

--	--

RAPPORT D'ANALYSE

IDENTIFICATION :

Direction : DDUP

Service : Département Politique de l'Habitat

Affaire suivie par : Stéphanie Etcheverrigaray

OBJET : Mission de suivi animation pour la mise en œuvre et l'animation d'un programme d'un Programme d'Intérêt Général « Lutte contre le mal logement, promotion de loyers maîtrisés et de l'habitat durable ».

ESTIMATION FINANCIERE : 450 000 €HT

PUBLICITE :

Site internet CUB
BOAMP
Journal d'annonces légales

RAPPEL DE L'OBJET DU MARCHE

L'objet du marché porte sur la réalisation d'une mission de suivi animation pour la mise en œuvre d'un programme d'intérêt général « lutte contre le mal logement, promotion de loyers maîtrisés et de l'habitat durable » dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, au titre du programme d'actions au sein du parc privé.

Ce marché se décompose en deux tranches :

- Une tranche ferme de 2 ans, comprenant :
 - o Une phase préalable
 - o Le suivi animation de la première année
 - o Le suivi animation de la seconde année
- Une tranche conditionnelle de 1 an comprenant :
 - o Le suivi animation de la troisième année

La tranche conditionnelle ne pourra être affermie que si les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la tranche ferme sont atteints.



ORGANISATION DE LA CONSULTATION

Le présent appel d'offres ouvert est soumis aux dispositions des articles 33 alinéa 3 et 57 à 59 et 72 du Code des marchés publics.

1. Ouverture de la première enveloppe

3 candidats (le PACT Habitat et Développement de la Gironde, Urbanis et In'cité) ont remis des plis, ouverts lors de la commission d'appel d'offres du 5 septembre 2007 par le représentant du pouvoir adjudicateur.

2 candidats ont été saisis par télécopie d'une demande de compléments au dossier, l'autre candidat en ayant été informé.

Au regard des pièces fournis, ces deux candidats ont été jugés recevables.

2. Ouverture des offres:

L'ouverture des offres par la commission d'appel d'offres a été faite le 12 septembre 2007

Conformément aux éléments figurant dans le règlement de la consultation, les critères de jugement des offres sont les suivants se fera :

- 60% sur la valeur technique de l'offre
- 40% sur la valeur prix de l'offre

I. EVALUATION DE LA VALEUR TECHNIQUE

La valeur technique est notée sur **60 points**.

Elle sera analysée en deux temps :

- Appréciation générale de l'offre (40% soit 24 points) en fonction de la compréhension générale de la commande, des moyens humains mis en œuvre pour réaliser la prestation, du planning d'organisation
- Méthodologie mission par mission (60% soit 36 points)

1. Appréciation générale de l'offre: / 24

- Compréhension de la commande: / 4
- Moyens humains : / 16
 - o Expérience du candidat et de l'équipe proposée : / 10
 - o Nombre de personne et temps consacré à la mission: / 3
 - o Pluridisciplinarité de l'équipe proposée : / 3
- Planning de l'organisation : / 4

Analyse des offres

- *Compréhension de la commande:/4*

Les trois candidats ont correctement cerné les enjeux et les attendus de la mission. Ils ont pris en compte les objectifs quantitatifs et qualitatifs arrêtés par la CUB et ont proposé une offre en phase avec les différentes missions prévues dans le cahier des charges.

	Compréhension de la commande
Urbanis	4
PACT	4
Incité	4

- *Moyens humains mobilisés:/16*
- Expérience du candidat et de l'équipe proposée sur ce type de mission: /10
 - 0 : pas d'expérience similaire :
 - 3 : une expérience insuffisante
 - 7 : une expérience partiellement satisfaisante
 - 10 : une expérience satisfaisante
- Nombre de personnes mobilisées pour la mission + temps consacré: / 3
 - 0 : proposition insuffisante
 - 1 : proposition partiellement satisfaisante
 - 2 : proposition satisfaisante
 - 3 : proposition très satisfaisante
- Pluridisciplinarité de l'équipe proposée : / 3
 - 0 : proposition insuffisante
 - 1 : proposition partiellement satisfaisante
 - 2 : proposition satisfaisante
 - 3 : proposition très satisfaisante

Analyse des offres

Expérience des candidats	Urbanis	Animation de plusieurs OPAH et PIG lutte contre l'habitat indigne et/ou promotion de loyers maîtrisés. Expérience en milieu urbain + rural. Connaissance du territoire. Une équipe cependant jeune et peu expérimentée dans le montage des dossiers et l'accompagnement des propriétaires dans ce genre de démarche.	3
	PACT	Animation de plusieurs OPAH et PIG lutte contre l'habitat indigne et/ou promotion de loyers maîtrisés. Bonne expérience en milieu urbain + rural. Très bonne connaissance du territoire. Animation du PST départemental. Equipe pluridisciplinaire et très expérimentée dans le montage d'opération et l'accompagnement des propriétaires.	10
	Incité	OPAH RU du Centre Historique de Bordeaux et Projet de rénovation urbaine de Saint Eulalie. Pas d'expérience en milieu semi rural. Une équipe expérimentée dans le montage de dossier et l'accompagnement des propriétaires.	7
Nombre de personnes mobilisées + temps consacré	Urbanis	7 personnes + recours à une agence de communication extérieure. Les missions de chaque personne sont bien identifiées.	1
	PACT	11 personnes. Les missions de chaque personne sont bien identifiées.	3
	Incité	10 personnes. Les missions des personnes ne sont pas du tout identifiées.	1
Pluridisciplinarité de l'équipe	Urbanis	2 urbanistes géographes, 1 juriste, 1 juriste - urbaniste, 1 assistante de gestion, 2 architectes	2
	PACT	4 urbanistes géographes, 1 technicien mètreur, 1 BTS ESF, 1 BEP comptabilité, 1 BTS assistante de gestion, 1 architecte, 1 chef de projet + 1 secrétaire en cours de recrutement.	3
	Incité	4 géographes urbanistes, 2 architectes, 2 juristes	2

Récapitulatif :

	Moyens humains
Urbanis	6
PACT	16
Incité	10

- *Planning de l'organisation: /4*

Urbanis : un planning très détaillé pour le plan de communication, mais pas de récapitulatif global du phasage dans le temps des différentes missions, ce qui minore la lisibilité d'ensemble de la proposition. 1/4.

Le Pact : Bonne lisibilité de l'ensemble de l'échéancier. Proposition cohérente et satisfaisante concernant l'enchaînement des différentes missions et temps de reporting / suivi / évaluation. 4/4

Incité : Echéancier détaillé de la phase préalable mais pas des différentes phases de suivi animation (prospection, communication, accompagnement des propriétaires, mobilisation du réseau). Seule la phase de suivi via les comités techniques et comités de pilotage est précisée dans le planning. 1/4

Récapitulatif de l'appréciation générale de l'offre :

	Compréhension de la commande	Moyens mobilisés	Planning	Total
Urbanis	4	6	1	11
PACT	4	16	4	24
Incité	4	10	1	15

2. Méthodologie mission par mission : / 36

5 missions seront analysées :

- *Phase préparatoire : / 5*
- *Mission Prospection : / 5*
- *Mission Communication : / 10*
- *Mission Conseil Accompagnement : / 10*
- *Mission mobilisation et animation du réseau d'acteurs : / 6*

➤ Phase préalable: /5

- Données mobilisées et exploitation proposée (notamment cartographique) :
 - 0 : proposition insuffisante
 - 0,5 : proposition partiellement satisfaisante
 - 1 : proposition satisfaisante
- Mobilisation du réseau et des partenariats : entretiens avec les acteurs de terrains :
 - 0 : proposition insuffisante
 - 0,75 : proposition partiellement satisfaisante
 - 1,5 : proposition satisfaisante
- Enquête de terrain complémentaire :
 - 0 : proposition insuffisante
 - 0,5 : proposition partiellement satisfaisante
 - 1 : proposition satisfaisante
- Simulations sur la base d'exemples concrets :

- 0 : proposition insuffisante
- 0,75 : proposition partiellement satisfaisante
- 1,5 : proposition satisfaisante

Analyse des offres

	Urbanis	PACT	Incité	Commentaires
Données mobilisées + exploitation proposée	1	1	1	Les trois candidats proposent de mobiliser les mêmes sources (TLH, Filocom 2005, fichiers EDF, TLV) et de les exploiter en les cartographiant.
Entretiens partenariaux	1,5	1,5	1,5	Des entretiens partenariaux satisfaisants prévus dans chaque proposition.
Enquête de terrain	1	0	1	Le PACT ne propose pas de procéder à une enquête de terrain complémentaire.
Simulations opérationnelles	1,5	0,75	1,5	Le PACT est peu précis sur les éléments qui seront donnés dans le cadre de cette étape.
TOTAL	5	3,25	5	

➤ *Mission 1 : Prospection : / 5*

Veille continue du dispositif, basée sur le suivi des mutations et des gisements des logements identifiés afin d'organiser l'intervention auprès des différents publics.

- 1 : proposition insuffisante
- 2,5 : proposition partiellement satisfaisante
- 3,5 : proposition satisfaisante
- 5 : proposition particulièrement intéressante et innovante

Analyse des offres

Les trois candidats proposent de mener cette mission en associant étroitement l'ensemble des partenaires concernés et les communes. Les exploitations des DIA, des signalements DDASS et des SCHS, des informations fournies par les associations et travailleurs sociaux de terrain sont proposées de manière équivalente.

Incité propose en plus de procéder à un mailing supplémentaire auprès des propriétaires.

Le PACT propose un outil de reporting et de suivi précis et innovant : grille multi critères, logiciel spécifique « urbaréhab » (outil permettant, à partir d'une liste de logements indignes, de hiérarchiser les situations à traiter en fonction des capacités du maître d'ouvrage et des financeurs mais aussi de priorités multiples).

Attribution des points :

	Mission de prospection
Urbanis	2,5
PACT	5
Incité	3,5

➤ **Mission 2 : Communication / 10**

- Mise en place d'un plan de communication adapté et ciblé en direction des différents publics, propriétaires occupants et propriétaires bailleurs.
 - o 0 : proposition insuffisante
 - o 2 : proposition partiellement satisfaisante
 - o 4 : proposition satisfaisante
 - o 6 : proposition particulièrement intéressante et innovante
- Information sur la mise en place du dispositif auprès de référents identifiés et des élus des communes :
 - o 0 : proposition manifestement insuffisante
 - o 2 : proposition partiellement satisfaisante
 - o 4 : proposition satisfaisante

Analyse des offres

Le PACT et Urbanis proposent la mise en ligne d'un site Internet dédié et la création d'un logo du PIG. Incité propose l'insertion dans les sites Internet communautaire et communaux d'articles dédiés au PIG.

Les trois candidats proposent :

- une action ciblée en direction des propriétaires bailleurs repérés dans la phase précédente par des mailings et relances téléphoniques ;
- la diffusion d'affiches et de plaquettes d'information, ainsi que la mobilisation des journaux communaux et du journal de la CUB.

Le PACT propose de manière spécifique :

- un séminaire formation dédié aux propriétaires en 2009
- une maison du PIG dans le hall de la CUB avec une présence quotidienne une demie journée par semaine
- un numéro indigo 5j/7
- un forum de question et de discussion sur Internet

Incité propose de manière spécifique :

- des réceptions d'opérations auxquelles la presse serait conviée
- des réunions de secteurs pour informer les élus et référents locaux.

Urbanis propose de manière spécifique :

- un numéro vert pour faciliter la prise de rendez vous
- un dossier d'information individualisé à destination des communes
- une réunion publique pour le lancement de l'opération
- 5 réunions d'informations à l'attention des élus et personnels des communes avec remise de dossiers individualisé à la commune
- des réunions de relance spécifiques à N+1 et N+2
- un papier entête spécifique pour le PIG
- 20 panneaux de chantiers ou bandeaux autocollants
- des panneaux d'informations transportables dans les mairies
- une conférence de presse au démarrage des travaux
- une information auprès des principales radios locales et la préparation d'une intervention télévisée sur la chaîne locale
- un slogan
- un dossier d'information type à l'attention des propriétaires
- une présence au salon de l'immobilier
- une information ciblée vers les syndicats de copropriété et les conseils syndicaux pouvant être concernés par le dispositif

- trois rencontres annuelles et thématiques avec les professionnels : rencontre « partenaires institutionnels », rencontre « immobilier et bâtiment », rencontre « partenaires financiers »
- deux rencontres événements par an (stand dédié + visite des opérations).

Le plan de communication d'Urbanis est très dense et ambitieux. Pour autant, la multiplicité des actions interroge quant à la spécificité de la cible du PIG et la nécessité de concentrer les interventions sur des actions phares et très orientées vers un public spécifique.

La proposition d'une maison du PIG dans le hall de la CUB par le PACT, avec une présence quotidienne par demie journée, apparaît comme un point fort de son plan de communication.

Au regard de ces éléments, il est proposé d'attribuer les points comme suit pour la mission communication :

	Incité	Urbanis	PACT
Plan de communication ciblé et adapté	2	4	6
Information auprès des communes	2	4	2
Total	4	8	8

➤ **Mission 3 : conseil et accompagnement : / 10**

- Niveau de présence et de disponibilité sur le terrain : /4
 - 0 : proposition insuffisante
 - 2 : proposition partiellement satisfaisante
 - 4 : proposition satisfaisante
- *un volet social* avec les caractéristiques de la famille occupante (situation administrative, composition familiale, ressources, montant du loyer, des charges et des aides le cas échéant, accompagnement des PB dans le cadre d'un relogement pendant la durée des travaux), / 2
 - 0 : aucune proposition faite sur ce volet
 - 0,5 : proposition insuffisante
 - 1 : proposition partiellement satisfaisante
 - 2 : proposition satisfaisante
- *un volet juridique* : (nature des rapports locatifs, situations des propriétaires, éventuelles situations en cours...); / 2
 - 0 : aucune proposition faite sur ce volet
 - 0,5 : proposition insuffisante
 - 1 : proposition partiellement satisfaisante
 - 2 : proposition satisfaisante
- *un volet technique* : pour l'évaluation des travaux de remise en état (visite de logements, coût ; échancier, étude de faisabilité, établissement de devis, suivis de chantiers). Une assistance sera également apportée dans la constitution des dossiers de demande de subvention (voir annexe 2) et dans la recherche et la mobilisation de financements complémentaires (CAF ou Caisses de retraites); / 2
 - 0 : aucune proposition faite sur ce volet
 - 0,5 : proposition insuffisante
 - 1 : proposition partiellement satisfaisante
 - 2 : proposition satisfaisante

Analyse des offres*- Présence sur le terrain :*

	Présence sur le terrain	Note
Urbanis	Des permanences d'accueil des propriétaires dans chaque commune de la CUB une demie journée par semaine, une journée sur Bordeaux. Pas de hiérarchisation des fréquences de permanences en fonction de la taille de la commune (sauf pour Bordeaux). Pessac est aussi visité qu'Ambès...	2
PACT	Deux demies journées par semaine dans des lieux identifiés sur 4 secteurs géographiques (rive droite, Bordeaux, quart nord ouest, quart sud est).	4
Incité	Pour les 6 communes de plus de 25 000 hab: permanence de 3h 1 semaine sur 2 à Bordeaux et 3 à 5f par trimestre pour les autres communes. Pour les 10 communes de 10 000 à 25 000 hab: permanence de 2h 2f/trimestre pour les communes de + 20 000 hab et 1/trimestre pour les autres. Pour les communes de - de 10 000 hab: une permanence par trimestre par commune.	4

- Volet accompagnement social :

Bonne proposition du PACT, valorisation de son expérience au titre du PST, de la gestion des risques locatifs, de son expérience en faveur de la promotion d'un habitat adapté aux personnes âgées et handicapées. Information sur l'auto réhabilitation et les démarches de développement durable. 2/2

Incité n'insiste pas sur le volet social de son approche, notamment auprès des publics les plus en difficultés. Le volet relogement et DPE ne sont pas compris dans le prix initial : ces prestations sont optionnelles et génèrent un surcoût de la mission par rapport aux deux autres propositions. 0/2

Bonne proposition d'Urbanis, accompagnement du propriétaire jusqu'au paiement des travaux. Information sur l'auto réhabilitation et les démarches de développement durable. 2/2

- Volet accompagnement technique :

Eléments plus détaillé et précis quant au contenu de la mission d'accompagnement technique du propriétaire chez Urbanis par rapport au PACT et à Incité.

Par ailleurs, Incité propose de manière optionnelle le DPE alors qu'il est compris dans les deux autres propositions.

- Volet accompagnement juridique et financier :

Propositions équivalente et satisfaisante des trois candidats en matière d'accompagnement juridique des propriétaires et de capacité à mobiliser l'ensemble des financements par opération.

SYNTHESE

	INCITE	URBANIS	PACT
Présence sur le terrain	4	2	4
Volet social	0	2	2
Volet technique	0,5	2	1
Volet juridique	2	2	2
TOTAL	7,5	8	9

Mission 4 : Mobilisation et mobilisation du réseau d'acteurs : / 6

- Mise en synergie de l'ensemble des acteurs, qu'ils soient publics (communes, ANAH et co financeurs participant au montage des dossiers, DDASS, DDE, CAF, ADIL...) ou privés (agences immobilières, associations de terrain oeuvrant dans le domaine du logement...) et coordination des interventions et des initiatives publiques en liaison avec les objectifs du PIG :
 - o 0 : proposition insuffisante
 - o 1 : proposition partiellement satisfaisante
 - o 2 : proposition satisfaisante
- Animation des instances décisionnelles du dispositif (comité technique, comité de pilotage) :
 - o 0 : proposition insuffisante
 - o 1 : proposition partiellement satisfaisante
 - o 2 : proposition satisfaisante
- Initiation et animation d'un partenariat avec les acteurs économiques locaux :
 - o 0 : proposition insuffisante
 - o 1 : proposition partiellement satisfaisante
 - o 2 : proposition satisfaisante

Analyse des offres

- *Mise en synergie et coordination du réseau d'acteurs :*

Urbanis : bonne mobilisation des acteurs, rencontres avec chaque partenaire pour s'accorder sur les modalités de coopération et de coordination durant la mission. Un système de mailing deux fois par mois pour assurer le reporting (déroulement de la mission, avancement des dossiers, projets en cours, difficultés rencontrés) auprès de l'ensemble des partenaires. 2/2

Le PACT : mise en place d'un blog, destiné uniquement aux co financeurs de la mission, qui sera actualisé toutes les semaines sur le suivi de la mission, l'avancement des projets, le programme à venir, les interrogations en cours....Mise en place d'une plateforme institutionnelle réunie tous les deux mois pour suivre l'avancement de la mission. 2/2

Incité : Les communes seront sollicitées pour transmettre les coordonnées des professionnels de l'habitat sur leur territoire (architectes, notaires, maîtres d'oeuvre, entreprises et artisans du bâtiment, agences immobilières...). Deux demies journées seront consacrées aux rencontres des partenaires de terrains pour faire le point sur les contacts et informer de l'avancement des dossiers. Manque de précisions sur les modalités de coordination des acteurs. 1/2

- *Animation des instances de suivi :*

Urbanis propose :

- un comité de pilotage deux fois par an (Communes, DDE, ANAH, CUB, Co financeurs, Etat). Il évalue les résultats et fixe les orientations du programme de travail de l'année.
- un comité technique tous les deux mois réunissant tous les partenaires. Présentation des différents projets en cours et de leur état d'avancement.

Le PACT propose:

- une plateforme institutionnelle sur la question de l'habitat indigne, réunie tous les deux mois
- un comité technique réuni tous les trimestres (membres non précisés)
- un comité de pilotage réuni 2 fois par an. Rôle et missions non précisées.

Incité propose :

- un comité de pilotage (Etat, ANAH, CUB, co financeurs) réuni 2 fois par an. Il évalue les objectifs et fixe les orientations du programme d'actions. Contenu précis des éléments de bilan qui seront présentés
 - un comité technique restreint (co financeurs + service de l'ANAH) : réunions mensuelles pour préparer la CLAH.
 - un comité technique élargi (communes + co financeurs + autres partenaires) : une fois par trimestre. Pourra prendre la forme si besoin de commissions thématiques (mal logement et insalubrité, habitat durable...).
- *Animation avec les acteurs économiques locaux :*

Urbanis : 3 rencontres partenariales annuelles : 2/2

- Rencontre « Partenaires institutionnels »
- Rencontre Partenaires « immobilier et bâtiment »
- Rencontre « Partenaires financiers »

Le Pact : une réunion annuelle de sensibilisation auprès des partenaires économiques (CAPEB, chambres consulaires, pépinières d'entreprises de Bordeaux). 1/2

Incité : Les communes seront sollicitées pour transmettre les coordonnées des professionnels de l'habitat sur leur territoire (architecte, notaire, maître d'oeuvre, entreprises et artisans du bâtiment, agences immobilières...). Il n'est pas précisé ensuite les modalités de contact et de mobilisation de cet ensemble de partenaires par Incité. 0/2

	INCITE	URBANIS	PACT
Mise en synergie et coordination du réseau d'acteurs	1	2	2
Animation des instances de suivi	2	2	1
Animation avec acteurs économiques locaux	0	2	1
TOTAL	3	6	4

Synthèse de l'évaluation mission par mission

	URBANIS	PACT	INCITE
Phase préparatoire	5	3,25	5
Mission Prospection	2,5	5	3,5
Mission Communication	8	8	4
Mission Conseil Accompagnement	8	9	7,5
Mission Mobilisation et animation du réseau d'acteurs	6	4	3
TOTAL	29,50	29,25	23

Synthèse valeur technique

	Appréciation générale	Evaluation par missions	Points totaux Valeur Tech
Urbanis	11	29,50	40,50
PACT	24	29,25	53,25
Incité	16	23	39

II. EVALUATION DE LA VALEUR PRIX

La valeur prix est notée sur **40 points**.

Modalités d'affectation des points :

Le candidat ayant proposé l'offre la moins disante obtient la note maximale, soit 40 points.

Le nombre de points pour la valeur prix sera ensuite affecté selon le mode de calcul suivant :

(prix de l'offre la moins disante / prix de l'offre considérée) X 40 = points obtenus

Analyse des offres

Toutes les offres proposées dépassent le prix initialement prévu par les services.

Les dépassements sont de 6,26% pour Urbanis, 6,37% pour le PACT et 17,29% pour Incité.

Le détail des coûts estimatifs par missions et des différences à la hausse ou à la baisse proposées par les bureaux d'études sont précisés ci après :

Evaluation CHPV		INCITE	% de dépassement	URBANIS	% de dépassement	PACT	% de dépassement
1ère tranche (tranche ferme)							
Phase préalable	30 000,00 €	34 120,00 €	13,73%	25 800,00 €	-14,00%	30 000,00 €	0,00%
Suivi animation première année	120 000,00 €	111 217,32 €	-7,32%	149 830,00 €	24,86%	124 855,00 €	4,05%
Suivi animation deuxième année	140 000,00 €	133 054,62 €	-4,96%	148 510,00 €	6,08%	149 270,00 €	6,62%
Prestation optionnelle (accompagnement au relogement + Habitat durable)		68 021,92 €		Prestation prise en compte dans l'offre du BE		Prestation prise en compte dans l'offre du BE	
Sous total 1ère tranche	290 000,00 €	346 413,86 €	19,45%	324 140,00 €	11,77%	304 125,00 €	4,87%
2ème tranche (tranche conditionnelle)							
Suivi animation troisième année	160 000,00 €	155 779,00 €	-2,64%	154 050,00 €	-3,72%	174 760,00 €	9,23%
Prestation optionnelle (accompagnement au relogement + Habitat durable)		25 592,02 €		Prestation prise en compte dans l'offre du BE		Prestation prise en compte dans l'offre du BE	
Sous total 2ème tranche	160 000,00 €	181 371,02 €	13,36%	154 050,00 €	-3,72%	174 560,00 €	9,10%
Total général HT	450 000,00 €	527 784,78 €	17,29%	478 190,00 €	6,26%	478 685,00 €	6,37%
TVA 19,6%	88 200 €	103 445,82 €	17,29%	93 725,00 €	6,26%	93 822,00 €	6,37%
Total général TTC	538 200 €	631 230,60 €	17,29%	571 915,00 €	6,26%	572 507,26 €	6,37%

Calcul de la valeur prix :

La valeur prix est calculée comme précédemment :

	Prix proposé HT	Points
Urbanis	478 190,00 €	40
PACT	478 685,00 €	39,96
Incité	527 784,78 €	36,24

SYNTHESE DE L'AFFECTION DES POINTS VALEUR TECHNIQUE + VALEUR PRIX

	Valeur technique	Valeur prix	Points totaux
Urbanis	40,50	40,00	80,50
PACT	53,25	39,96	92,21
Incité	39	36,24	75,24

Rapport d'analyse réalisé par :

Nom	Fonction	Date	Signature
Etcheverrigaray Stéphanie	Responsable du Département Politique de l'Habitat	19/10/07	

Proposition à la Commission d'Appel d'Offres :

Compte tenu de l'analyse des offres en fonction des critères arrêtés, je propose à la Commission d'Appel d'Offres de retenir l'offre

de la Société : PACT Habitat et Développement de la Gironde

en date du : 31/08/07

pour un montant de : 478 685 €HT

Signature du Chef de service:

Nom : Mme Tessier Christelle

Fonction : Responsable du Centre Habitat Politique de la Ville

Date et signature : le

5 – Accord du représentant du pouvoir adjudicateur :

Date :

Signature :

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

**PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL
LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT ET
PROMOTION DES LOYERS MAITRISES ET
DE L'HABITAT DURABLE DE LA
COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**

2008 - 2010

**PROTOCOLE D'ACCORD
CUB / ETAT / ANAH / CAF / CIG / CILG**

Protocole d'accord

Entre les soussignés :

- La Communauté Urbaine de Bordeaux représentée par M. Vincent Feltesse, Président

D'une part,

- Le Département de la Gironde représenté par M. Philippe MADRELLE, Président du Conseil Général,
- L'État représenté par Monsieur le Préfet de la région Aquitaine, Préfet de la Gironde,
- L'Agence Nationale de l'Habitat, Etablissement Public à caractère administratif – 8 avenue de l'Opéra – 75001 PARIS, représentée par son Directeur Général, Monsieur Serge CONTAT, agissant dans le cadre des articles R.321.1 et suivants du Code de la Construction de l'Habitation et dénommée ci-après « l'ANAH »,
- La Caisse d'Allocations familiales de la Gironde dont le siège social est à Bordeaux rue du docteur Gabriel Péry, représentée par son Directeur général,
- Le Crédit Immobilier de France Gironde dont le siège social est à Bordeaux, 110 avenue de la Jallère, représenté par son Président Directeur général,
- le Comité Interprofessionnel du Logement de Guyenne et Gascogne, dénommé ci-après, CILG dont le siège social est à Bordeaux, 110 avenue de la Jallère représenté par son Président.

D'autre part,

- Vu le Code de la Construction et de l'Habitat et notamment ses articles L 303-1, et L321-1 et suivants,
- Vu le code de la Santé Publique et notamment ses articles L1331-23 et suivants et L 1334-1 et suivants, ainsi que les dispositions réglementaires prises pour leur application,
- Vu la Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement,
- Vu la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions,
- Vu la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU),
- Vu la loi du 13 juillet 2006 portant engagement National pour le Logement,
- Vu la loi du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale,
- Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Gironde (PDALPD) approuvé par décision du 20 février 2003,
- Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat et les délibérations du Conseil d'administration,
- Vu le règlement d'intervention du Conseil général de Gironde,
- Vu les délibérations du Conseil Communautaire du 25 mai 2007 et du ... décembre 2007

Il a été exposé ce qui suit :

Le cadre du Programme d'Intérêt Général
Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable

Préambule

La Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), à l'image de nombreuses agglomérations françaises, est confrontée à une situation paradoxale : alors qu'un effort important de construction en logements a progressivement été engagé, l'offre d'ensemble reste insuffisante et inadaptée par rapport à la demande. Un objectif de production de 5 100 logements a ainsi été rappelé dans le cadre de la modification du Programme Local de l'Habitat, pour répondre aux besoins des ménages de la CUB.

Cette ambition a ainsi vocation à répondre au projet d'accueil de l'agglomération bordelaise, qui compte environ 706 000 habitants en 2005, et devrait, selon les hypothèses du Schéma Directeur de l'agglomération, accueillir près de 50 000 habitants supplémentaires d'ici 2014. Ce territoire particulièrement attractif, surtout pour les jeunes adultes, doit ainsi répondre aux besoins suscités par le desserrement des ménages (taille moyenne de ménages : 2,35 en 1990, 2,18 en 1999) en plus des besoins découlant de l'accueil de nouveaux arrivants (+ 13 735 habitants entre 1999 et 2004 – estimation A'urba/PLH de la CUB modifié).

Dans ce contexte, la question de l'habitat et de l'offre de logements est au cœur du projet d'accueil et de l'attractivité du territoire.

Or, comme dans la plupart des territoires attractifs, la rareté et l'inadaptation de l'offre globale de logements a provoqué une flambée des prix du marché immobilier depuis la fin des années 90 (entre 1998 et 2005, l'augmentation des prix fonciers et immobiliers est de l'ordre de : +60% dans le neuf, +90% dans l'ancien, +30% pour le prix des terrains à bâtir). De plus, certains quartiers autrefois dépréciés sont valorisés par le développement de projets structurants (tramway, opérations d'aménagement). Cela engendre de réelles difficultés pour maintenir une certaine mixité d'occupation dans ces quartiers en raison de l'augmentation des prix et des loyers.

Le parc locatif conventionné (public et privé), qui dans ce contexte de marché tendu, constitue quasiment le seul parc abordable et de qualité de l'agglomération, représente 21% de l'offre d'habitat au 1^{er} janvier 2006, alors que 90% des ménages du territoire y sont éligibles. Ce parc existant ne permet donc pas de répondre aux besoins résidentiels, et notamment de mobilité, de l'ensemble des ménages modestes de la CUB. Il manquerait ainsi plus de 11 000 logements sociaux dans les 10 communes déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU (rappel du revenu moyen des foyers fiscaux : 1 405 €par mois).

Dès lors, il devient encore plus difficile pour les ménages les plus modestes d'accéder et de se maintenir dans un logement décent, les loyers étant trop élevés dans le parc privé (voir graphique en annexe), et le nombre de logements locatifs conventionnés au sein du parc public trop insuffisant. Une mobilisation sans précédent des collectivités et des opérateurs pour réhabiliter (opération de renouvellement urbain pilotées par l'ANRU) et produire des logements locatifs sociaux est à l'œuvre, mais cette dynamique ne sera pas suffisante pour offrir des parcours résidentiels adaptés et accessibles à tous les ménages.

Le parc locatif privé de la CUB, dont près de 80% de ses occupants est éligible au logement conventionné, joue un rôle fondamental dans l'évolution des parcours résidentiels des ménages, et fait ainsi fonction dans ce contexte, de « parc social de fait ». L'enjeu majeur est donc, au-delà de l'effort de production sur le parc public, de conforter la fonction sociale du parc locatif privé et de compléter l'offre locative publique accessible.

Une étude menée conjointement par la CUB, la Direction Départementale de l'Équipement de la Gironde et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat en 2004 sur « La recherche des conditions de développement de l'offre locative privée à loyer maîtrisé en marché tendu dans l'agglomération bordelaise » avait mis en évidence l'existence de gisements de logements vacants et/ou de qualité médiocre, et préconisait la mise en place d'un **Programme d'Intérêt Général (PIG) pour promouvoir une offre de loyer maîtrisé sur l'agglomération**. Après actualisation des sources (Taxe Locale d'Habitation 2006), il apparaît que ces gisements concernent actuellement plus de 33 700 logements vacants et quelques 5 960 logements de qualité médiocre (Filocom 2003) sur un parc total de 260 014 de logements privés.

Compte tenu de ces éléments de contexte, un des enjeux que s'est fixé le Programme Local de l'Habitat de la CUB modifié en 2007 est de mobiliser le parc privé au service du développement d'une offre locative à loyer maîtrisé qui demeure encore marginale, en complément du parc social existant.

Par ailleurs, la CUB s'est engagée, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, à atteindre progressivement les objectifs fixés par le Plan de Cohésion Sociale (PCS) au titre du parc privé.

Aussi, au regard de ces différents éléments, il a été décidé de mettre en place un Programme d'Intérêt Général « lutte contre le mal logement et promotion du loyer maîtrisé et de l'habitat durable » sur la CUB à compter de janvier 2008. Cette démarche devra permettre de conventionner et de règlementer une partie du parc social de fait tout en luttant contre toutes les formes de mal logement et en accompagnant les propriétaires bailleurs (PB) et les propriétaires occupants (PO) dans la mise aux normes de leurs biens.

Il a ensuite été convenu ce qui suit,

Article 1
Dénomination de l'opération

La Communauté Urbaine de Bordeaux, le Département de la Gironde, l'Etat, l'ANAH, la C.A.F. de la Gironde, le Comité Interprofessionnel du Logement de Guyenne et Gascogne et le Crédit immobilier de la Gironde décident de mettre en place un Programme d'Intérêt Général Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable sur le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Article 2
Périmètre

Le champ d'application de la présente convention comprend les 27 communes de la CUB, soit :

- Ambarès et Lagrave
- Ambès
- Artigues près Bordeaux
- Bassens
- Bègles
- Blanquefort
- Bordeaux
- Bouliac
- Le Bouscat
- Bruges
- Carbon Blanc
- Cenon
- Eysines
- Floirac
- Gradignan
- Le Haillan
- Lormont
- Mérignac
- Parempuyre
- Pessac
- Saint Aubin de Médoc
- Saint Louis de Montferrand
- Saint Médard en Jalles
- Saint Vincent de Paul
- Le Taillan Médoc
- Talence
- Villenave d'Ornon

Le PIG ne s'appliquera pas sur les territoires déjà couverts par un dispositif opérationnel. Sur la CUB, sont concernés au 1^{er} janvier 2008 les territoires de :

- l'OPAH RU Centre Historique de Bordeaux

- l'OPAH Copropriétés Dégradées de Talence Thouars
- l'OPAH Copropriété Dégradée de Lormont Hautefort.

A l'échéance de ces dispositifs, le PIG s'appliquera sur ces secteurs.

Article 3 Enjeux, objectifs qualitatifs et quantitatifs

3-1 Les enjeux :

Ce PIG « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable » devra permettre de :

- créer une offre locative conventionnée supplémentaire ;
- conforter la fonction sociale du parc privé ;
- participer à la lutte contre le mal logement quel que soit le statut d'occupation (locataire ou propriétaire occupant à revenus modestes) ;
- développer la rénovation urbaine du parc ancien ;
- promouvoir la qualité des logements du parc privé existant en terme de développement durable et d'adaptation au handicap et/ou au vieillissement.

3-2 Les objectifs qualitatifs du P.I.G sont les suivants :

- Développer l'offre à loyer maîtrisé au sein du parc privé. La CUB axera son action sur les loyers conventionnés sociaux et très sociaux ;
- Remettre sur le marché des logements privés vacants ;
- Lutter contre l'inconfort et l'insalubrité des logements privés. L'objectif est d'inciter les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants à réhabiliter leurs logements ;
- Sensibiliser les propriétaires aux démarches de développement durable (économies d'énergie, promotion des énergies renouvelables, maîtrise des charges, confort acoustique...) et d'adaptation des logements au handicap et au vieillissement, dans une optique de valorisation patrimoniale.

3-3 Les objectifs quantitatifs:

Au titre de la convention de délégation des aides à la pierre, la CUB s'est engagée à atteindre progressivement les objectifs du Plan de Cohésion Sociale au titre du parc privé.

L'objectif ainsi assigné par l'Etat sur le parc privé, en trois ans, est d'augmenter par rapport au bilan 2005 :

- de 63 % le nombre de logements à loyers maîtrisés au sein du parc privé,
- de 38 % le nombre de logements vacants remis sur le marché ou en sortie d'insalubrité.

Les objectifs du Plan de Cohésion Sociale :

Objectifs PCS	<i>Bilan 2005</i>	2006	<i>Bilan 2006</i>	2007	2008
Loyers maîtrisés	110	304	95	304	408
dont loyers intermédiaires	38	195	41	195	271
dont loyers conventionnés	72	109	54	109	137
Habitat indigne (PO - PB)*	96	77	15	77	84
Vacant remis sur le marché	168	271	69	271	357
Prime de sortie de vacance	-	39	33	39	50

Le dispositif mis en place doit progressivement atteindre les objectifs quantitatifs du PCS de 2007, comme suit :

Objectifs PIG	2008	2009	2010
Taux de réalisation sur la base des objectifs PCS de 2007	50%	60%	70%
Loyers maîtrisés	152	182	213
dont loyers intermédiaires	98	117	137
dont loyers conventionnés	54	65	76
Habitat indigne (PO – PB)*	39	46	54
Vacant remis sur le marché	136	163	190
Prime de sortie de vacance	20	23	27

Les objectifs seront ensuite déclinés par commune à titre indicatif, en fonction notamment du gisement local de logements vacants et du parc privé potentiellement indigne (PPPI).

Article 4 Financement des actions

A – La Communauté Urbaine de Bordeaux s'engage :

- à mettre en place une équipe opérationnelle dont les missions sont décrites en annexe et à financer le coût de fonctionnement estimé à 450 000 € H.T. pour une durée de trois ans (2008, 2009, 2010) en tant que collectivité maître d'ouvrage de l'opération,
- à apporter une aide à hauteur de 10% en complément de la subvention accordée sur crédits de l'ANAH pour les travaux de réhabilitation de logements conventionnés (hors PST), et à inscrire à son budget les crédits nécessaires.
- à apporter une aide à hauteur de 2 500 € par logement en complément des subventions accordées sur crédits de l'ANAH pour la remise sur le marché de logements vacants, et à inscrire à son budget les crédits nécessaires.
- à apporter une aide à hauteur de 2 500 € par logement en complément des subventions accordées sur crédits de l'ANAH pour les travaux de réhabilitation de logements en sortie d'insalubrité, et à inscrire à son budget les crédits nécessaires.
- à apporter une prime de 1 000 € par logement en complément des subventions accordés sur crédits de l'ANAH pour les travaux incluant une économie d'eau et une amélioration de l'isolation thermique du logement.

Remarque : les trois primes CUB pré citées sont cumulables entre elles, avec les primes de l'ANAH également, et ne sont pas conditionnées par une intervention de la commune sur ces trois thématiques.

B- La CUB, en tant que délégataire des crédits ANAH, s'engage,

C-1) dans la limite des dotations budgétaires annuelles, à accorder prioritairement ses aides et pour cela réserve un crédit de :

A - Propriétaires Occupants:

- **600 000 € correspondant à l'amélioration de 240 logements (hors PST).** Cette enveloppe globale se décompose de la façon suivante :

- ⇒ 2008 : 200 000 € pour 80 logements
- ⇒ 2009 : 200 000 € pour 80 logements (prévisionnel)
- ⇒ 2010 : 200 000 € pour 80 logements (prévisionnel)

- **552 000 € correspondant à l'amélioration de 135 logements au titre du PST départemental.** Cette enveloppe globale se décompose de la façon suivante :

- ⇒ 2008 : 184 000 € pour 45 logements
- ⇒ 2009 : 184 000 € pour 45 logements (prévisionnel)
- ⇒ 2010 : 184 000 € pour 45 logements (prévisionnel)

en appliquant pour ce programme, pour l'année 2008, les engagements pris au titre de la Convention annuelle du Programme Social Thématique Départemental pour les propriétaires occupants.

B - Propriétaires Bailleurs:

- **8 110 500 € correspondant à l'amélioration de 472 logements locatifs (hors PST),** selon l'échéancier suivant :

- ⇒ 2008 : 2 270 500 € pour le financement de 132 logements locatifs
- ⇒ 2009 : 2 697 000 € pour le financement de 157 logements locatifs (prévisionnel)
- ⇒ 2010 : 3 143 000 € pour le financement de 183 logements locatifs (prévisionnel)

- **3 355 000 € correspondant à l'amélioration de 75 logements locatifs au titre du PST,** selon l'échéancier suivant :

- ⇒ 2008 : 900 500 € pour le financement de 20 logements locatifs
- ⇒ 2009 : 1 116 500 € pour le financement de 25 logements locatifs (prévisionnel)
- ⇒ 2010 : 1 338 000 € pour le financement de 30 logements locatifs (prévisionnel)

- à appliquer aux dossiers déposés dans le cadre de l'opération pendant la durée d'effet du protocole, les règles générales arrêtées par le Conseil d'Administration de l'ANAH,

1) Logements conventionnés sociaux:

Pour les logements pour lesquels le demandeur a passé une convention en application de l'article L 321-8 du Code de la Construction et de l'habitation, le taux de subvention ANAH est de 50% pour les communes incluses dans la zone B et de 30 % pour les communes incluses dans la zone C.

2) Logements conventionnés très sociaux :

A appliquer, lorsqu'elles interviendront, les dispositions du Programme Social Thématique Départemental pour les propriétaires bailleurs.

3) prime de remise sur le marché de logement vacant

Une prime de 5000 € en zone B et de 2000 € en zone C par logement vacant pourra être allouée aux conditions suivantes :

- une durée minimale de vacance de 12 mois avant le dépôt du dossier,
- un montant minimum de 15 000 € de travaux subventionnables par logement,
- un engagement du propriétaire bailleur à pratiquer un loyer maîtrisé.

En application de la délibération du Conseil d' Administration de l'ANAH du 12 avril 2007, le montant de la prime pour remise sur le marché d'un logement vacant depuis plus de 12 mois est porté de 5000€ à 7000€ en zone A et B et de 2000€ à 3000€ en zone C, sous réserve d'un engagement explicite du bailleur de louer le logement à un organisme public ou privé, en vue de sa sous-location à des ménages prioritaires au sens de la loi DALO, visés à l'article L.441-2-3 du CCH

C-2) - Conditions d'application des règles relatives à la fixation du prix des loyers locatifs conventionnés privés

En application de la réforme du conventionnement entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2006, et en référence à son Programme d'actions territorial validé par délibération du Conseil de Communauté en date du 25 octobre 2007, la CUB s'engage, sur les communes définies à l'article 2, à appliquer les valeurs maximales indiquées dans les conditions suivantes :

- les 26 Communes de la Zone B (Robien).

	Studio T1 et T2 jusqu'à 55 M ²	T 2 au T3 de 56 m ² à 70 m ²	Logements supérieurs à 70 m ²
LCS	7,29 €/m ²	6,46 €/m ²	5,92 €/m ²
LCTS	5,22 €/m ²	5,22 €/m ²	5,22 €/m ²

- la commune d'Ambès (Zone C Robien)

	Logements inférieurs ou égal à 90 m ²	Très grands logements de 91 m ² et +
LCS	5,68 €/ m ²	5,36 €/ m ²
LCTS	4,63 €/m ²	4,63 €/m ²

Les valeurs maximales des loyers sont actualisées annuellement par le Président de la CUB après avis de la CLAH.

C - Le Conseil Général s'engage :

A - Equipe opérationnelle

- à financer, dans le cadre de son règlement d'intervention en matière d'habitat, l'équipe opérationnelle, chaque année, 35% du coût HT de l'opération, soit 72 000 € HT pour la durée totale de la mission (48 000 € pour la première tranche de deux ans et 24 000 € pour la

seconde tranche d'un an)

B – Propriétaires Occupants ou Bailleurs

- à appliquer pour ce programme, les engagements pris au titre de la Convention annuelle du Programme Social Thématique Départemental tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs ;

- en application du règlement d'intervention sur la politique de l'habitat adopté le 18 décembre 2006, à majorer de 2,5% le taux de subvention accordé par la CUB sur crédits délégués de l'ANAH pour les propriétaires qui réalisent des logements à loyer conventionné social prévu par l'article L321-8 du code de la construction et de l'habitation (hors logements conventionnés très sociaux).

D- La CAF s'engage :

1) sur ses crédits réservés dans la convention annuelle du programme Thématique Social, à financer des opérations d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants allocataires avec enfants à charge.

Cette aide se fera sous la forme de prêt à l'amélioration de l'habitat jusqu'à 4878 € et éventuellement de subvention complémentaire pour économie d'énergie jusqu'à 770 €

2) sur ses crédits réservés dans la convention annuelle du programme Thématique Social, à financer des opérations d'amélioration de l'habitat de propriétaires bailleurs pour offrir du logement adapté. Cette aide se fera sous la forme d'une subvention et/ou d'un prêt de 1500 € à 7622 € maximum par logement, complémentaire aux aides de la CUB sur crédits ANAH et du Conseil Général.

Ces aides financières feront l'objet d'une décision d'attribution par la Commission des Aides Individuelles de la CAF après examen et propositions du Comité des Financeurs du PST.

En contrepartie le propriétaire bailleur s'engagera à louer ou relouer les logements à des familles allocataires ayant au moins 3 enfants à charge et ne trouvant pas de solution adaptée dans le parc existant.

Pour favoriser l'intégration des familles dans les logements qu'elle subventionne et dans leur environnement, la CAF, par le biais de ses travailleurs sociaux, assurera un accompagnement social de ces familles pendant les 6 premiers mois de l'entrée dans les lieux des locataires, éventuellement renouvelables dans l'hypothèse où les familles ne feraient pas l'objet d'un accompagnement par un autre service.

E- le Crédit Immobilier de la Gironde (C.I.G.) s'engage

Dans le cadre de ce qu'il est convenu d'appeler ses missions sociales

1) sur ses crédits réservés dans la convention annuelle du programme Social Thématique, à financer des opérations d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants en complément des aides accordées par la CUB sur crédits ANAH et le Conseil Général .

- pour les travaux de sortie d'insalubrité, le C.I.G. accorde une subvention de 4 000 € par logement,

- pour les propriétaires occupants retraités salariés du régime agricole, le C.I.G. accorde une subvention de 1 500 € par logement,

- pour les propriétaires occupants réalisant des travaux d'adaptation dans leur logement tels que définis dans l'instruction I-2004-01 du 9 avril 2004 du Directeur Général de l'ANAH, le

C.I.G. accorde une subvention aux propriétaires occupants au taux de 30% - calculé sur le montant de la dépense subventionnée selon les règles l'ANAH- pour un montant plafonné à 3000 €par logement.

2) en application du protocole d'accord signé avec la CUB le 26 avril 2006 reconduit par voie d'avenant,

- pour les propriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence est inférieur ou égal aux plafonds de base définis par l'Anah et réalisant des travaux d'adaptation dans leur logement tels que définis dans l'instruction I-2004-01 du 9 avril 2004 du Directeur Général de l'ANAH, le C.I.G. accorde une subvention aux propriétaires occupants au taux de 30% - calculé sur le montant de la dépense subventionnée selon les règles de l'ANAH - pour un montant plafonné à 2000 €par logement,

3) pour contribuer à l'action de lutte contre l'habitat indigne,

- pour les travaux de sortie d'insalubrité de propriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence est inférieur ou égal aux plafonds de base définis par l'Anah hors arrêté d'insalubrité ou de péril, ou inférieur ou égal aux plafonds majorés définis par l'Anah avec arrêté d'insalubrité ou de péril, le C.I.G. accorde une subvention de 15% par logement - calculé sur le montant de la dépense subventionnée selon les règles l'ANAH - pour un montant plafonné à 4 000 €

- pour les travaux de traitement du plomb dans les peintures à réaliser dans les logements des propriétaires occupants dont le revenu fiscal de référence est inférieur ou égal aux plafonds de base définis par l'Anah, le C.I.G. accorde une subvention de 20% pour un montant plafonné à 2 000 €par logement.

Le cumul de ces deux subventions pourra être autorisé pour une même famille dans le même logement sur décision du CIG.

L'ensemble de ces aides financières sera complémentaire à celles accordées sur crédits de l'Anah. Elles sont mobilisables pour les propriétaires occupants dont la résidence principale est située dans le périmètre de la CUB.

Elles feront l'objet d'une décision d'attribution et, en ce qui concerne le PST, après avis favorable du Comité des Financiers.

R. Le C.I.L.G

Le CILG, Associé Collecteur de la participation des Employeurs à l'Effort de Construction, s'engage à investir une partie des Fonds de la Participation des Employeurs, en faveur du logement des populations ayant des difficultés particulières, dans la réhabilitation très sociale du parc privé locatif, soit pour 2008:

576 000 €sous forme de prêts pour 40 logements environ.

Les financements feront l'objet d'une décision d'attribution par le Comité financier du CILG après examen du dossier du propriétaire bailleur.

Les fonds ainsi réservés devront être engagés avant le 31 octobre 2008.

Passé ce délai, le CILG se réserve la possibilité d'arrêter d'autres investissements.

La valeur des loyers des logements est fixée au loyer annuel de référence maximal, selon la zone, sans dérogation possible, par la circulaire annuelle de la DGUHC en vigueur à la date de la signature de la convention.

En outre, pour les logements de plus de 90 m², le montant des loyers sera négocié avec le propriétaire bailleur à un niveau compatible avec les ressources des ménages du Plan.

G - **L'Etat s'engage**, dans la limite des dotations budgétaires annuelles:

2 - Aide à la personne

A accorder l'aide personnalisée au logement (APL) dans les conditions fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 5

Organisation du dispositif de traitement des situations

A – Equipe opérationnelle

La Communauté Urbaine de Bordeaux a désigné comme équipe opérationnelle chargée d'assurer l'animation et le suivi de l'opération :

Le Cabinet ...

La mission confiée au bureau d'étude est rappelée en annexe 4 du protocole.

B – Organisation du dispositif

Le dispositif opérationnel est coordonné au sein d'instances de pilotage et de décisions articulées comme suit :

1) le Comité de Pilotage (CP) composé de représentants :

- de la CUB
- de l'Etat (DDE, DDASS ou SCHS, ANAH)
- du Conseil Général
- de la CAF
- du C.I.G.
- du C.I.L.G

Il se réunira au moins une fois par an pour :

- examiner le bilan du programme préparé et présenté par le titulaire de la mission,
- débattre et valider les orientations à donner au titulaire dans l'exécution de la mission,
- et, en fin de deuxième année, donner un avis au maître d'ouvrage sur l'opportunité de valider la tranche conditionnelle prévue pour la troisième année de suivi animation.

2) Un Comité Technique composé de représentants :

- de la CUB
- de la DDASS,
- de la DDE/DDAS/SCHS et de l'ANAH,

- de la Direction Solidarité Gironde du Conseil Général, MDSI
- de la CAF et la MSA,
- du C.I.G.
- du C.I.L.G
- de l'ADIL
- du FSL
- en tant que de besoin, les partenaires associés (bailleur social, association...)
- de l'équipe du PIG, qui en assure le secrétariat,

Il se réunira une fois tous les deux mois pour :

- valider les dossiers présentés par l'équipe,
- ajuster ou valider les orientations proposées par l'équipe.

L'équipe peut être amenée à prendre des mesures au vu de l'évolution des situations : accompagnement social lié au logement, médiation avec la CAF (inadéquation du logement à la composition familiale), partenariat avec les structures d'hébergement d'urgence...

L'évolution de chaque situation est présentée au moins deux fois en comité de suivi. Un tableau de synthèse permet de suivre chaque situation.

C - Indicateurs de résultats

La mission d'animation pour le traitement des situations confiée au titulaire du PIG, sera évaluée par le comité de pilotage qui se réunit dans les conditions prévues au cahier des charges.

A titre indicatif, les résultats de la mission seront présentés en précisant :

- le nombre de logements ayant bénéficié de subventions de la CUB sur crédits ANAH et des autres financeurs,
- le nombre de ménages concernés, maintenus dans les lieux, relogés ou nouveaux arrivants,
- le montant moyen des loyers pratiqués avant et après travaux,
- le nombre de logements en cours de travaux et à l'étude,
- le nombre de familles et de personnes ayant bénéficié de dispositif de relogement au titre du saturnisme.

C – Rapport d'avancement et rapport final

Un bilan annuel constatant les résultats du P.I.G. sera établi par l'équipe opérationnelle et adressé à M. le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, au Président du Conseil Général, au Directeur Départemental de l'Équipement, au Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et sociales, à la Déléguée Locale de l'ANAH, au Directeur Général de la CAF, et au Président Directeur Général du CIG.

Article 6 Durée

Le présent protocole porte effet à compter de sa signature et pour une durée de deux ans. Il est renouvelable une fois, pour une durée de un an, dans le respect des conditions prévues au cahier des charges du PIG.

Article 7 Résiliation et révision du protocole

En fonction de l'analyse des indicateurs de résultats, chacune des parties signataires peut demander les mesures d'ajustement nécessaires.

En cas de modification ainsi apportée, le protocole fera l'objet d'un avenant.

Fait à Bordeaux

Le.....

Le Président de la Communauté
Urbaine de Bordeaux.

Le Président du Conseil Général
de la Gironde

Le Préfet,

Le Directeur Général de l'ANAH
pour le Directeur et par délégation,
la Déléguée locale de l'ANAH

Le Directeur Général de la Caisse
d'Allocations Familiales de la
Gironde

Le Président Directeur Général
du Crédit Immobilier de la
Gironde

Le Directeur du Comité
Interprofessionnel du Logement de
Guyenne et Gascogne

ANNEXES

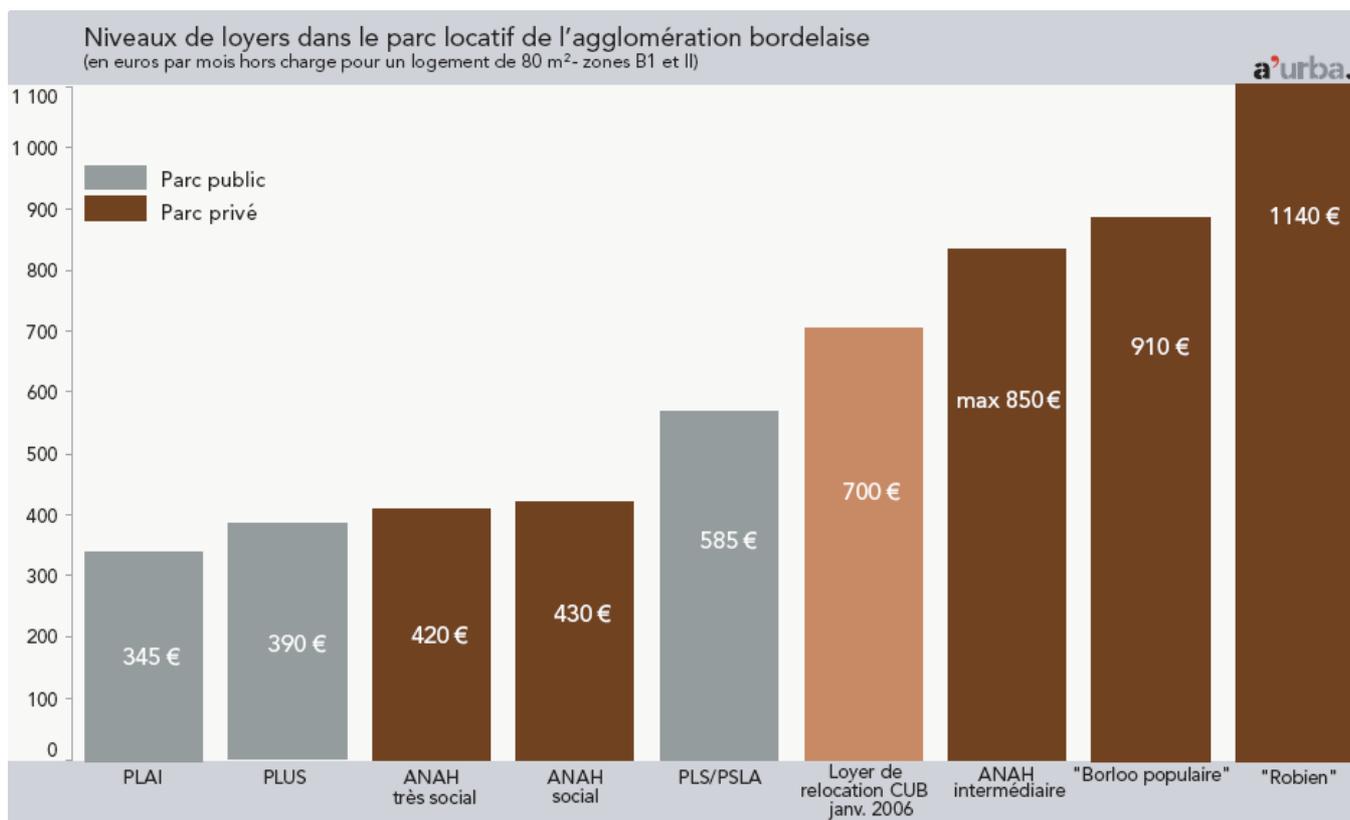
1. carte du périmètre du P.I.G.
2. Les niveaux de loyers au sein du parc locatif de l'agglomération bordelaise
3. tableau de financement des aides aux propriétaires
4. contenu de la mission du suivi animation du PIG

Annexe 1 carte périmètre du P.I.G.

La Communauté Urbaine de Bordeaux



Annexe 2 : Les niveaux de loyers dans le parc locatif de l'agglomération bordelaise



Annexe 3

TABLEAU DES SUBVENTIONS AUX PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

	Logements Conventionnés Social Anah	Logements Conventionnés Anah avec sortie insalubrité (4)	Logements PST (2)	Logements PST avec sortie insalubrité (2) (4)	Adaptation et saturnisme ou habitat durable (3)	Prime remise sur le marché de logement vacant
ANAH Zone C Zone B	30 % 50 %	30 + 20 % 50 + 20 %	50 % 70 %	50% +20% 70% + 20%	70 % 70 %	
CUB	10 %	10 % + 2 500 €	10%	10% + 2 500 €	1 000 €	2 500 €
Communes	Selon délibération	Selon délibération	Selon délibération	Selon délibération	Selon délibération	Selon délibération
Conseil Général	2,5%(5)	2,5%(5)	15% en zones B et C	15% en zone C uniquement	-	-

- (1) cf convention annuelle relative au PST départemental
(2) dossiers « ANAH social »
(3) l'application de la majoration de 20% pour sortie d'insalubrité n'a pas de caractère automatique; elle est accordée ou refusée par la CUB en fonction de l'intérêt économique, social, technique et environnemental du projet.
(4) Interventions en application du règlement d'intervention adopté le 18 décembre 2006

TABLEAU DES SUBVENTIONS AUX PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

	Adaptation et saturnisme (2)	P.O. Plafonds de base	Très social (TSO)	Très social PST «standard» (1)&(3)	Très social PST «adaptation» (1)	Très social PST «insalubrité» (1)
ANAH	70 %	20% ou 50%(4)	35 %	35 %	70 %	55 %
Conseil Général	-	-	-	1 524 € maximum	1 524 € maximum	35 %
Crédit Immobilier de la Gironde						
standard	-	-	-	1 500 €(3)	-	-
Adaptation	30% 2000€max.	-	-	-	30 % 3000€max	-
Insalubrité	-	15% (4) 4000€max	-	-	-	4 000 €
saturnisme	20% 2000€max	-	-	-	-	-
CUB						
Sortie d'insalubrité	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €
Prime habitat durable	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Communes	?	?	?	?	?	?

- (1) cf : convention annuelle relative au PST départemental
(2) dossier spécifique « ANAH social »
(3) uniquement pour les retraités salariés du régime agricole
(4) traitement de l'insalubrité hors PO TSO

Annexe 4

Contenu de la mission de suivi animation du PIG

La première tranche de la mission (2008-2009) sera composée :

- de la phase préparatoire,
- du suivi animation du dispositif.

La tranche conditionnelle sera composée du suivi animation de la troisième année (2010).

L'affermissement de la deuxième tranche sera conditionné à l'atteinte des objectifs de la première tranche.

L'atteinte des objectifs quantitatifs établis sur la période de mise en œuvre du dispositif (voir tableau « Objectifs PIG » page 3), se décomposera en deux phases de travail :

- une phase préparatoire d'une durée de trois mois en 2008,
- une phase de suivi animation du dispositif en 2008, 2009 et 2010 décomposée en quatre missions :
 - Prospection,
 - Communication,
 - Conseil, accompagnement,
 - Mobilisation et animation du réseau d'acteurs.

La phase préparatoire

Dans le cadre d'une **phase préparatoire** comprenant une restitution suivie d'une proposition de traitement de cas réels, et avant la phase d'animation du dispositif proprement dite, il sera demandé au bureau d'étude de procéder au repérage et à l'analyse des foyers de vacance et d'insalubrité sur le territoire de l'agglomération bordelaise, sur la base de l'exploitation des éléments fournis (TLH 2006, fichier de la vacance EDF, Filocom 2005) et dans le cadre des conventions passées avec les fournisseurs de données. Cette mission, à finalité prospective, a pour but d'affirmer et d'expertiser les besoins par territoire et de spatialiser les futures investigations de l'équipe de suivi animation. Sur cette base, il sera demandé au bureau d'étude de procéder à :

- ~ L'élaboration d'une liste détaillée des propriétaires bailleurs et occupants, dont les biens sont repérés insalubres et/ou vacants. Ce travail sera réalisé à partir des fichiers issus de la TLH et EDF les plus récents (un travail de fond sur les immeubles de plus de 40 ans peut être mené en parallèle). A l'issue de ce travail, des diagnostics techniques, financiers et sociaux relatifs aux situations identifiées, constitueront les fiches de cas des premiers dossiers à traiter dans la phase de suivi-animation,
- ~ Des entretiens avec les communes et les acteurs de l'habitat (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociale, Caisse d'Allocation Familiale, Centre Communal d'Action Sociale, Fonds de Solidarité Logement, Association Départementale pour l'Information sur le Logement,...) et les associations représentatives des propriétaires et des locataires, afin de :
 - o **vérifier** et **confronter** la réalité du terrain aux sources statistiques,
 - o **identifier** de nouveaux gisements de logements indécents et/ou vacants non encore répertoriés en tant que tels.
- ~ Une exploitation des plaintes enregistrées par les services d'hygiène communaux ou intercommunaux compétents ou par les services de la DDASS, ainsi qu'une analyse des éléments recueillis auprès de principaux CCAS,

- ~ Des enquêtes de terrain et des enquêtes sur le bâti approfondies, appuyées sur les éléments précédents,
 - ~ La réalisation de supports cartographiques pour l'ensemble des données recueillies.
- La durée prévisionnelle de cette phase est fixée à **3 mois**.

2. La phase de suivi animation

A l'issue de la phase préparatoire, l'équipe du suivi animation abordera la phase directement opérationnelle et sera chargée, durant l'ensemble du suivi animation, d'assurer les quatre missions suivantes :

- **Mission 1 : Prospection :**
 - Veille continue du dispositif bâtie sur le suivi des mutations et des gisements de logements identifiés, afin d'organiser l'intervention auprès des différents publics,
- **Mission 2 : Communication :**
 - Mise en place d'un plan de communication adapté et ciblé en direction des différents publics, PO et PB (supports municipaux, permanences en mairie, campagne d'affichage, brochures détaillant le dispositif...). Il est précisé que le bureau d'étude devra également informer les propriétaires occupants et bailleurs des dispositifs d'auto-réhabilitation envisageables, dans certains cas, en collaboration par exemple avec les compagnons bâtisseurs.
 - Information sur la mise en place du dispositif auprès de référents identifiés dans les communes concernées,

- **Mission 3 : Conseil, accompagnement :**

Dans le cadre de la qualification des situations à traiter et du montage des dossiers de demande de subvention, le diagnostic comportera :

- ***un volet social*** avec les caractéristiques de la famille occupante (situation administrative, composition familiale, ressources, montant du loyer, des charges et des aides le cas échéant, accompagnement des PB dans le cadre d'un relogement pendant la durée des travaux),
- ***un volet juridique*** (nature des rapports locatifs, situation des propriétaires, éventuelles procédures en cours...),
- ***un volet technique*** pour l'évaluation des travaux de remise en état (visite de logements, coûts, échancier, étude de faisabilité, établissement de devis, suivis de chantiers). Une assistance sera également apportée dans la constitution des dossiers de demande de subvention (voir annexe 2) et dans la recherche et la mobilisation de financements complémentaires (CAF ou Caisses de retraites entre autres).

- **Mission 4 : Mobilisation et animation du réseau d'acteurs :**

- Mise en synergie de l'ensemble des acteurs, qu'ils soient publics (communes, ANAH et co financeurs participant au montage des dossiers, DDASS, DDE, CAF, ADIL...) ou privés (agences immobilières, associations de terrain oeuvrant dans le domaine du logement...)
- Coordination des interventions et des initiatives publiques en liaison avec les objectifs du PIG,

- Animation des instances décisionnelles du dispositif (comité technique, comité de pilotage),
- Initiation et animation d'un partenariat avec les acteurs économiques locaux (artisans, Chambre des Métiers...)

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

*Convention pour la mise en place
d'un
Programme d'Intérêt Général
sur la
Communauté Urbaine de Bordeaux*

**« Lutte contre le mal logement et promotion des loyers
maîtrisés et de l'habitat durable au sein du parc privé »**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), habilité par décision du Conseil de Communauté n° 2007/0856 en date du 23 novembre 2007

D'une part,

Et,

La ville de.....représentée par M..... autorisé aux présentes en vertu de la délibération du conseil municipal du..... 2007

D'autre part.

Vu l'article R.353-34 du Code de la Construction et de l'Habitation autorisant le conventionnement de logements améliorés par des aides de l'ANAH dans un périmètre défini par arrêté préfectoral,

Vu la circulaire UHC/IUH4/26 n°2002-68 du 8 novembre 2002 redéfinissant le cadre du Programme d'Intérêt Général,

Vu le décret n°2005-1549 du 25 novembre 2005 autorisant un EPCI délégataire à lancer un Programme d'Intérêt Général,

Vu la convention de délégation des Aides à la Pierre conclue entre la CUB et l'Etat le 31 janvier 2006,

Vu la délibération n°2007/2101 du conseil communautaire en date 23 février 2007,

Vu l'avenant n°1 à la délégation des Aides à la Pierre entre la CUB et l'Etat signé le 30 mars 2007,

Vu la délibération n°2007/0358 du conseil communautaire en date du 25 mai 2007 approuvant le principe de lancement d'un Programme d'Intérêt Général « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable »,

Vu la délibération n° 2007 :0545 du conseil communautaire en date du 13 juillet 2007 approuvant la modification du Programme Local de l'Habitat,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**Préambule :**

Dans le cadre de la modification de son Programme Local de l'Habitat, la CUB s'est donnée pour objectif de promouvoir la fonction sociale du parc privé et de développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des ménages.

Dans le même temps, au titre de la convention de délégation des Aides à la Pierre, la CUB s'est engagée à atteindre progressivement les objectifs très ambitieux du Plan de Cohésion Sociale au titre du parc privé.

Compte tenu de ces éléments, la Communauté Urbaine de Bordeaux, par délibération de son Conseil du 25 mai 2007, a décidé de mettre en place un dispositif opérationnel spécifique : le Programme d'Intérêt Général (PIG) « lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable ».

Cet outil spécifique a vocation à couvrir l'ensemble du territoire communautaire hors périmètres déjà couverts par une OPAH, et s'appuie sur un partenariat étroit avec les communes tant dans la déclinaison financière que dans la territorialisation des objectifs à atteindre.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les objectifs et le montant de la participation financière de la C.U.B. pour le financement des travaux au profit propriétaires s'inscrivant dans un projet de conventionnement de leur logement de la mise en place du PIG, au titre de la mise en place du dispositif sur la ville de.....

Article 2 : Déclinaisons opérationnelles : objectifs quantitatifs et financement du dispositif**1 Les objectifs qualitatifs**

Quatre objectifs principaux seront poursuivis dans le cadre du PIG :

- développer l'offre de logements à loyer maîtrisé au sein du parc locatif privé
- lutter contre les différentes formes de mal logement (logements insalubres/indécents/indignes)
- remettre sur le marché le parc de logements vacants
- promouvoir l'habitat durable.

Ce dispositif s'adresse à deux types de publics :

- *les propriétaires bailleurs* : en contrepartie d'aides de l'ANAH, pouvant être majorées par d'autres co-financeurs dont les collectivités, pour la réalisation de travaux de remise à niveau de son ou ses logement(s) (qui peut comprendre des travaux de sortie d'insalubrité et de remise sur le marché de logement(s) vacant(s)), le propriétaire s'engage à conventionner son logement et à proposer un loyer inférieur au prix du marché. Trois types de conventionnement sont possibles : l'intermédiaire, le social et le très social. Les aides apportées par la collectivité varient en fonction du type de conventionnement et du niveau de loyers de sortie du logement.
- *les propriétaires occupants très modestes* : dans le cadre des aides de l'ANAH, pouvant être majorées par d'autres co-financeurs dont les collectivités, les propriétaires occupants très modestes peuvent bénéficier, sous condition de ressources, de subventions pour les travaux de réhabilitation de leur logement afin de leur permettre de s'y maintenir.

2. Les objectifs quantitatifs

Les objectifs à l'échelle de la CUB :

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, l'Etat a assigné à la CUB des objectifs particulièrement ambitieux au titre du parc privé (loyers maîtrisés, lutte contre l'habitat indigne et remise sur le marché de logements vacants). Dans le cadre de son PIG, la CUB par souci de réalisme a décidé d'atteindre de manière progressive les objectifs du Plan de Cohésion Sociale comme suit :

Objectifs PIG	2008	2009	2010
Taux de réalisation des objectifs PCS 2007	50%	60%	70%
Loyers maîtrisés	152	182	213
Habitat indigne	39	46	54
Vacant remis sur le marché	136	163	190

La déclinaison des objectifs à l'échelle de la Commune :

Les objectifs communaux de la Ville de sur la période de la mise en œuvre du PIG se décomposent comme suit :

	Objectifs 2008	Objectifs 2009	Objectifs 2010
Loyers maîtrisés			
Habitat Indigne			
Remise sur le marché logement vacant			

Article 3 : Détermination du montant de la participation communautaire

Au-delà des aides de l'ANAH et des autres signataires du protocole d'accord du PIG (Etat, CILG, CAF, Conseil Général), la participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux se traduit par **une aide au financement des travaux pour les loyers conventionnés sociaux et très sociaux** à hauteur de 10 % du montant des travaux subventionnables (plafond : 650 €/m²).

L'octroi de cette aide est conditionné par financement à parité de la commune de résidence du propriétaire, et se décompose comme suit :

	Objectifs logements sociaux et très sociaux	Subvention commune	Subvention CUB
2008			
2009			
2010			

La CUB s'engage également à octroyer aux propriétaires **des primes** en fonction des critères et selon les modalités ci après :

- Prime sortie d'insalubrité : 2 500 € / logement
- Prime remise sur le marché de logement vacant : 2 500 € / logement
- Prime habitat durable (voir fiche annexe ci-jointe) : 1 000 € / logement

Ces aides ne sont pas conditionnées par une prime communale sur ces thématiques, mais peuvent être complétées par la commune.

Tableau récapitulatif des aides complémentaires :

	Objectifs		Enveloppe CUB	Enveloppe Commune
2008	Sortie d'insalubrité			
	Sortie de vacance			
	Autres:			
Total 2008				
2009	Sortie d'insalubrité			
	Sortie de vacance			
	Autres:			
Total 2009				
2010	Sortie d'insalubrité			
	Sortie de vacance			
	Autres:			
Total 2010				

Article 4 : Actualisation de la convention

Cette convention pourra être modifiée par voie d'avenant en fonction des premiers résultats validés par le comité de pilotage du dispositif à la fin de l'année 2008.

Cette actualisation interviendra dans le cadre de l'avenant annuel

Article 5 : Clause de publicité

Le soutien apporté par la Communauté Urbaine devra être mentionné sur les documents destinés au public.

Fait à Bordeaux, le

Pour la Ville de

Le Maire,

.....

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux

Le Président

Vincent FELTESSE