

PROJET version 14/08/09

Le présent cahier des charges reprend très largement les éléments de réflexion proposés par les services de la CUB

1 contexte

Les besoins en logements sur la CUB, actuellement repris dans le cadre de son PLH modifié, ont été estimés en 1999, sur la base des données issues du recensement de 1999 et du contexte de l'époque et non pas été questionnés sur le fond dans le cadre de la modification du PLH en 2007.

L'agglomération bordelaise a connu depuis un essor et un développement urbain conséquent, le contexte légal et réglementaire a été marqué par des changements importants, les évolutions institutionnelles couplées à celle du marché de l'habitat sur l'agglomération invitent à revisiter les besoins en logements qui avait été définis en 2001 et à redéfinir le projet d'accueil de l'agglomération et de chaque territoire.

Les services de la CUB et de la DDE ont souhaité mener conjointement une étude sur l'évaluation des besoins en logements dans la perspective du prochain renouvellement de la délégation des aides à la pierre, de la révision à venir du PLH et du PLU.

2 Objet de la consultation

L'objet du marché est la réalisation d'une étude d'évaluation des besoins en logements sur le territoire de la CUB

3 Contenu de l'étude

3-1 Établissement d'un état des lieux

Il s'agit dans un premier temps d'actualiser l'ensemble des informations et de données de cadrage à l'échelle de la CUB et des communes qui constituent l'unité de base de l'étude, en y intégrant les données les plus récentes notamment celle issue du RGP 2006 et à partir des éléments disponibles auprès des divers acteurs sur l'ensemble des thèmes relatifs :

- à la démographie,
- à l'habitat,
- au parc de logements existants,
- au rythme de construction,
- à l'analyse de l'offre et de la demande en terme de flux et de stock.

L'analyse portera également sur les communes hors CUB et appartenant à l'aire urbaine afin de pouvoir étudier les évolutions de ces communes au regard de celles de la CUB et réciproquement.

Ce travail doit déboucher sur une connaissance partagée du fonctionnement des marchés du logement (forces, faiblesses, perspectives).

Analyse démographique

population

- état de la population en 2006, son évolution depuis 1975
- les caractéristiques des ménages (en distinguant la population totale et les emménagés récents): typologie des ménages, statut d'occupation, niveau de revenus notamment par rapport aux plafonds HLM, âge, taux d'activité, taille moyenne des ménages
- les ménages et leur logement : qui loge où ? Traitement de Filocom à l'infra communal avec une mise en perspective avec FILOCOM 2001 et 2003 (possibilité à la section cadastrale ?)
- populations du Plan Départemental d'actions pour le Logement des Personnes défavorisées
- Gens du voyage
- public jeunes
- personnes âgées

les mouvements migratoires

- évolution du poids de la CUB par rapport à l'aire urbaine et de chaque commune par rapport à la CUB : niveau de croissance de la commune par rapport à la croissance globale de l'agglomération (en nombre d'habitants, en nombre de logements et en nombre de RP)
- les dynamiques migratoires :
 - au sein de l'aire urbaine : analyse de l'ensemble des éléments disponibles relatifs à la mobilité (déplacements domicile travail, lieux d'emplois, de services et de loisirs, possibilités de déplacement sans voiture dans les territoires et qualité de la desserte, intégration d'un coût de transport pour les ménages, estimation d'une empreinte écologique)
 - la mise en perspective avec les dynamiques régionales et nationales

analyse du marché de l'habitat

- évolution du parc de logements d'un point de vue structurel : cette analyse sera à effectuer tant sur le parc privé que pour le parc locatif public :
- parc neuf : production nouvelle tout produit confondu et tout marché confondu (avec typologie, type de produit, et de localisation) comparatif de 1975 à 2008
- le parc ancien : réhabilitation du parc existant, évolution de la vacance ; pour le parc de logements conventionnés, précisions sur sa nature (public/privé), son âge et son évolution (déconventionnement)
- géographie de la localisation de l'habitat par type de produits (individuel/ collectif, parc social public, parc social privé, accession/locatif ainsi qu'un travail fin sur les produits défiscalisés) évolution de 1975 à 2008
- fonctionnement du marché et son évolution depuis 1975 : niveau des transactions en volume et en prix (ramené à l'euro constant), typologie des logements, prix au m², évolution des coûts du foncier (à mettre en perspective avec les possibilités d'équilibre du cout d'une opération pour un bailleur public)
- identification des points de blocages dans les parcours résidentiels des ménages et des mécanismes de compensations ou de choix par défaut opérés par les ménages par rapport à leurs réels besoins en logements.

Analyse de l'impact des politiques publiques quelles soient économique, sociale, urbaine ou environnementale sur le marché de l'habitat

- les politiques d'urbanisme : le SCOT, le PLU (Secteurs de Diversité Sociale, Secteurs de Mixité Sociale; foncier dédié à l'habitat, les ZAC), les sites préalables et pré-opérationnels d'aménagement
- les politiques de transports : tram, TCSP, LGV, TER
- les politiques de développement économique : aérospatiale, route des lasers...
- les politiques de développement de l'activité commerciale
- les politiques environnementales : écoquartiers...
- les politiques de l'habitat : PLH, délégation des aides à la pierre, Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées, Schéma Départemental d'Accueil des Gens du voyage, schéma gérontologique.
- pour le PLH dans la perspective de sa révision quelques éléments de diagnostic sur les résultats obtenus depuis 2007 seront à fournir

3-2 volet prospectif

à l'échelle la CUB et à l'échelle de chacune des communes de la CUB

d'un point de vue qualitatif

les évolutions dans les parcours résidentiels (prendre en compte les évolutions constatées au niveau national)

données d'analyse (à titre indicatif) : desserrement, décohabitation, diminution de la taille moyenne des ménages

évaluer les dynamiques démographiques

les projections envisageables

un scénario fil de l'eau

le scénario du SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise

les scénarios possibles : quel projet d'accueil pour l'agglomération ?

D'un point de vue quantitatif

les besoins en logements à l'horizon 2010-2016 et une projection 2020 :

- les orientations en terme de secteurs de développement pour l'habitat sur la CUB :
 - en fonction du poids de chaque territoire sur l'agglomération et de son niveau de croissance récente par rapport au reste de l'agglomération
 - en fonction des gisements fonciers restant disponibles
 - en fonction de la géographie préférentielle de développement des zones d'habitat
 - en fonction des choix stratégiques et politiques des secteurs de développement sur l'agglomération (cf SCOT, PLU, objectifs de recentrage du développement urbain et de densification de certains secteurs...)
- les besoins quantitatifs en logements (dans une logique de parcours résidentiels choisis) :
 - par segment (locatif social, locatif privé, accession sociale avec un regard sur les perspectives vis-à-vis du dispositif Pass-Foncier, accession libre...)
 - par typologie et forme d'habitat (individuel, collectif...)

- pour les besoins en LLC : en fonction du niveau de croissance de la commune, les précisions devront être réalisées :
 - pour les communes déficitaires, le niveau de production à avoir en fonction du rythme de croissance globale du territoire communale
 - pour les communes au delà de 20% de LLC et en fonction des orientations politiques, les objectifs de production pour un maintien, une augmentation modérée et/ ou une diversification de l'offre en logements
- approche qualitative des besoins en logements neufs (typologie...)
- besoins en réhabilitation et adaptation (normes de performance énergétique, adaptation au vieillissement et au handicap) du parc existant et notamment :
 - le parc locatif social publication
 - les copropriétés de plus de 20 logements (cf étude Urbanis)
 - les lotissements
- les besoins en place d'hébergement

Sur les réponses en termes d'orientation politiques en fonction du scénario d'accueil retenu il est proposé de ne pas retenir cette partie dans le cadre de l'étude , qui sera traitée dans le cadre de la révision du PLH

4 – Modalité de travail

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la DDE de la Gironde.

La conduite opérationnelle est assurée par la DDE et les services de la CUB. Le COPIL réunira systématiquement les 2 services.

6 réunions techniques sont à prévoir.

Une restitution finale sous la présidence du Directeur des Services de la CUB et du Directeur de la DDE sera réalisée.

5 Calendrier et livrables

La durée de la mission s'étendra sur 6 mois d'octobre 2009 à fin mars 2010.

Livrables :

- Un rapport provisoire devant faire l'objet d'une validation par le maître d'ouvrage (5 exemplaires)
- Un rapport final comprenant une synthèse (15 exemplaires dont 1 reproductibles)
- une proposition d'un document de communication sur les enseignements retenus

Ces documents seront remis au commanditaire sous forme de fichier informatique reproductible (format word) et en ce qui concerne les documents cartographiques sous traitement SIG (format MAPINFO)

6 données disponibles

La collecte des informations nécessaires à l'élaboration de l'étude est à la charge du bureau d'études qui pourra notamment se rapprocher des services de la DDE, de l'ANAH, de la CUB pour avoir accès aux documents et données disponibles, relevant de leur compétence. Le prestataire aura également accès aux études réalisées par l'agence d'urbanisme de Bordeaux A'urba.

Les données communiquées ne doivent servir qu'à la seule fin de cette étude.

Le prestataire est tenu à la confidentialité vis à vis de tous les renseignements qui lui seront communiqués dans le cadre de cette commande ainsi que des résultats de son étude.

Il s'engage à ne diffuser aucune information sans l'accord préalable du maître d'ouvrage.

7 Propriété intellectuelle de l'étude

En matière de prestations intellectuelles, l'option A prévue au CCAG est retenue par le maître d'ouvrage de l'étude.

Toute diffusion des résultats de l'étude sera soumise à l'autorisation préalable du commanditaire de l'étude.

8 Contenu de l'offre

Un projet de marché comprenant :

- le document de marché complété, daté et signé par le(s) représentant(s) qualifié(s) du/des prestataire(s),
- Le détail estimatif complété, daté et signé,

- Les justifications à produire quant à la capacité du candidat :

- imprimé DC 4 de lettre de candidature et d'habilitation du mandataire par ses co-traitants (disponible à l'adresse suivante : <http://www.minefi.gouv.fr>, thème : marchés publics) ;
- imprimé DC 5 de déclaration du candidat (disponible à la même adresse) ;
- imprimé DC 7 ou documents équivalents en cas de candidat étranger (état annuel des certificats reçus, disponible à la même adresse) ;
- présentation d'une liste des prestations exécutées au cours des 5 dernières années dans le domaine de l'évaluation, indiquant notamment le montant, la date et le maître d'ouvrage.

- Les documents explicatifs

Au projet de marché seront joints les document(s) suivant(s) :

- une notice explicative précisant les moyens en personnel consacrés à l'exécution des prestations, la qualification de ces intervenants, leurs rôles et interventions, leurs références dans le domaine des politiques locales de l'habitat (missions réalisées, rôle personnel précis dans ces missions et durée) ;

- un mémoire justificatif décrivant les méthodes que le candidat se propose d'adopter pour l'exécution de sa mission. (un planning prévisionnel de réalisation des différentes étapes et de leur durée devra être obligatoirement être joint)

Ces deux documents qui doivent être distincts sont destinés au jugement de l'offre

9 critères de choix du bureau d'étude

Les critères d'attribution du marché seront pondérés comme suit :

Critère d'attribution	Pondération
La méthodologie proposée au regard du mémoire justificatif	30%
Les moyens mis en œuvre, le rôle des différents membres de l'équipe projet et leur qualification, l'organisation de l'équipe projet au regard de la note explicative	30%
Le prix de la prestation	40%

Une attention particulière sera attachée à la restitution du document final, à l'organisation et à l'animation des comités de pilotage qui constitueront des lieux d'échanges et de débats.

L'offre devra être transmise sous pli cacheté contenant également les justifications à produire par le candidat. L'offre devra être adressée par pli recommandé avec accusé de réception ou remise contre récépissé au plus tard le **XXXX 2009 à 17h00** à l'adresse suivante:

Direction Départementale de l'Equipement

Service de l'Habitat de la Ville et des Quartiers

Etudes et Politiques de l' Habitat – Tour A – 5ème étage – Bureau A 508

Cité administrative

BP 90

33090 Bordeaux cedex

Offre pour l'étude sur l'évaluation de la délégation des aides à la pierre de la CUB.

« NE PAS OUVRIR »

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat



**Direction départementale de l'Équipement
de la Gironde**

Bordeaux, le 14/08/09

**Service de l'Habitat, de la Ville et des Quartiers
Etudes et Politiques de l'Habitat**

Le Chef du Service Habitat
à
Jacqueline Descazeaux,
Chef du service aménagement et habitat de la
CUB

Vos réf. :

Affaire suivie par : Fabien Coupé
fabien.coupe@developpement-durable.gouv.fr
Tél. 05 56 24 84 19 – Fax : 05 56 93 31 11

Objet : cofinancement étude besoins en logements

Pour faire suite à l'accord de principe de vos services sur le cofinancement d'une étude sur l'évaluation des besoins en logement sur le territoire de la CUB, je porte à votre connaissance les modalités de réalisation et de financement de l'étude.

L'étude sera financée à part égale par la CUB et l'Etat sur la base d'une estimation à 50 000€. La maîtrise d'ouvrage sera assurée par le service habitat de la DDE comme convenu avec vos services. Le cahier des charges sera élaboré conjointement et validé par la CUB. Le suivi de l'étude sera assuré par un comité de pilotage réunissant nos services. L'Etat et la CUB seront propriétaires des résultats de l'étude et pourront disposer des résultats pour valoriser d'autres études ou alimenter l'observatoire du PLH, la révision du PLH par la CUB et le PAC de l'Etat.

Ce projet permettra à l'Etat et à la CUB de partager le diagnostic habitat de la CUB dans la perspective des futures échéances : renouvellement de la délégation des aides à la pierre, révision du PLU et du PLH.

Vous trouverez ci joint un projet de cahier des charges. Je vous demande de bien vouloir me faire part de vos observations pour le 10 septembre afin de lancer l'appel d'offre au plus tôt.

Le Chef du Service Habitat
Philippe Grall

PJ :
Copie à :

Cité Administrative
BP. 90 – rue Jules Ferry
33090 – BORDEAUX CEDEX