

CONVENTION

Au titre du Programme Local de l'Habitat

Entre :

**La Communauté Urbaine de Bordeaux
Et
La Ville de Lormont**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

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

D'une part,

Et,

Monsieur Jean TOUZEAU, Maire de Lormont,

D'autre part.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE DES MOTIFS:

Article 1 : Objet de la convention

Dans la continuité de sa politique pour la réhabilitation du parc privé inscrite dans le cadre de la Délégation des aides à la pierre pour la période 2010 – 2015, la CUB s'est engagée en 2010 à participer au financement d'une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée de l'Habitat sur les quartiers anciens dégradés de Lormont.

Article 2 : Contenu des missions

Suite à un appel d'offres de marchés publics lancé par la ville de Lormont le 13 janvier 2011, cette étude pré-opérationnelle a été confiée au bureau d'études Urbanis par notification du 28 mars 2011.

Cette étude vise sur la base d'un diagnostic à permettre à la ville de conforter sa connaissance de l'état du parc privé sur la base d'une analyse du bâti, d'un diagnostic social, de la gestion et de la capacité financière des ménages et du cadre juridique du projet le plus approprié.

A ce titre, les objectifs poursuivis sont les suivants :

- conforter la connaissance de l'état du parc privé et réaliser des diagnostics approfondis à l'îlot et à l'immeuble ;
- proposer des sorties opérationnelles pour des immeubles prioritaires ciblés (immeubles des quais Numa Sensine et Elisabeth Dupeyron) ;
- répertorier et classer les immeubles en différentes catégories en fonction de la nature et de leur niveau de dégradation (élaboration d'une cartographie) ;
- calibrer les solutions à envisager, qu'elles soient de nature préventive ou curative.

Cette étude devra aussi permettre d'identifier les dispositifs à mettre en oeuvre, qu'il s'agisse d'outils coercitifs, incitatifs, de dispositifs d'accompagnement des propriétaires bailleurs et propriétaires occupants. La situation actuelle de certains immeubles très dégradés voire insalubres demande des réponses adaptées avec pour objectifs de :

- lutter contre l'habitat indigne ;
- accompagner les propriétaires occupants dans la rénovation de leur logement ;
- aider les propriétaires bailleurs impécunieux à réaliser une réhabilitation décente et durable favorisant l'accès au parc locatif privé ;
- proposer une alternative aux logements du parc public locatif social ;
- diversifier l'offre de logements sur la ville en favorisant l'accession à la propriété dans le parc ancien, l'accès au logement privé très social, social, intermédiaire et libre ;
- remettre sur le marché des logements vacants ;
- contribuer au développement économique des quais.

Article 3 : Montant de la subvention

La participation de la Communauté Urbaine de Bordeaux s'élève à 4 288 ,49 €, conformément à la fiche n°9 du Règlement d'Intervention Habitat et Politique de la Ville de la CUB.

Article 4 : Modalités financières

L'étude pré opérationnelle est fixée pour une durée de 10 mois.

Article 5 : Conditions d'utilisation de la subvention allouée

Toute contribution inutilisée, ou non utilisée conformément à son objet, devra être remboursée. L'association s'interdit en outre, de reverser tout ou partie de la subvention considérée à d'autres associations, sociétés ou collectivités.

Article 6 : Modalités de versement de la subvention

Elle sera versée selon les modalités suivantes :

- un 1^{er} acompte (80%) à la signature de la convention,
- le solde (20%) à présentation des résultats de l'étude.

Article 7 : Contrôle et évaluation des résultats

L'étude fera l'objet d'une présentation du travail à mi-parcours (5 mois) et d'une présentation des résultats par le bureau d'études lors de deux comités de pilotage.

Article 8 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 1 an, à compter de la signature par les parties.

Article 9 : Conditions de résiliation de la convention

La convention pourra être résiliée, à tout moment, de part et d'autre, en cas d'inexécution par l'une des parties, des présentes dispositions, ou tout autre motif légitime, sous réserve d'une information réciproque avec préavis d'un mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 10 : Contentieux

Les litiges pouvant naître de l'exécution de la présente convention seront portés devant le tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, le

Pour la Ville de Lormont
Le Maire,

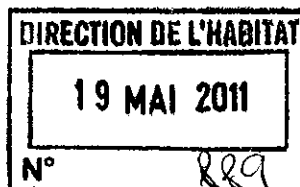
Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux
Le Président,

Jean TOUZEAU

Vincent FELTESSE



Centre Communal
d'Action Sociale



Lormont, le jeudi 5 mai 2011

Habitat

Service Habitat/Logement

Affaire suivie par : Marie-Dominique CLARK
Tél. 05 57 77 63 60
Fax. 05 57 77 63 59
e.mail : mariedominique.clark@ville-lormont.fr

MONSIEUR LE PRESIDENT DE LA
COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX
ESPLANADE CHARLES DE GAULLE
33 076 BORDEAUX CEDEX

AMF/MDC

Monsieur le Président,

Vous avez bien voulu inscrire le projet d'une OPAH pour les quartiers anciens de la ville de Lormont dans la convention de Délégation d'Aide à la Pierre et participer au financement de l'étude pré opérationnelle préalable à cette opération.

Vos services ont collaboré activement à la mise en œuvre de ce projet et nous ont soutenus dans cette démarche.

L'étude a démarré le 5 avril dernier par la tenue du premier comité de pilotage animé par le cabinet Urbanis.

Aussi, pour compléter le dossier qui devrait être présenté lors de la commission permanente du mois de juin, vous trouverez ci dessous le plan de financement étudié avec l'ensemble des partenaires.

ANAH	21 880.00€
Conseil Général	15 701.08€
Communauté Urbaine de Bordeaux	7 377.94€
Ville Lormont	7 377.94€
Coût global	52 336.96€

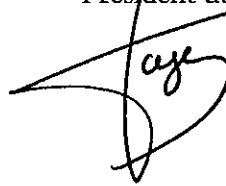
Nous vous demandons donc de bien vouloir financer l'action à hauteur de 7 377.94€, à parité avec la ville, ce qui correspond à 25% du montant HT maximum du coût global de l'étude, comme négocié avec le responsable du service habitat.

Vous trouverez en pièces jointes copies de la délibération de Conseil Municipal relative à l'engagement de l'étude pré opérationnelle, la notification du marché, l'ordre de service l'acte d'engagement et l'offre de service du cabinet Urbanis.

Pour toutes informations complémentaires vos services pourront contacter Marie Dominique CLARK, responsable du service Habitat Logement, au CCAS de Lormont, au 05 57 77 63 84.

Veuillez agréer, monsieur le Président, l'expression de mes respectueuses salutations.

Jean TOUZEAU,
Maire,
Président du CCAS



C.C.A.S.
VILLE de
33310 LORMONT

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT
du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

REÇU EN PREFECTURE

le

- 8 NOV. 2010

Identifiant unique de l'acte :

033-213302490-2010
1025-10-045-DE

Séance ordinaire du LUNDI 25 OCTOBRE 2010

L'an deux mille dix, le lundi vingt-cinq octobre à dix-huit heures,

Le Conseil Municipal de la Commune LORMONT, convoqué par Monsieur le Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Jean TOUZEAU.

Présent(e)s : Jean TOUZEAU, Josette BELLOQ, Marc GALET, Marielle DESCOUBES SIBRAC, Claude SENENT, Bernard RIVAILLÉ, Pierrette DUPART, Philippe QUERTINMONT, Henriette DUFOURG CAMOUS, Gilles BESSON, Michèle FAORO, Brétislav PAVLATA, Mireille KERBAOL, Claude DAMBRINE, Amina N'DIAYE, Marc BOUCAUD, Jeannick MORA, Tayeb BARAS, Maria RAMIREZ, Manuel NAVALES, Cyrille PEYPOUDAT, Aziz S'KALLI BOUAZIZA, Sandra DELORD, Monique BLÜGE, Marie-Françoise OLIVIERI, Mónica CASANOVA.

Absent(e)s excusé(e)s ayant donné procuration : Catherine VEYSSY, Paulette FOURCADE, Jean-Claude FEUGAS, André MAGNIER, Izzet KOC, Stéphanie GEORGES, Stéphane PERES DIT PEREY, Xavier DARRIGO.

Absent : Arnaud RICHARD,

Conseillers en exercice : 35

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 34

N° 10/045

**O.P.A.H. DES QUARTIERS ANCIENS D'HABITAT DEGRADE :
ETUDE PREALABLE**

Monsieur S'KALLI BOUAZIZA Aziz est désigné en qualité de Secrétaire de séance.

Claude SENENT rappelle à ses Collègues que la Ville de Lormont a passé une convention avec la Communauté Urbaine de Bordeaux (27 juin 2008) pour la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général sur son territoire dont le but est la « Lutte contre le mal logement et la promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable au sein du parc privé ».

Dans ce cadre la Ville a donné pouvoir pour le suivi administratif et financier de ce dossier au Centre Communal d'Action Sociale.

Cette action a permis d'apporter une aide financière à quelques propriétaires bailleurs, ce qui contribue à la diversification de l'offre de logement et au rééquilibrage entre le parc public et le parc privé.

A la demande des élus, les Services Hygiène Santé et Logement Habitat ont procédé à une première enquête de terrain sur les quais Numa Sensine et Chaigneau Bichon. Le relevé effectué à cette occasion a permis de noter la limite du dispositif P.I.G. et la nécessité d'action d'envergure.

Un groupe de travail animé par le service Logement Habitat du Centre Communal d'Action Sociale en transversalité avec la Direction des Services Techniques et de l'Urbanisme, réunit l'ensemble des partenaires concernés par cette thématique : l'A.N.A.H., les services Habitat de l'Etat, du Département, de la Communauté Urbaine de Bordeaux, la Caisse d'Allocations Familiales, le Fonds Solidarité Logement, les élus en charge de cette thématique.

Ainsi, la C.U.B. a inscrit dans sa prochaine Délégation d'Aide à la Pierre, le projet d'O.P.A.H. pour les quartiers anciens de Lormont.

C'est pourquoi un cahier des charges est rédigé et sera soumis à une offre de marché public pour le choix d'opérateur du pré diagnostic, lequel servira de base à l'étude préalable d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur l'ensemble des quartiers anciens de la Ville.

Ce dernier comporte 4 volets :

- ✓ analyse du bâti : en vue de rechercher l'habitat indigne, la précarité énergétique, les risques de saturnisme,...
- ✓ diagnostic social : pour définir les besoins des propriétaires occupants et des locataires et envisager la mise en œuvre d'actions d'information collectives,
- ✓ gestion et capacité financière permettant d'apprécier les capacités de remboursement et de participation aux frais des Propriétaires Occupants et des Propriétaires Bailleurs et la gestion financière du projet,
- ✓ juridique, pour définir le portage du projet et le cadre le plus adapté.

Après accord de toutes les parties, le marché sera passé pour un diagnostic global, avec l'option d'un chiffrage par tranche avec une étude diagnostic portant un volet énergétique et repérage de l'habitat indigne.

La maîtrise d'œuvre sera assurée par la Ville comme ce fut le cas pour l'O.P.A.H. copropriété dégradée de Hautefort, terminée en décembre dernier.

Le pré diagnostic sera financé à 50 % du budget global H.T. par l'A.N.A.H., 30 % du budget global T.T.C. dans la limite de 30.000 € par le Conseil Général, 20 % à parité Ville, C.U.B.

Selon les éléments recueillis auprès des différents partenaires le budget prévisionnel se présente comme suit :

A.N.A.H.	26.130 €
Conseil Général	19.500 €
C.U.B.	9.685 €
Ville	9.685 €
Coût global	65.000 €

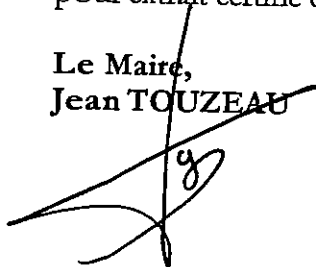
Le projet de l'étude pré diagnostic a été élaboré en collaboration avec les Elus des Commissions Solidarité, Logement et Habitat du C.C.A.S., ainsi que les Vice-présidents des Commissions Politique de la Ville, Affaires Générales, Sécurité et Hygiène. Son principe sera entériné lors du Conseil d'Administration du C.C.A.S. du 30 novembre 2010.

Il est donc demandé au Conseil Municipal de mandater le C.C.A.S. pour mener à bien cette opération.

Accord unanime du Conseil Municipal.

FAIT A LORMONT, le 26 octobre 2010
pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
Jean TOUZEAU




Le Maire :

- ⇒ certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- ⇒ informe qu'il pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



MAIRIE DE LORMONT
Rue André Dupin
BP N°1
33 305 LORMONT CEDEX

Service des Marchés Publics

Ordre de service à l'entrepreneur N° 1 OS de commencement des prestations

Marché n° : 2011-12/ S

OBJET DU MARCHÉ : Etude pré opérationnelle préalable à la mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat sur la Commune de LORMONT

Titulaire du marché :
URBANIS
1 Place Jean Jaures
33000 BORDEAUX

Le prestataire est invité à exécuter les prestations concernant le marché ci-dessus à compter du mardi 5 avril 2011.

Le prestataire est invité à renvoyer immédiatement au Maître d'Ouvrage l'un des exemplaires du présent ordre de service après l'avoir signé et y avoir porté la date à laquelle il l'a reçu.

Toute réserve devra être présentée au Maître d'ouvrage dans un délai de quinze jours à compter de la réception de l'ordre de service.

Le présent ordre de service sera notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception à :

URBANIS
1 Place Jean Jaures
33000 BORDEAUX

A LORMONT, le 28 Mars 2011

Le Président du CCAS,
Jean TOUZEAU

Accusé de réception

Je soussigné Sébastien DIVANACH
représentant de l'entreprise titulaire désignée ci-dessus, certifie avoir reçu un exemplaire du présent ordre de service.

A Bordeaux le 28 Mars 2011
(Signature et tampon de la Société)
Agence régionale Bordeaux
1, place Jean Jaures
33000 Bordeaux
Tél. 05 57 80 75 50
Fax 05 57 80 75 59
Email : bordeaux@urbanis.fr
URBANIS



Lormont, le 28 Mars 2011

Service des Marchés Publics

Affaire suivie par : Eric SOUBABERE
Tél. 05 57 77 63 06
Fax. 05 57 77 63 77
e.mail : eric.soubabere@ville-lormont.fr

URBANIS
1 PLACE JEAN JAURES
33000 BORDEAUX

BORDEREAU DE NOTIFICATION DE MARCHÉ

Lettre recommandée avec accusé de réception

Réf. Notification de Marché N° 2011-12/S

Objet : Etude opérationnelle préalable à la mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat sur la commune de LORMONT

Bordereau de notification de marché
(art. 81 du Code des Marchés Publics)

Montant du estimatif du marché :
43 760,00 € HT

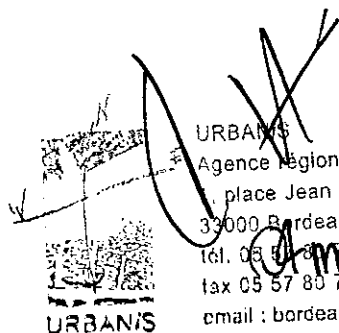
COMPOSITION DU DOSSIER : une lettre de notification + le présent bordereau de notification et un ordre de service n°1

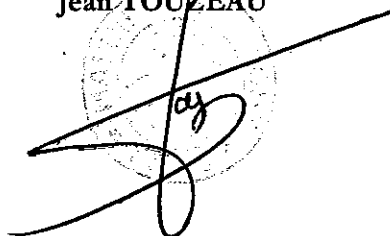
DESTINATAIRE :
URBANIS
1 PLACE JEAN JAURES
33000 BORDEAUX

SUITE A DONNER : A RETOURNER LE PRESENT BORDEREAU DATE ET SIGNE DES RECEPTION - SVP.

L'ENTREPRISE
Cachet, date et signature

Le Président du CCAS,
Jean TOUZEAU


URBANIS
Agence Régionale Bordeaux
1 place Jean Jaures
33000 Bordeaux
Tél. 05 57 80 75 60
fax 05 57 80 75 69
email : bordeaux@urbanis.fr
04 mars 2011



MARCHES PUBLICS DE FOURNITURES COURANTES ET SERVICES

ACTE D'ENGAGEMENT

Cadre réservé à l'acheteur

MARCHÉ N° 2 0 1 1 - 1 2 S

MONTANT (euros TTC) 52 336,96

NOTIFIÉ LE 28 / 10 / 2011

A- Objet du marché

**Etude pré opérationnelle préalable à la mise en œuvre
d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
sur la Commune de Lormont**

Procédure Adaptée passée en application de l'article 28 du Code des Marchés publics –
Décret n°2006-975 du 1er août 2006

B- Identification du pouvoir adjudicateur

Maître d'ouvrage : CCAS DE LORMONT

Adresse : rue Montaigne
33310 LORMONT

Signataire du marché :	Le Président – Jean TOUZEAU
Personne habilitée article 109 du CMP :	Le Président – Jean TOUZEAU
Ordonnateur :	Le Président – Jean TOUZEAU
Comptable assignataire des paiements :	Monsieur le Trésorier de CENON

C- Contractant(s)**Signataire**

Nom : DIVANAC'H

Prénom : Sébastien

Qualité : Directeur Régional d'URBANIS Bordeaux

- ☐ Signant pour mon propre compte
- ☒ Signant pour le compte de la société *URBANIS*
- ☐ Signant pour le compte de la personne publique prestataire

et

- ☒ Agissant en tant que prestataire unique
- ☐ Agissant en tant que membre du groupement défini ci-après
- ☐ Solidaire ☐ Conjoint

Prestataire individuel ou mandataire du groupement

Raison sociale : URBANIS

Adresse : 1 place Jean Jaurès

.....

.....

.....

Code postal : 33 000

Bureau distributeur : BORDEAUX

Téléphone : 05 57 80 75 50

Fax : 05 57 80 75 59

Courriel : bordeaux@urbanis.fr

Numéro SIRET : 347 582 231 00242

Numéro au registre du commerce : 2002 B 00552

Ou au répertoire des métiers :

Code NAF : 7112B

En cas de groupement, cotraitant n°1**Cotraitant n°2**

Raison sociale :
 Adresse :

 Code postal :
 Bureau distributeur :
 Téléphone :
 Fax :
 Courriel :
 Numéro SIRET :
 N° Reg. com. :
 N° rép. Métiers :
 Code NAF/APE :

Raison sociale :
 Adresse :

 Code postal :
 Bureau distributeur :
 Téléphone :
 Fax :
 Courriel :
 Numéro SIRET :
 N° Reg. com. :
 N° rép. Métiers :
 Code NAF/APE :

Cotraitant n°3**Cotraitant n°4**

Raison sociale :
 Adresse :

 Code postal :
 Bureau distributeur :
 Téléphone :
 Fax :
 Courriel :
 Numéro SIRET :
 N° Reg. com. :
 N° rép. Métiers :
 Code NAF/APE :

Raison sociale :
 Adresse :

 Code postal :
 Bureau distributeur :
 Téléphone :
 Fax :
 Courriel :
 Numéro SIRET :
 N° Reg. com. :
 N° rép. Métiers :
 Code NAF/APE :

Engagement, après avoir pris connaissance des documents constitutifs du marché,

Je m'engage (nous nous engageons) sans réserve, conformément aux clauses et conditions des documents visés ci-dessus, à exécuter les prestations demandées dans les conditions définies ci-après,

Je m'engage (ou j'engage le groupement dont je suis mandataire), sur la base de mon offre (ou de l'offre du groupement), exprimée en euros, réalisée sur la base des conditions économiques du mois précédant le mois de remise des offres (dit mois 0).

L'offre ainsi présentée me lie pour une durée de **120 jours** à compter de la date limite de remise des offres.

D- Prix

La prestation fait l'objet d'un marché unique.

La présente offre concerne le marché dans sa solution de base. Les variantes ne sont pas autorisées.

- Montant global de la solution de base (en chiffres)

Montant hors TVA	43.760,00..... euros
Taux de TVA (%)	19,6..... %
Montant TVA incluse	52.336,96..... euros

Montant global TTC de la solution de base (en lettres)

.....Cinquante deux mille trois cent trente six euros quatre vingt seize centimes.....

▪ Décomposition par intervenants en cas de groupement conjoint :

Statut	Objet de la prestation	Part (%)	Montant TTC
Mandataire			
Cotraitant 1			
Cotraitant 2			
Cotraitant 3			
Cotraitant 4			

D3- Options

Il n'est pas prévu d'options.

D4- Sous-traitance envisagée et déclarée en cours d'exécution

Nature de la prestation	Montant TTC
.....	
.....	
.....	

E- Durée du marchéA compter : ☒ De la notification du marché ☐ De l'ordre de service de démarrage ☐

Lot	Objet	Délai d'exécution
	Lot unique	Voir cahier des charges

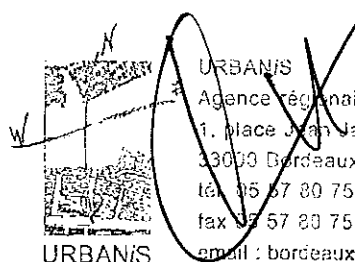
F- Paiement**F1- Désignation du (des) compte(s) à créditer**

Titulaire	Etablissement	Agence	Compte	Banque	Guichet	RIB
SAS URBANIS	Crédit Agricole du Languedoc	Nîmes	037300000 01	13506	10000	71
.....						
.....						
.....						
.....						

(joindre un RIB)

A BORDEAUX , le 23 février 2011

Signature du (des) prestataire(s) :


 URBANIS
 Agence régionale Bordeaux
 1, place Jean Jaurès
 33000 Bordeaux
 tél. 05 57 80 75 50
 fax 05 57 80 75 59
 email : bordeaux@urbanis.fr

1268292



Caisses Régionales de Crédit Agricole du Languedoc
 Avenue du Montpelieret Vautrin 34977 Lattes Cedex

DÉPÔT DE CHÈQUES

SAS URBANIS
 188 ALLÉE DE L'AMÉRIQUE LATINE
 30900 NIMES

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

code banque	code guichet	numéro de compte	cle RIB
13506	10000	03730000001	71
Désignation : NIMES E C		TEL 0511 810 932 034 EURO TRGMH	
N° de compte international - International Banking Account Number (IBAN)			
FR76 1350 6100 0303 7300 0000 71			
Désignation : Dans le virement (BIC)		AGRIFRPP835	

Date

N° de compte à créditer

nb de chèques

montant total

0 3 7 3 0 0 0 0 0 0 1

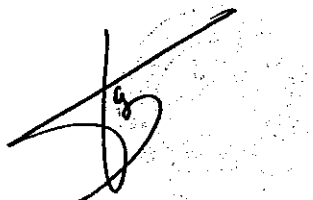
1268292 2222222222222222 0037300000000000

G- Décision du pouvoir adjudicateur

La présente offre présentée pour le marché unique :
est acceptée :

☒ Avec sa solution de base

A LORMONT, le 25 mars 2011
Le représentant du pouvoir adjudicateur,
Jean TOUZEAU,
Le Président du CCAS de Lormont

**H- Notification**

Reçu l'avis de réception postal de la notification du marché,

Signé le par le titulaire, ou coller l'avis de réception postal.

I- Nantissement ou cession de créance

Le montant maximal de la créance que je pourrai (nous pourrons) présenter en nantissement est de

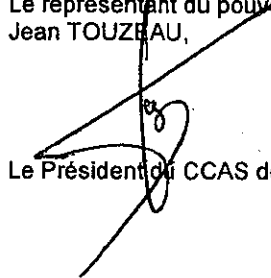
..... euros TVA incluse

Copie délivrée en unique exemplaire pour être remise à l'établissement de crédit ou au bénéficiaire de la
cession ou du nantissement de droit commun.

A, le

Le représentant du pouvoir adjudicateur,
Jean TOUZEAU,

Le Président du CCAS de LORMONT



6 - Devis de la mission

DEVIS GENERAL ET DETAILLE		Chef de projet	Chargée d'études juriste	Chargée d'études	Architecte
<i>Coût journalier par intervenant</i>		650	460	420	600
PHASE 1 - DIAGNOSTIC					
Comité de pilotage (n°1)		0,5	0,5		
Volet 1 - Habitat indigne					
Analyse données de cadrage				1	
Éléments d'appréciation de l'habitat et du bâti				2	
Entretiens services et partenaires		1	1	1	
Le fonctionnement urbain		1,5		1	1
Enquête qualitative sur le bâti		1	2	2	1
Comité technique (n°1) choix des immeubles et îlots		0,5		1	
Etudes de requalification d'îlot		2	3	3	3
Diagnostics d'immeubles (y compris étude thermique)		2	3	6	4
Volet 2 - Précarité énergétique					
Analyse données de cadrage				1	
Entretiens acteurs et agents immobiliers				1	
Volet 3 - Social					
Analyse données de cadrage				1	
Entretiens avec les propriétaires et les locataires				3	
Entretiens acteurs sociaux				1	
Cartographie		1,5		2	1,5
Comité technique (n°2)		0,5		1	0,5
Comité de Pilotage (n°2)		0,5		1	
Nombre de jours :	59,5	11	9,5	28	11
TOTAL H.T INTERVENANT ph 1 :	29 880	7 150	4 370	11 760	6 600
PHASE 2 - PRECONISATIONS					
Volet 1 - Programme d'intervention et stratégie de renouvellement urbain		4	4	6	2
Volet 2 - Proposition pour le suivi animation		3		4	
Comité technique (n°3)		0,5		1	
Comité de pilotage (n°3)		0,5		1	
Nombre de jours :	26	8	4	12	2
TOTAL H.T INTERVENANT ph 2 :	13 280	5 200	1 840	5 040	1 200
Nombre total de jours :	85,5	19,0	13,5	40,0	13,0
TOTAL H.T GENERAL / INTERVENANT	43 160	12 350	6 210	16 800	7 800
TOTAL GÉNÉRAL INTERVENANTS H.T					43 160,00 €
Données et frais de reproduction					600,00 €
TOTAL GENERAL H.T.					43 760,00 €
T.V.A					8 576,96 €
TOTAL T.T.C					52 336,96 €



**MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS
SERVICES N°2011-12/S**

Maître d'ouvrage : CCAS de la Ville de Lormont

**Partenaires : ANAH
Conseil Général de la Gironde
Communauté Urbaine de Bordeaux**

**Etude pré opérationnelle préalable à la mise en œuvre
d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
sur la Commune de LORMONT**

Cahier des charges

**Date et heure limites de remise des propositions :
Vendredi 25 février 2011 à 12:00**

SOMMAIRE

I – CONTEXTE ET OBJECTIF DE LA MISSION

- 1 – Contexte
- 2 – Enjeux
- 3 – Périmètre de l'étude

II – CONTENU DE LA MISSION

- 1 – Eléments devant participer au diagnostic
- 2 – Identification des dispositifs d'actions pouvant être mis en œuvre.
- 3 – Assistance technique et juridique.

III – MODALITES D'EXECUTION DU MARCHE

- 1 – Contenu et phasage de l'étude
- 2 – Déroulement de l'étude

IV – DUREE DU MARCHE

V – CONTENU DE L'OFFRE ET MODALITES DE REMISE DES OFFRES

- 1 – Contenu l'offre
- 2 – Modalités de remise des offres

VI – CRITERES DE CHOIX DE L'OFFRE

VII – RENSEIGNEMENTS

Depuis 1996, la ville de Lormont s'est engagée dans un lourd processus de renouvellement urbain afin de recomposer son territoire et se donner les moyens de rompre l'engrenage de la pauvreté, de l'exclusion et de la stigmatisation sociale. Pour atteindre ces objectifs ambitieux et remettre le territoire de la commune dans une dynamique positive d'attractivité sociale et économique, la quasi totalité du territoire communal est classé en zone prioritaire de la politique de la ville (CUCS, PRU, ZFU...). C'est dans ce cadre que deux conventions de rénovation urbaine ont été signées avec l'ANRU : convention Carriet en 2001 et convention Génicart en 2006.

Les quartiers du Vieux Bourg, des Quais et de Lissandre ont également été repérés par les dispositifs politique de la ville, bien que non prioritaires. Mais, compte tenu des efforts menés sur les 2 quartiers prioritaires politique de la ville, il apparaît indispensable d'engager une action complémentaire sur le centre ancien, les quais et le quartier Lissandre afin d'éviter de créer une ville à 2 vitesses.

Depuis 2008, la ville de Lormont s'est associée à l'engagement de la Communauté Urbaine de Bordeaux, pour la mise en place d'une politique axée sur le parc privé. Ainsi, un **Programme d'Intérêt Général** communautaire pour « la lutte contre le mal logement, la promotion d'un parc locatif à loyers maîtrisés et d'un habitat durable » est mis en œuvre.

En 2009, la ville, afin d'accompagner cette politique communautaire sur son territoire, a engagé, assistée par le service Hygiène Santé et le service Habitat-Logement du CCAS, une réflexion sur le secteur des quais Numa Sensine et Elisabeth Dupeyron, cumulant des situations d'habitat indigne.

Une enquête approfondie a permis de mieux connaître ce quartier, et de décider, vue la complexité des situations repérées, du point de vue social, technique, économique que l'outil « PIG communautaire » n'était pas adapté pour traiter de façon spécifique, globale et efficace ce quartier.

La ville a donc décidé avec l'accord de la CUB, délégataire des aides à la pierre, de lancer un programme animé spécifique à la ville de Lormont.

Après réflexion, il s'avère nécessaire d'étendre ce programme au delà des quais à deux autres secteurs : le **centre historique de Lormont** au nord et le **quartier de Lissandre** au sud des quais.

Pour se faire une étude pré-opérationnelle doit être lancée, objet de la présente consultation.

Elle consiste à confier à un bureau d'études la réalisation d'une étude pré-opérationnelle dans la perspective de la mise en place d'une **OPAH avec un volet énergie et repérage de l'habitat indigne** sur le territoire de la ville de Lormont, dont le périmètre retenu englobe :

- le secteur des quais,
- le vieux Lormont,
- le quartier de Lissandre. (cf. carte en annexe)

Cette étude devra notamment intégrer les diagnostics et les études existants ainsi que les projets structurants de la Ville et les autres démarches opérationnelles, à savoir :

- Rapport d'étude de l'OPAH menée de 1998 à 2001
- Etude portant sur la résorption des Points Noirs de bruits ferroviaires,
- Rapport de présentation et règlement de la ZPPAUP,
- le Programme Local de l'Habitat,
- les projets de renouvellement urbain dans le cadre du GPV,
- l'étude plaine de Garonne avec la réorganisation des quais et l'implantation du pont Bacalan Bastide,
- Dossier de presse du projet Cascades de Garonne
- Permis de construire des bâtiments de la ZAC
- La Lorgnette 2007.

* Ces pièces sont éventuellement consultables auprès de la Direction des Services Techniques et de l'Urbanisme, (interlocutrice : Mme Sandrine PETIT).

I - CONTEXTE ET OBJECTIF DE LA MISSION

1 - Contexte

La ville de Lormont, située sur la rive droite de la Garonne, fait partie de la Communauté Urbaine de Bordeaux, s'est historiquement développée entre le fleuve et le plateau rural et bocager. Elle est restée longtemps circonscrite autour de son village rue situé à flanc de coteau. A partir des années 1960, l'urbanisation de la ville s'est accrue massivement avec l'installation des grands ensembles, d'abord sur les coteaux de Carriet puis sur une grande partie du plateau de Génicart avec la création de la ZUP des Hauts de Garonne. A partir du village rue de 4000 habitants, Lormont est ainsi devenue, avec plus de 22 000 habitants, la huitième ville du département sur un territoire cependant restreint (736 ha), territoire marqué en outre par la présence de lourdes infrastructures routières et ferroviaires constituant des barrières physiques entre certains quartiers de la ville.

La commune compte aujourd'hui 20 296 habitants. Les 8629 résidences principales sont pour l'essentiel concentrées sur deux quartiers Carriet et Génicart. Son parc est composé à 71% d'habitat collectif en locatif, avec un taux élevé de logements sociaux publics, 67% qui lui confère une identité assimilable à une ville nouvelle, alors que Lormont dispose d'un centre ancien de qualité.

Le fleuve et le coteau offrent à Lormont un potentiel géographique et paysager avantageux, avec une facilité d'accès aux infrastructures autoroutières, maritimes, ferroviaires et aériennes.

La ville souhaite s'investir particulièrement dans le secteur du vieux bourg, des quais et de Lissandre afin d'en faire une de ses entrées de ville voire la principale, lui permettant notamment de faire évoluer son image.

Cette idée a déjà permis de voir la naissance de projets significatifs d'aménagement urbain avec :

- la ZAC des quais Chaigneau Bichon dont les opérations de constructions sont en cours de réalisation (cf. des projets immobiliers de qualité axés sur le logement comme l'immeuble Jean Nouvel),
- le projet des Cascades de Garonne regroupant des services, des commerces, des bureaux, des logements et un équipement thermoludique,
- l'opération quai Carriet initiant la création d'un quartier durable.

Le pont Bacalan Bastide, devrait être achevé en 2012 et impacter fortement la rive droite. Il débouchera sur le quai de Brazza, ce qui implique pour la Ville, en lien avec les Villes de Bordeaux et de Cenon et la CUB une réflexion pour la restructuration et le réaménagement des espaces publics (aménagement paysager, requalification de l'éclairage public, réaménagement de la voirie). Il redonnera à ce secteur sa vocation d'entrée de ville et mettra en valeur le parc immobilier de ce secteur.

Historique de l'intervention publique :

La Ville de Lormont a mis en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur les quais, le centre ancien et sur 13 copropriétés.

Démarrée en 1998, prorogée d'un an jusqu'en 2001, elle avait comme objectif de traiter 198 logements occupés par leur propriétaire et 424 logements locatifs individuels et en copropriétés. Le bilan de l'OPAH a conduit à la réhabilitation de 108 logements de propriétaires occupants et de 40 logements locatifs, individuels et en copropriété.

En décembre 1999 une ZPPAUP a été créée sur le secteur du centre historique et une partie du quai Numa Sensine.

Une Zone d'Aménagement Concerté communautaire « Quai Chaigneau Bichon », a été approuvée en juillet 2001. Elle couvre un territoire d'environ 5,6 hectares et a pour objectif sa revalorisation sociale et économique avec la construction de 90 logements et de locaux d'activités commerciales qui seront livrés au cours de l'année 2011.

Le projet de réaliser un quartier durable quai Carriet, de la rue du fleuve à la côte de la Garonne, avec la construction de logements à Haute Qualité Environnementale et un aménagement voirie en circulation douce, doit compléter cette requalification.

Le Programme Local de l'Habitat communautaire a permis la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général pour la période mai 2008 - mai 2011. Ce programme a permis à ce jour de réhabiliter 4 logements locatifs et près de 10 logements occupés par leur propriétaire.

La ville de Lormont partenaire de cette opération accompagne financièrement cette action par la rénovation de 3 logements locatifs par an.

En complément, avec les services Hygiène Santé et Habitat Logement, le CCAS de la ville a réalisé en régie une enquête sur le secteur des quais Numa Sensine et Elizabeth Dupeyron, permettant de constituer une base de données assez complète portant sur l'état du bâti, des logements, la situation sociale des ménages et des données environnementales.

Sur le quartier de Lissandre, la réhabilitation du lavoir a permis de commencer à en modifier l'image, cette rénovation ayant conduit à réintroduire grâce à des éléments végétaux et floraux dominants, la nature dans le quartier.

2 - Enjeux

Cet habitat ancien propose une autre alternative de logements, elle complète l'offre de locatif social du parc public et permet un apport de populations nouvelles, notamment de jeunes ménages par l'accession à la propriété et le maintien à domicile des personnes âgées et ou dépendantes.

Ceci procède de l'enjeu de mixité sociale affirmé dans le dernier PLH et contribue à l'équilibre de la politique de peuplement et participe au maintien de la population à mobilité réduite et/ou âgée.

L'objectif retenu par la ville est d'accompagner la requalification de ce quartier sur les parties les plus dégradées, dont les situations n'ont pu être résolues par les OPAH successives, afin de maintenir les populations en place tout en leur permettant de vivre dans des conditions d'habitat décent.

L'outil de traitement actuel, le PIG n'est pas suffisant, compte tenu de la spécificité du parc privé sur ce secteur qui nécessite une intervention lourde. Les projets de requalifications de l'espace public contribuent à donner une autre image de la Ville, c'est pourquoi il est essentiel d'engager une action spécifique sur le parc privé en complément de l'action publique déjà engagée.

Ces actions spécifiques (RSD - Règlement Sanitaire Départemental-, insalubrité, indignité, décence,...) devront se faire dans le respect des textes en vigueur afin de protéger la responsabilité du maire de la commune.

3 – Périmètre de l'étude

La définition du périmètre de l'étude demandée s'est faite à partir de la connaissance que la Ville peut avoir de l'habitat ancien sur son territoire, mais également de l'enquête réalisée par les services Hygiène Santé et Habitat-Logement du CCAS dans le cadre de la mise en œuvre du PIG.

En effet, les quais font l'objet d'un projet de requalification de l'espace public, avec le projet d'un transport de bus en site propre, de voies de circulation douce, d'un aménagement paysager.

L'enquête réalisée par les services Hygiène Santé et Habitat Logement de la ville a permis de :

- Elaborer une base de données répertoriant les noms et adresses des propriétaires occupants et bailleurs, le nom des locataires.
- Transmettre des éléments aux services sociaux de secteur concernant des situations d'impayés de loyers, de difficultés sociales.
- Mettre en relation les personnes âgées avec le service Gériatrie Soutien à l'Autonomie et Handicap.
- Repérer un habitat très dégradé, des problèmes de saturnisme, des situations de propriétaires impécunieux, des impayés de loyer énergie et/ou de la précarité énergétique, de la sur occupation de logement.

PRESENTATION DES 3 ZONES A ETUDIER

La présente consultation porte sur l'étude du vieux bourg classé en ZPPAUP, du quartier de Lissandre et des quatre quais Carriet, Chaigneau Bichon, Numa Sensine (lui aussi classé en ZPPAUP) et Elizabeth Dupeyron.

Ces 3 zones regroupent quelques 2 000 habitants, soit 10% de la population totale de la ville. Elles comprennent près de 800 logements, des immeubles anciens plutôt concentrés sur les quais et le centre historique et de l'habitat pavillonnaire plutôt concentré sur le quartier de Lissandre. Les statuts des propriétaires sont mixés entre bailleurs privés et propriétaires occupants. Le taux de PPPI pour 2001 est 8.69% et 6.85% pour 2005.

LE SECTEUR DES QUAIS :

Constat OPAH 2001

Carriet et Chaigneau Bichon qui regroupent des ménages qui ont trouvé des solutions adaptées à leurs possibilités, location, location accession, auto réhabilitation progressive d'un bâti relativement dégradé, avec un niveau de ressources modestes. C'est un ensemble d'immeubles à un ou deux étages, adossé à la colline, à proximité de la voie ferrée.

Enquête terrain 2009-2010

Numa Sensine et Elizabeth Dupeyron, très marqués par la pauvreté et la précarité, se caractérisent par la présence de nombreux immeubles de rapport de qualité très inégale et une forte proportion de logements locatifs, avec des petits logements et des loyers modestes et l'arrivée de ménages modestes voire précaires. Ensemble d'immeubles à 2 étages, pouvant comporter de 3 à 5 logements ou des immeubles d'habitat individuel. Certains sont adossés à la colline, d'autres disposent de jardins au 1^{er} étage, situés sous la voie de chemin de fer.

LE VIEUX BOURG :

Constat OPAH 2001

Le centre ancien regroupe une majorité de propriétaires occupants, des locaux professionnels et du locatif. Cet ensemble contribue à compléter le parc social de logements, mais regroupe des personnes en situation moins précaire.

Un peu excentré autonome et tourné vers Bordeaux :

Lissandre, avec des propriétaires occupants, une majorité de maisons individuelles mais aussi des immeubles regroupant plusieurs logements. C'est un secteur en développement avec des projets de logements proposés par les bailleurs sociaux, et l'implantation du Centre Thermoludique des Cascades.

II - CONTENU DE LA MISSION

Cette étude pré opérationnelle en vue de la mise en place d'une OPAH s'inscrit dans le cadre du PLH et de son objectif de lutte contre : l'habitat indigne, la précarité énergétique, la maîtrise des charges locatives, l'adaptation des logements et la maîtrise des loyers.

La mission d'étude devra intégrer les projets en cours, l'analyse et la synthèse des études précédemment réalisées.

Cette étude se veut pré-opérationnelle, c'est à dire qu'elle doit non seulement réaliser des diagnostics complets et pertinents, en étudier la faisabilité permettant de proposer des stratégies d'interventions adaptées, d'enclencher des actions concrètes dans le cadre d'une OPAH sur les aspects sociaux, urbains, commerciaux et environnementaux mais aussi assurer le suivi des procédures d'habitat indigne en partenariat avec le service communal hygiène et santé.

L'étude devra permettre sur chacun des 3 lots (bourg ancien / quais Carriet, Chaigneau Bichon, Numa Sensine, Elizabeth Dupeyron / quartier de Lissandre) de repérer l'habitat dégradé pouvant être inscrit dans le cadre de l'OPAH, de lister les pathologies du bâti et de définir les priorités et modalités d'interventions en tenant compte des spécificités des propriétaires occupants, bailleurs et des locataires.

1 - Eléments devant participer au diagnostic

Analyse du bâti : Recherche de l'habitat indigne, de la précarité énergétique, risque de saturnisme, raccordements aux différents réseaux, risque d'inondation, risques liés à la présence de la falaise, problématique du bruit...

Diagnostic social : Définir les besoins des propriétaires occupants, des propriétaires bailleurs et des locataires et envisager la mise en œuvre d'actions d'information collectives,

Gestion et capacité financière : Apprécier les capacités financières des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs à effectuer les travaux.

Juridique : Définir le portage du projet et le cadre le plus adapté.

Cette étude vise sur la base d'un diagnostic à permettre à la collectivité de conforter sa connaissance de l'état du parc privé. En effet, les interventions multiples du service communal Hygiène Santé permettent de disposer d'une connaissance très fine d'un grand nombre d'immeubles. Pour autant, les investigations menées par le bureau d'étude devront contribuer à approfondir et actualiser si besoin ce diagnostic en signalant d'éventuels immeubles non connus des services.

Cette étude a pour objectifs de :

- Conforter la connaissance de l'état du parc privé et réaliser des diagnostics approfondis à l'îlot et à l'immeuble (à formaliser notamment sous forme cartographique).
- Proposer des sorties opérationnelles pour des immeubles prioritaires ciblés (immeubles des quai Numa Sensine et Elisabeth Dupeyron)
- Répertorier et classer les immeubles en différentes catégories en fonction de la nature et de leur niveau de dégradations (à formaliser notamment sous format cartographique).
- Calibrer les solutions à envisager, qu'elles soient de nature préventives ou curatives.

2 – Identification des dispositifs d'actions pouvant être mis en œuvre

Au regard du travail accompli depuis plusieurs années, le processus mis en œuvre jusqu'à présent s'avère insuffisant par rapport à la situation actuelle de certains immeubles du périmètre défini. Un nombre important d'immeubles sont aujourd'hui très dégradés, voire insalubres.

Aussi, la ville de Lormont souhaite t-elle qu'une réflexion soit menée sur les dispositifs à mettre en œuvre, qu'il s'agisse d'outils coercitifs (loi vivien...), incitatifs, de dispositifs d'accompagnement propriétaires bailleurs et occupants. Cette étude devra permettre d'évaluer les dispositifs existants et de proposer tout autre dispositif ou outil complémentaire (ORI – RHI – THIRORI...), dispositifs animés (OPAH – OPAH RU – PIG...), pour répondre aux objectifs suivants :

- Lutter contre l'habitat indigne,
- Accompagner les propriétaires occupants dans la rénovation de leur logement,
- Aider les propriétaires bailleurs impécunieux à réaliser une réhabilitation décente et durable favorisant l'accès au locatif privé.
- Proposer une alternative au logement du parc public locatif social,
- Diversifier l'offre de logement sur la ville en favorisant l'accession à la propriété sur l'ancien, l'accès au logement privé très social, social intermédiaire et libre,
- Remettre sur le marché des logements vacants,
- Contribuer au développement économique des quais.

Parmi les problématiques, plusieurs devront faire l'objet d'une attention particulière :

L'amélioration du bâti : Accompagner les rénovations lourdes pour lesquelles des procédures coercitives ou la prise en compte de problèmes de décence seraient nécessaires (loi vivien, ...).

De plus, une attention particulière devra être portée sur la lutte contre le saturnisme. En effet, nous avons eu connaissance de deux situations dont l'une fait l'objet de mesures coercitives. Il en sera de même pour l'infraction au RSD et décret sur la décence.

L'étude de la faisabilité : Analyser les capacités financières des intéressés, les difficultés sociales rencontrées par les publics résidant dans ce secteur. Proposer des projets réalistes qui contribueront à l'amélioration d'un habitat ancien durable tout en préservant une mixité sur le logement locatif privé.

La lutte contre les marchands de sommeil : L'enquête réalisée par les services de la ville a mis en évidence des situations incertaines du point de vue locatif, avec soupçon d'occupation illégale, souvent générée par une offre locative de mauvaise qualité et attirant une population en grande détresse sociale.

Le soutien aux propriétaires occupants aux revenus modestes ou âgés et présentant des problèmes de dépendance qui souhaitent rester dans les lieux, maintenir une qualité de vie et éviter la dégradation des immeubles non ou mal entretenus. Favoriser le lien intergénérationnel, en effet de nombreux immeubles ont été rachetés par de jeunes ménages avec enfants.

L'accompagnement des propriétaires bailleurs, il est à noter que certains ont fait l'acquisition d'immeubles comptant de 3 à 5 logements et semblent avoir mal évalué les nécessaires investissements. De plus, certaines propositions « d'échanges de services » desservent la qualité des rénovations et donc mettent en péril l'amélioration de l'habitat. Accompagner la vente d'immeubles et favoriser leur acquisition par les bailleurs sociaux.

Le volet développement durable, le « Grenelle de l'environnement » a identifié la précarité énergétique comme un des axes sur lesquels il est indispensable d'agir. L'étude devra repérer les situations de précarité énergétique qui sont souvent liées à des situations d'insalubrité. Elle devra produire une estimation de la performance

énergétique du parc (exploitation de fichiers, des données issues des fournisseurs d'énergie, etc.) et analyser la précarité énergétique suivant le statut de propriété et les profils des ménages.

L'accessibilité : nombreuses personnes âgées ou porteuses de handicap rencontrées.

La dynamique économique : l'absence de petits commerces

3 – Assistance technique et juridique

Compte tenu de la complexité des situations repérées, il sera demandé à l'opérateur de signaler et d'alerter directement et sans délai le service Habitat-Logement du CCAS afin de mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires dans les situations qui pourraient engager la responsabilité du Maire.

III - MODALITES D'EXECUTION DU MARCHE

1 – Contenu et phasage de l'étude

L'étude portera sur l'ensemble du périmètre défini mais devra être découpée en trois lots, à savoir :

- L'ensemble des quais : Carriet, Chaigneau Bichon, Numa Sensine et Elizabeth Dupeyron. Ces deux derniers ont fait l'objet d'une enquête réalisée par les services Hygiène Santé et Habitat-Logement.
- Le centre ancien, qui a fait l'objet d'une OPAH de 1998 à 2001.
- Le quartier de Lissandre, secteur d'habitat ancien en mutation immobilière, avec la future exploitation de l'espace thermoludique des Cascades.

Cet ensemble constitue un patrimoine ancien sur la ville et porte une identité particulière qui pourra fournir à cette entrée de ville un caractère patrimonial inattendu.

Il est convenu entre les parties que le présent marché s'exécutera selon le phasage ci-après :

1^{ERE} PHASE : DIAGNOSTIC

- **Le diagnostic portera sur l'ensemble du vieux Lormont, des quais et le quartier de Lissandre.**

Elle s'attachera à évaluer les besoins restants à prendre en compte sur le périmètre du centre ville après l'OPAH, terminée en 2001.

Cette évaluation devra être à la fois **quantitative**, en se basant sur le nombre d'immeubles relevant de l'OPAH, au regard des objectifs fixés. Elle devra également être **qualitative**, et interroger les modes de réponse à apporter face aux problématiques rencontrées et aux types de travaux à réaliser.

Elle pourra faire apparaître, le cas échéant, des besoins nouveaux ou des problématiques émergentes sur le territoire qui nécessiteraient des interventions spécifiques en s'appuyant d'une part sur l'ensemble des éléments de connaissances disponibles dans les services (hygiène, habitat- logement, urbanisme...) au titre de leurs interventions respectives et d'autre part sur des investigations complémentaires.

Ce diagnostic se déclinera en trois volets :

- Habitat indigne,
- Précarité énergétique,
- Social.

• **Le volet habitat indigne**

Des investigations approfondies seront menées sur des adresses repérées lors de l'enquête de terrain effectuée par les services sociaux et techniques de la ville. Le bureau d'étude réalisera une sélection de situations dont les caractéristiques reflètent la plupart des problématiques rencontrées sur l'ensemble du périmètre concerné.

Elles devront permettre d'opérer des priorités de traitement et si nécessaire de définir des spécificités aux trois îlots repérés à savoir : le Vieux Bourg, les Quais et Lissandre.

Cette extraction de données proposera un diagnostic technique et social et devra permettre à la collectivité d'opérer des choix en termes de mise en œuvre de l'action OPAH. De même, elle devra repérer le souhait des occupants « désir de rester sur le quartier, partir du secteur, de la ville, et dans quelles conditions »

Elle devra aussi fournir des éléments de compréhension concernant le contexte historique.

Les situations d'habitat indigne sont souvent le fruit d'histoires complexes du logement et des occupants ou propriétaires successifs. Cet état des lieux préalable permet de mieux comprendre la situation, son évolution, et d'identifier des points de blocage. Le cas échéant, une étude du contexte urbain peut être utile.

• **Le volet précarité énergétique**

Le bureau d'étude, en lien avec les travailleurs sociaux concernés et les acteurs locaux devra évaluer le nombre de populations modestes en situation de précarité

énergétique dans le territoire concerné et tenter de les localiser. Les situations de précarité énergétiques devront être croisées avec les caractéristiques du bâti.

Cette phase d'évaluation est destinée à estimer le nombre de ménages qui pourraient faire l'objet d'une assistance particulière pour la réalisation de travaux, la réduction de la facture énergétique et la détermination du type d'accompagnement à mettre en oeuvre.

- **Le volet social**

Par la réalisation d'une enquête sociale et technique auprès des occupants (propriétaires occupants et locataires), elle devra notamment apporter des éléments sur :

- Les caractéristiques des ménages : compositions familiales (dont situations de sur-occupation), type d'occupation (statuts d'occupation, y compris hébergé ou occupation sans titre...), souhaits de la famille en terme de localisation du logement.
- La solvabilité : ressources, éligibilité des propriétaires occupants aux aides, évaluation de la volonté et des capacités financières des propriétaires occupants à s'engager dans des travaux.
- Le parcours résidentiel : demande éventuelle de logement social, identification de conflits entre locataires et bailleurs, de situations d'endettement, d'isolement, de difficultés sociales, etc.
- La taille et l'état général du logement des équipements et des ouvrages : repérage des situations de danger ou de risque, situations d'indécence, absence d'éléments de confort, difficultés liées au comportement de l'occupant.

En conclusion, cette première phase doit permettre :

- d'identifier les dysfonctionnements suivant les types d'habitat et d'estimer les performances énergétiques des immeubles en les croisant avec les caractéristiques techniques et les statuts de propriété.
- d'estimer par extrapolation les besoins en intervention à l'échelle de tout le territoire étudié à partir :
 - ☛ *des données sociales :*
 - les demandes de logement du service
 - les listings pour impayés de loyers
 - les assignations au tribunal
 - l'exploitation des fichiers CAF,...

- les fichiers de suivi des préventions des expulsions
- les bénéficiaires des CCAS, de la MDSI

☛ *des données relatives à la consommation énergétique :*

- l'exploitation des fichiers FSL sur les impayés (demandes récurrentes d'un ménage, montants élevés d'impayés, demandeurs aux ressources très faibles...
- les retours de terrain des fournisseurs d'énergie ou de fluides (EDF, GDF, compagnie des eaux) pour identifier les fortes consommations, les impayés de factures... etc. Fichier client en situation d'impayé EDF.
- un descriptif de l'état général du bâti et la structuration de la propriété
- la typologie des travaux à envisager et le cas échéant l'évaluation de la décence ou l'insalubrité des logements
- une approche en termes d'occupation : statuts d'occupation, caractéristiques socio-économiques des occupants, leurs itinéraires résidentiels,
- un volet patrimonial : profil des propriétaires, leurs projets, leurs capacités financières,
- des estimations financières (valeur des biens, travaux...)

2^{EME} PHASE : PRECONISATION ET PROPOSITIONS D'ACTIONS

L'ensemble des propositions fera l'objet d'une action partenariale concertée entre l'opérateur, le service communal Hygiène Santé et le service Habitat Logement.

Il s'agira de proposer :

- des stratégies opérationnelles adaptées à chaque problématique, mobilisant une palette d'outils graduée depuis l'information à l'accompagnement classique des propriétaires jusqu'à une intervention publique plus lourde.
- un programme d'actions susceptibles de répondre aux problématiques globales repérées dans chaque lot et à l'échelle du périmètre d'étude.
- Le lot des quais, à l'origine de l'étude, fera l'objet d'une attention particulière et prioritaire afin de poursuivre le travail engagé sur les quais Numa Sensine et Elizabeth Dupeyron dans le cadre de l'action PIG.

Les propositions du bureau d'étude devront en fonction de la nature des problèmes identifiés, pour chaque type de dysfonctionnement, aborder les questions suivantes :

- Quelles priorités ?
- Quelles modalités en termes de dispositifs seraient à mobiliser, à adapter ou à créer ?

- Quelles stratégies de relogement à envisager ?
- Quelles enveloppes financières à prévoir ?
- Quels échéanciers ?
- Quelles modalités partenariales à mettre en œuvre ?
- Quels indicateurs de résultats ?
- Quelles modalités de pilotage ?

Aussi, des dispositifs opérationnels par lot, à l'immeuble, pour chaque immeuble prioritaire identifié et répondant à la globalité des problématiques rencontrées devront être proposés.

La stratégie d'intervention comprendra en particulier :

- une évaluation des coûts correspondants aux modes opératoires préconisés et les aides pouvant être sollicitées,
- une évaluation des possibilités de participations financières des propriétaires dans la requalification de leurs biens, leur stratégie patrimoniale,
- un projet d'échéancier,
- une estimation des besoins d'hébergement et relogement (temporaire ou définitif) éventuels (nombre de personnes, de jours)
- une aide méthodologique et juridique sur le suivi des procédures administratives.

Chaque stratégie proposée associe les considérations à caractère technique, social, financier, voire juridique ou foncier. Les diagnostics réalisés permettront de lister les travaux nécessaires, d'estimer sommairement leur coût et de les hiérarchiser.

Les besoins en financements ainsi que des propositions de ressources mobilisables doivent apparaître.

L'éventail des stratégies possibles est large. Elles vont en effet servir de base de discussion avec le maître d'ouvrage et les services de la ville pour alimenter sa prise de décision finale. Dans les cas les plus lourds, elles peuvent mettre en évidence la nécessité de procédures coercitives, de travaux d'office ou encore d'appropriation publique, ORI, RHI et THIRORI...

Les différentes actions de ce programme feront l'objet d'une évaluation financière. L'étude devra comprendre un volet « programmation des aides à l'amélioration de l'habitat privé ».

2 – Déroulement de l'étude

• Pilotage et suivi de l'étude

La maîtrise d'ouvrage est conduite par le service Habitat-Logement du CCAS de la Ville de Lormont.

Le suivi et la coordination de l'étude seront assurés par le service Habitat-Logement et le service Hygiène Santé de la Ville de Lormont et donneront lieu régulièrement à des réunions techniques, en collaboration avec la Direction des Services Technique et de l'Urbanisme (DSTU) de la ville.

Un comité de pilotage se réunira en tant que besoin et à minima lors de 3 séances :

- 1^{ère} réunion de lancement de l'étude (présentation de l'équipe, mise au point des modalités de réalisation, méthodologie,...)
- 2^{ème} réunion : présentation du travail à mi-parcours
- 3^{ème} réunion : présentation des résultats de l'étude

Ce comité sera composé des élus de la Ville de Lormont, de représentants de l'Etat, du Conseil Général de la Gironde, de la Communauté Urbaine de Bordeaux, de la Caisse d'Allocations Familiales, du Fonds Solidarité Logement et de représentants des services de la Ville et du CCAS.

• Modalité de réalisation et de restitution

Le titulaire de l'étude remettra un rapport intermédiaire avant chacune des réunions du comité de pilotage (1 semaine avant), de façon à ce que ses membres soient en mesure de prendre connaissance des éléments techniques avant les séances.

A la fin de l'étude, le prestataire devra fournir :

- une synthèse de l'étude
- un rapport complet
- les plans et les représentations graphiques nécessaires à leur bonne compréhension et obligatoirement ceux prévus au II-1(diagnostic)

Les rapports seront remis sur support papier en 6 exemplaires, dont un reproductible, au maître d'ouvrage, ainsi que sur support informatique.

IV - DUREE DU MARCHE

Le marché est conclu pour une durée correspondant à la période globale d'exécution des prestations dévolues au titulaire. Cette durée est estimée à **10 mois** à compter de la notification du marché.

La durée d'exécution du marché se décompose de la façon qui suit :

- **6 mois pour la phase 1**
- **4 mois pour la phase 2**

V – CONTENU DE L'OFFRE ET MODALITES DE REMISE DES OFFRES

1 – Contenu de l'offre

Dans son offre, le candidat devra au minimum fournir :

- Une proposition détaillée de la méthode envisagée par le candidat
- La composition de l'équipe, les compétences et la répartition des tâches entre ses différents membres, avec la mise en évidence de leur expérience en matière de réalisation d'une étude pré-opérationnelle dans la perspective de la mise en place d'une OPAH de même ampleur (avec recueil de références et preuves de réalisation)
- Un calendrier d'intervention détaillé
- Une présentation détaillée de la proposition financière avec l'acte d'engagement renseigné
- Le kit administratif et renseignements-entreprises complétés

2 – Modalités de remise des offres

Les candidats transmettent leur proposition sous pli cacheté :

Les plis devront être remis contre récépissé à l'adresse suivante :

MAIRIE DE LORMONT
SERVICE DES MARCHES PUBLICS
RUE ANDRE DUPIN
BP1
33305 LORMONT CEDEX

ou, s'ils sont envoyés par la poste, devront l'être à l'adresse ci-dessous :

MAIRIE DE LORMONT
SERVICE DES MARCHES PUBLICS
RUE ANDRE DUPIN
BP1
33305
LORMONT CEDEX

par pli recommandé avec avis de réception postal.

Les dossiers qui parviendraient après la date et l'heure limites fixées au présent règlement de la consultation ainsi que ceux parvenus sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus et seront renvoyés à leur auteur.

Le pouvoir adjudicateur n'accepte pas le dépôt des plis par voie électronique.

VI – CRITERES DE CHOIX DE L'OFFRE

La sélection et la recevabilité des candidatures seront effectuées au regard des capacités techniques et professionnelles du candidat.

Le jugement des propositions ainsi retenues sera ensuite effectué au moyen des critères suivants :

- La valeur technique et professionnelle : elle est appréciée au regard des notes et documents que le candidat fournira, mentionnées à l'article V.1°) du présent cahier des charges → pondération : 60 points
- Le prix → pondération : 40 points
(avec formule de calcul : prix le plus bas/ prix du candidat x 40 points)

VII – RENSEIGNEMENTS

Pour obtenir tous renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats pourront s'adresser à :

Correspondant : Marie Dominique CLARK
Adresse : CCAS DE LORMONT
ESPACE MONTAIGNE
RUE MICHEL MONTAIGNE
33310 LORMONT

Téléphone : 05 57 77 63 60
Fax : 05 57 77 63 59
Courriel : mariedominique.clark@ville-lormont.fr
ccas.logement@ville-lormont.fr
