saules |  Villa Corbusier |
|  Eurorex |  Pointe Aviateur |
|  Tour Saint Exupéry |  Groupe Valophis Agence d'Orly |

À l'occasion du nouveau contrat de ville intercommunal en 2025, et en lien avec la révision des indicateurs de fragilité sociale, le périmètre du QPV Est a été élargi au-delà de la voie des Saules pour inclure les résidences Villa Corbusier, Eurorex et Parc des Saules. Cette extension du dispositif a offert à Valophis l'opportunité de renforcer le dialogue avec les habitants du quartier afin d'identifier les besoins prioritaires à prendre en compte

Un diagnostic réalisé en 2025 a montré un **manque de savoir-faire et d'outils pour entretenir les jardins**. La bricothèque jardin d'Orly doit être un moyen de **lutte contre l'isolement et un lieu ressource pour réaliser des travaux soi-même**.

Le diagnostic a également relevé des problèmes de voisinage et des incivilités : Le **jet de déchets par les fenêtres** (très marqué à la Tour St-Exupéry et Pointe Aviateur) et les dépôts sauvages aux abords des locaux nuisent fortement à l'appropriation des espaces extérieurs. De plus, le diagnostic fait ressortir **un sentiment d'abandon** : l'entretien est perçu comme "aléatoire" aux abords et la présence de nuisibles (pigeons, rongeurs) génèrent un découragement chez certains locataires. Les services par la bricothèque proposés doivent être un levier pour **favoriser l'appropriation des espaces communs par les habitants**.

Enfin, il est constaté la **confusion des responsabilités** : beaucoup de locataires ne comprennent pas la répartition des charges entre le bailleur et eux-mêmes, ce qui freine l'initiative personnelle.

Enjeux

La structure socio-économique de certaines résidences peut être un frein à la mobilisation. Il conviendra de proposer des leviers pour lever ces freins.

Des ménages isolés nombreux

A titre indicatif, **Les familles monoparentales** représentent **31% des foyers** à la Pointe Aviateur, un taux très élevé par rapport à la moyenne nationale (17%). Elles sont majoritairement portées par des femmes (80%). Le risque d'isolement est critique à la **Tour Saint-Exupéry** (53% de personnes seules) et à **Eurorex** (43%). Plus d'une personne sur deux a 60 ans ou plus.

Des taux de vacance et du turn-over

Il a été constaté un turn-over élevé localisé à la résidence **Eurorex**, où 40% des ménages habitent le quartier depuis moins de 4 ans (contre 23% en moyenne ailleurs). Toutefois, à l'échelle du quartier, une majorité de locataires (59%) est présente depuis plus de 10 ans contre 40% des résidents actuels qui se sont installés au cours des 10 dernières années.

Des freins à la mobilisation

Pour effectuer la mobilisation, il sera nécessaire d'identifier des personnes-ressources linguistiques pour s'adresser aux néo-arrivants et rendre les affichages accessibles aux personnes **allophones ou illettrées**.

D'autre part, **la connaissance des amicales est faible** (68% ne les connaissent pas), sauf à la Tour Saint-Exupéry où plus de la moitié des locataires en ont entendu parler. Leurs locaux sont souvent perçus comme fermés ou inutilisés.

3 habitants sur 5 ne connaissent aucune association à proximité. Pourtant, des structures comme les Restos du Cœur, ANDES ou le Centre Social Andrée Chedid sont actives sur le secteur.

Néanmoins, **42% des locataires se disent intéressés pour s'impliquer dans de futures actions, et 87 contacts volontaires ont été recueillis.**

Une accessibilité de la bricothèque inégale selon les résidences

Le périmètre d'intervention est très large. Aussi la distance à pied de certains secteurs pourrait être un frein à la participation des habitants au projet.

- **Blériot : 10 min**
- **Mermoz : 10 min**
- Parc des saules : 8 min
- Tilleuls : 2 min
- **Chandigarh : 12 min**
- **Eurorex : 10 min**

2. PÉRIMÈTRE TECHNIQUE ET ALLOTISSEMENT

L'appel à projets est divisé en **4 lots**. Les structures peuvent répondre de manière individuelle ou en groupement pour un ou plusieurs lots. La coordination inter-lots est assurée par Les Fées Récup.

PHASE 1 : Lancement Septembre 2026

Valophis Sarepa a souhaité lancé en priorité le projet afin d'éviter les dégradations des jardins qui ont été remis à niveau au printemps 2025.

Les principales causes des dysfonctionnements d'entretien des jardin évoquées par les habitants sont :

- le manque de temps
- le manque de compétence
- le manque de matériel

Par conséquent, le projet a été pensé en 4 lots.

- **LOT A : Prêt d'outils (25% du budget)**
 - Aménagement et gestion du local (50 m² aux Tilleuls), achat et maintenance du parc matériel, gestion des adhésions et du logiciel de prêt.
 - Prise en charge des charges locatives refacturées par Valophis, de l'assurance et de l'abonnement internet.

- **LOT B : Ateliers Jardinage (20% du budget)**

- Animations collectives pédagogiques pour transmettre les savoir-faire liés aux espaces privatifs (taille, tonte, biodiversité) en lien avec le jardin partagé situé à proximité (Jardin de la Pierre-au-Prêtre).
- Animations éventuelles dans les différentes résidences (**prendre en compte que les seuls points d'eau et d'électricité sont** au sein des logements).

Les animations devront être adaptées aux publics fragiles (séniors, personnes en situation de handicap ou malades).

PHASE 2 : Lancement Septembre 2027

- **LOT C : Ateliers Bricolage (15% du budget)**

- *Approche* : Ateliers "clés en main" sur l'entretien, l'embellissement du logement et les réparations locatives (enduit, peinture, entretien des joints de salle de bain, notions de plomberie et d'électricité, etc.) et focus sur l'upcycling et la création d'objets pour valoriser l'estime de soi.

- **LOT D : Chantiers accompagnés & Dépannages pédagogiques (20% du budget)**

- *Médiation technique* : Posture d'intervenant qui accompagne le locataire à domicile. Chaque intervention intègre un **diagnostic socio-technique** pour repérer la précarité et orienter vers les services de Valophis si nécessaire.
- *Les dépannages pédagogiques* consistent à réaliser une réparation ou une installation ponctuelle avec le locataire (réparer une prise, poser une tringle à rideau...).
- *Les chantiers accompagnés* consistent en la rénovation d'une pièce avec un ou plusieurs membres du ménage. Les ménages éligibles sont déterminés dans le cadre d'une commission entre le bailleur et l'exploitant sur la base du diagnostic socio-technique.

3. CALENDRIER DE DÉPLOIEMENT

Le déploiement est progressif pour garantir l'ancrage territorial :

- **Septembre 2026** : Ouverture de la Bricothèque (Lot A) et démarrage du cycle Jardinage (Lot B) dans un local temporaire en attendant la livraison des locaux dédiés à l'activité.
- **Septembre 2027** : Montée en puissance avec les interventions à domicile et le bricolage intérieur (Lots C et D), une fois le lien de confiance établi avec les résidents.

4. CADRE FINANCIER ET CO-FINANCEMENTS

L'enveloppe globale allouée par le bailleur est de **62 000 € TTC / an**.

- **Répartition financière cible** : Lot A (15,5k€) | Lot B (12,4k€) | Lot C (9,3k€) | Lot D (12,4k€) | Coordination (12,4k€).
- **Spécificité 2026** : Seuls les lots A, B et la coordination seront financés au prorata temporis. Les budgets C et D seront provisionnés pour 2027.
- **Ingénierie financière** : Le candidat doit démontrer sa capacité à mobiliser des financements complémentaires (Fédération des ESH, crédits politique de la Ville, fondations...) pour augmenter la force de frappe opérationnelle.

5. ATTENDUS SPÉCIFIQUES

Le projet doit dépasser la simple prestation technique pour devenir un projet de développement social :

1. **Posture d'accompagnement** : L'intervenant technique doit avoir des compétences en médiation. On ne répare pas *pour* l'habitant, on fait *avec* lui.
2. **Appropriation du logement et rez-de-jardin** : Les ateliers doivent permettre aux locataires de réduire leurs frais de remise en état de sortie par une meilleure maintenance courante et de se sentir bien dans leur logement/jardin.
3. **Lien social et transmissions entre pairs** : Une attention particulière sera portée aux actions permettant la transmission de savoir-faire entre les anciens du quartier et les nouveaux arrivants (critère majeur de sélection) et par ceux qui ont participé à un atelier ou bénéficié d'un chantier accompagné.

6. CRITÈRES DE SÉLECTION

Les offres seront analysées selon la grille suivante :

Critère	Pondération	Détails attendus
Qualité du projet pédagogique	30%	Mixité social/technique et capacité à créer du lien intergénérationnel.
Expérience en QPV & Mobilisation	30%	Références en Quartier Prioritaire et stratégie d'"aller-vers".
Viabilité & Co-financements	25%	Réalisme budgétaire et leviers de financements externes identifiés.
Innovation & Outils	15%	Utilisation du numérique pour le prêt et démarches d'économie circulaire.

Modalités de réponse :

Le dossier de candidature doit être transmis par voie électronique à la consultante référente des **Fées Récup**, **Emilie Renault** : emilie@lesfeesrecup.fr

Calendrier de consultation

Pour un démarrage en septembre 2026 :

1. **Mardi 26 mai 2026** : Publication de l'appel à projet
2. **Du 1er au 13 juin : Visite sur site obligatoire.**
3. **Du 15 au 19 juin** : Période de questions/réponses (FAQ)
4. **26 juin** : Date limite de dépôt des offres.
5. **29 juin au 10 juillet** : Auditions des candidats
6. **13 au 17 juillet** : Choix du/des lauréat(s) et début de la phase de préparation avec Les Fées Récup.

ANNEXES

Résidences concernées



Rue Mermoz



Rue Calmette



Rue Camille Guérin



Rue Normandie Niemen



rue des Martyrs de Chateaubriant



Place Charles de Gaulle



Voie des saules



Rue CHandigarh



Allée de la Tourette



Allée Rochamp

Plan du local de la bricothèque



CADRE DE RÉPONSE POUR LES CANDIDATS (ANNEXE)

Ce document doit être complété par le candidat pour chaque lot auquel il répond. Si le candidat répond à plusieurs lots, il peut fournir une présentation d'équipe mutualisée mais doit détailler les moyens par lot.

I. PRÉSENTATION TECHNIQUE DE L'OFFRE (PAR LOT)

Item	Contenu attendu	Nb de lignes max
Objectifs	Appropriation des enjeux DSU du site et déclinaison des objectifs spécifiques au lot.	15
Mode opératoire	Description de la méthodologie d'intervention (ex: gestion des flux pour le Lot A, pédagogie pour les Lots B/C, diagnostic pour le Lot D).	30
Moyens Humains	Organigramme du projet, fiches de fonctions, compétences clés, volume ETP dédié et coût annuel chargé.	25
Moyens Matériels	Liste du matériel nécessaire au lot (investissement initial et renouvellement) et coûts associés.	20
Gouvernance & Suivi	Modalités de collaboration avec la coordination (Les Fées Récup), reporting avec Valophis et relation avec les acteurs locaux.	15
Impact & Indicateurs	Indicateurs de mesure (ex: nb de prêts, % de locataires satisfaits, lien intergénérationnel créé).	15

II. CADRE BUDGÉTAIRE ET UNITAIRE

Note : Les prestations de coordination étant assurées par Les Fées Récup, elles n'apparaissent pas dans ce cadre de réponse.

LOT A : PRÊT D'OUTILS (Forfaitaire)

Le candidat doit proposer un forfait annuel TTC pour la gestion complète de la bricothèque.

- Forfait Annuel TTC : _____ €

LOTS B, C ET D : BORDEREAU DES PRIX UNITAIRES (BPU)

Ce tableau définit les prix qui seront appliqués à la prestation.

Prestation	Prix Unitaire TTC	Prix pour 10 unités TTC (Remisé)
LOT B : Animation Atelier Jardinage (3h)	_____ €	_____ €
LOT C : Animation Atelier Bricolage (3h)	_____ €	_____ €
LOT D : Dépannage Pédagogique (2h)	_____ €	_____ €
LOT D : Chantier Accompagné (7h)	_____ €	_____ €

III. DÉTAIL QUANTITATIF ESTIMATIF (DQE)

Ce tableau sert uniquement à l'analyse des offres. Valophis ne s'engage pas sur ces volumes mais ils servent de base de comparaison.

Lot	Désignation	Quantité estimative	Total TTC
LOT B	Ateliers Jardinage	20 unités	_____ €

LOT C	Ateliers Bricolage	15 unités	_____ €

LOT D	Dépannages Pédagogiques	25 unités	_____ €

LOT D	Chantiers Accompagnés	5 unités	_____ €

TOTAL DQE (Base de comparaison)			_____ €

IV. FICHE ÉQUIPE DÉTAILLÉE (Exemple à remplir)

Fonction	Prénom/Nom ou Profil	Compétences & Diplômes	Volume ETP	Coût annuel TTC
Ex: Animateur Technique	<i>À préciser</i>	<i>Ex: BPJEPS / Paysage</i>	0,4 ETP	12 500 €
Ex: Médiateur social	<i>À préciser</i>	<i>Ex: Expérience QPV</i>	0,2 ETP	6 000 €

Consignes :

1. **Réutilisation des matériaux** : Pour les lots C et D, une attention particulière sera portée aux candidats proposant l'utilisation de matériaux de réemploi (upcycling).
2. **Médiation technique** : Précisez comment vos intervenants assurent le "diagnostic socio-technique" lors des dépannages (Lot D).
3. **Lien social** : Décrivez une action concrète prévue pour favoriser le lien et la solidarité entre les locataires.