

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 26 avril 2013
(convocation du 15 avril 2013)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Six Avril Deux Mil Treize à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. HERITIE Michel, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme CARTRON Françoise à M. PIERRE Maurice jusqu'à 12h20
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude jusqu'à 10h05
M. FREYGEFOND Ludovic à Mme BOST Christine à compter de 12h00
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. GUICHARD Max à M. OLIVIER Michel
Mme ISTE Michèle à M. GALAN Jean-Claude
M. LAMAISSON Serge à M. LABISTE Bernard jusqu'à 10h00 et à partir de 12h20
M. SAINTE-MARIE Michel à M. TRIJOULET Thierry
Mme DE FRANCOIS Béatrice à M. HERITIE Michel
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis jusqu'à 10h20
M. MAURRAS Franck à M. TURON Jean-Pierre jusqu'à 10h40 et à partir de 12h30
M. ANZIANI Alain à M. BAUDRY Claude
M. ASSERAY Bruno à M. CHAUSSET Gérard
Mme BALLOT Chantal à M. GUICHOUX Jacques à compter de 12h00
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme BONNEFOY Christine à partir de 11h45

M. BRUGERE Nicolas à M. BOUSQUET Ludovic à compter de 12h25
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme BREZILLON Anne
M. CAZENAVE Charles à M. DUCASSOU Dominique jusqu'à 10h10
Mme COLLET Brigitte à Mme LIRE Marie Françoise
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel à compter de 12h00
Mme DELATTRE Nathalie à M. DAVID Jean-Louis à compter de 12h10
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10h40
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément à compter de 12h25
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick
M. MAURIN Vincent à Mme MELLIER Claude à compter de 11h50
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel à compter de 12h00
M. REIFFERS Josy à M. DAVID Yohan
M. SIBE Maxime à Mme SAINT-ORICE Nicole

LA SEANCE EST OUVERTE

Marchés publics - Mission de Suivi Animation pour la mise en oeuvre et l'animation d'un Programme d'Intérêt Général : "Un logement pour tous au sein du parc privé de la Communauté urbaine de Bordeaux" - Appel d'offres - Autorisation

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Dans le cadre de sa compétence en matière de PLH, la Cub définit sur son territoire la politique de l'habitat, qui a vocation à couvrir l'ensemble du parcours résidentiel. La révision du PLH intégré dans le PLU communautaire conformément aux lois MOLLE et Grenelle devrait reconduire comme enjeu principal de garantir sur son territoire un parc privé de qualité, répondant aux exigences des nouvelles normes de développement durable tout en proposant une offre locative abordable, venant compléter le parc social public.

En effet, le parc de logements de l'agglomération est constitué à près de 80% d'habitat privé, dont une partie importante ne répond pas aux normes actuelles de confort, notamment thermique. On constate également des situations de mal logement voire de logement indigne nécessitant des travaux lourds. Parallèlement, environ 60% de la population communautaire dispose de revenus inférieurs aux plafonds de ressources du logement social. Par conséquent, ce parc est pour partie amené à jouer un rôle de parc social de fait, hébergeant des locataires mais également des propriétaires modestes. A ce double titre, l'intervention sur le parc privé devient un enjeu incontournable pour l'agglomération bordelaise.

Pour faire face à ces problématiques, la Communauté urbaine de Bordeaux a mis en place, en 2008, une action forte sur les logements dégradés des 27 communes de la Cub, grâce au lancement d'un premier dispositif intercommunal dédié à la réhabilitation du parc privé : le Programme d'Intérêt Général (PIG) intitulé : « Lutte contre le mal logement, promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable ».

Ce dispositif incitatif a permis d'accompagner 400 propriétaires occupants et bailleurs à la réhabilitation de leur logement, contribuant à l'amélioration des conditions de vie des habitants. Ce dispositif a distribué 1 135 210 € d'aide Cub aux travaux et a coûté 361 000 € en animation pour trois ans et 400 dossiers. Il a généré en moyenne 77 000 € de travaux par logement, tous propriétaires confondus. Concernant les propriétaires bailleurs, l'aide est soumise au conventionnement des loyers, participant ainsi à la maîtrise des loyers sur l'agglomération, conformément aux objectifs du PLH (maintenir et développer un parc privé

abordable de qualité ; développer le confort de vie des personnes âgées et handicapées). A noter également que ces logements conventionnés sont intégrés dans le décompte des logements sociaux exigés par la loi SRU, récemment renforcée.

Pour atteindre les objectifs de réhabilitation de ce parc pour partie dégradé, il est nécessaire d'accompagner le public visé (propriétaires occupants sous conditions de ressources ou propriétaires bailleurs sous condition de conventionnement) afin de créer les effets leviers suffisants pour inciter à la réalisation des travaux. Un partenariat financier multiple (ANAH, Cub, Conseil Général, CAF, communes, caisses de retraite,...) permet d'obtenir les meilleurs résultats, en attribuant des subventions qui permettent de limiter les restes à charge des propriétaires. Dispositif à caractère incitatif, sa réussite est conditionnée à une animation spécifique, généralement confiée à un opérateur de terrain qui assure repérage, conseil et accompagnement des propriétaires potentiellement éligibles dans leur démarche.

Forte de l'expérience du premier PIG, et souhaitant continuer à apporter des réponses aux propriétaires du parc privé, la Cub entend aujourd'hui relancer une action sur ce segment, en mettant en place un second dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat.

Orientations

Le PIG «Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub» devra permettre de poursuivre l'action initiée, c'est à dire, d'accompagner d'une part les propriétaires occupants (PO) et d'autre part les propriétaires bailleurs (PB) dans les travaux de réhabilitation de leurs biens.

Mais ce deuxième PIG devra aussi permettre d'amplifier considérablement l'action en faveur de la lutte contre la précarité énergétique en cohérence avec les objectifs du Plan Climat qui vise à réduire les gaz à effet de serre.

Le PIG couvrira l'ensemble du territoire communautaire, hors périmètres déjà couverts par un dispositif animé :

- l'OPAH RU HM de Bordeaux, qui s'achèvera fin 2016,
- l'OPAH RU ORI de Lormont, mise en place au printemps 2013 pour 5 années
- l'OPAH copropriété du Burck (les Héliotropes,..), dont l'étude pré-opérationnelle est en cours,
- Tout autre dispositif à venir serait également exclu du PIG par voie réglementaire comme le précise l'article R327-1 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Il aura vocation également à s'appliquer sur des communes nouvellement intégrées au périmètre communautaire.

Objectifs

Le PIG 1 avait mis l'accent sur la réhabilitation de logements permettant une maîtrise des loyers. Cet objectif reste un objectif privilégié du PLH et est renforcé par la promulgation de la loi Duflot qui relève les obligations en matière de production de logements sociaux.

Il existe par ailleurs plusieurs problématiques chez les propriétaires occupants modestes et très modestes qui justifient d'avoir une action auprès de ce public à prioriser :

- o la lutte contre le mal logement,
- o la lutte contre la précarité énergétique,
- o l'adaptation des logements et le maintien à domicile.

Considérant les réalisations de réhabilitation de logements de propriétaires occupants dans le cadre du PIG 1, les besoins et les demandes formulées par les communes, au vu de la paupérisation des ménages de leur territoire, l'accompagnement des propriétaires occupants est considéré comme un objectif prioritaire pour la mise en œuvre du PIG 2.

Par ailleurs, au regard de la situation cumulée de l'état du parc privé et des revenus des ménages, les objectifs quantitatifs globaux envisagés sont plus importants.

Une répartition équitable entre objectifs propriétaires occupants et propriétaires bailleurs a été opérée, soit 100 dossiers de PO/an et 100 dossiers de PB/an.

Les objectifs prévisionnels sont les suivants :

	Nombre de dossiers annuels	Nombre de dossiers sur 5 ans
Propriétaires occupants		
Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI), logements très dégradés	5	25
Petite LHI : sécurité, salubrité, amiante, plomb	15	75
Autres travaux d'amélioration (inondation, assainissement,...)	11	55
Autonomie de la personne	29	145
Performance énergétique (+ 25% de gain)	40	200
TOTAL PO	100	500
Propriétaires bailleurs		
Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI), logements très dégradés	20	100
Petite LHI : sécurité, salubrité, amiante, plomb	20	100
Autres travaux d'amélioration (assainissement,...)	20	100
Autonomie de la personne	5	25
Performance énergétique (+ 25% de gain)	35	175
<i>Dont lutte contre la vacance</i>	5	25
TOTAL PB	100	500
TOTAL PIG (PO + PB)	200	1000

Ces objectifs sont donnés à titre indicatif et seront modulables en fonction des demandes de propriétaires occupants et de propriétaires bailleurs du territoire communautaire. Ils correspondent à une dépense d'aide aux travaux estimée à environ 2,6 M€ pour la Cub sur

les 5 ans, soit en moyenne 2 600 € d'aide Cub auxquels s'ajoutent les aides des autres partenaires (Anah en moyenne pour 9 000 €, Conseil Général, communes, CAF...).

Marché de suivi-animation

Compte tenu de la spécificité et de la complexité de l'intervention sur le parc privé, la mise en œuvre de ce second Programme d'Intérêt Général (PIG 2), sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine pour la période 2013/2018, sera réalisée par un bureau d'études réunissant les compétences et les moyens humains nécessaires à la mise en œuvre de cette mission sur les communes du territoire.

Le prestataire aura les missions suivantes :

- prospection ciblée et mobilisation des acteurs,
- conseil et accompagnement des propriétaires,
- animation du programme d'actions,
- appui au pilotage et au suivi de l'opération (tableaux de bord et synthèses analytiques, etc.)
- relais de terrain et diffusion de la communication.

La conception de la communication autour du dispositif (identité, charte graphique, appellation définitive, supports de communication, etc.) sera confiée à un prestataire spécialisé dans la communication institutionnelle, le prestataire retenu dans le cadre du présent marché en assurant uniquement le relais.

Ce marché de suivi-animation sera à bons de commandes conclu sans montant minimum ni montant maximum et lancé sous la forme d'un appel d'offres ouvert en application des articles 33, 57 à 59 et 77 du code des marchés publics.

Le marché de suivi-animation est estimé à 900 000 € HT, soit 1 076 400 € TTC, sur 5 ans. La tranche ferme est ainsi estimée à 540 000 € HT, la tranche conditionnelle à 360 000 € HT. Une participation des partenaires du dispositif est attendue. L'Anah apportera ainsi une subvention pouvant aller jusqu'à 25 % du total HT. Le Conseil Général sera également sollicité.

Durée du marché

Le premier dispositif PIG de la Cub s'est déroulé sur une période de 3 ans (mai 2008 à mai 2011), ce qui est apparu perfectible ; le dispositif, complexe à mettre en place, nécessitant un temps plus long pour produire des effets concluants.

Par ailleurs, le deuxième PIG de la Cub, intègre des approches et des enjeux plus globaux mais complémentaires de ceux d'autres dispositifs de type OPAH (Bordeaux, Lormont, etc.), hors actions spécifiques. Il permet ainsi aux habitants de communes n'ayant pas l'ingénierie et/ou les moyens suffisants pour mettre en place une OPAH de bénéficier via la Cub d'aides à la réhabilitation de leurs biens. Les dispositifs communaux ayant une durée d'action de 5 ans, il semble cohérent que les aides visées par le PLH délivrées par la Cub s'appliquent sur l'agglomération pendant la même durée.

Les communes et les partenaires (dont l'Agence nationale de l'habitat) partagent majoritairement ces raisonnements et s'engagent aux côtés de la Cub durant 5 années de partenariat, dans la convention d'engagement (protocole d'accord formalisant les objectifs qualitatifs, quantitatifs et le programme opérationnel) qui sera signée au lancement du dispositif.

Ainsi, le dispositif est proposé sur 5 ans au lieu de 3 ans, comme l'autorise l'article R 327-1 du Code de la Construction et de l'Habitat. Toutefois, le marché sera phasé en une tranche ferme de 3 ans et une tranche conditionnelle de 2 ans, qui sera affermie en fonction de la qualité de la prestation fournie par l'opérateur.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le code de la Construction et de l'Habitation et son article R327-1 définissant réglementairement le PIG,

VU le Code des marchés Publics, et notamment ses articles 33, 57 à 59 et 77,

VU les documents de la consultation mis à disposition des élus communautaires en application des articles L 2121 – 12 et L 2121 – 13 du CGCT,

VU le Conseil d'Administration de l'Anah du 17 mars 2013, déterminant la nouvelle réglementation des aides financières applicables au 1^{er} juin 2013.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que conformément aux orientations inscrites au PLH, la Cub doit se préoccuper de l'état du parc privé, et pour ce faire lancer un Programme d'Intérêt Général « Un logement pour tous au sein du parc privé de la Cub » permettant l'amélioration des conditions d'occupation, de la performance énergétique et le développement de loyers abordables sur son territoire (hors dispositifs animés communaux existants), et que la mise en œuvre de ce dispositif nécessite la mobilisation de compétences, de moyens humains et de moyens techniques spécifiques dédiés,

DECIDE

Article 1 :

Le projet de dossier de consultation, mis à disposition des élus communautaires (consultable à l'immeuble Guyenne, Direction de la commande publique – 6^{ème} étage) est approuvé.

Article 2:

Monsieur le Président est autorisé à lancer un marché à bons de commande de suivi-animation dans le cadre du second Programme d'Intérêt Général (PIG 2) sous la forme d'un appel d'offres ouvert.

Article 3 :

Monsieur le Président est autorisé à signer le marché à intervenir avec le prestataire qui aura émis l'offre la mieux disante.

Article 4 :

Monsieur le Président est autorisé à procéder, en cas insuccès, à la recherche de prestataires, soit par la voie d'un nouvel appel d'offres sur la base de documents de la consultation adaptés à la conjoncture économique ou modifiés, soit par la voie d'un marché négocié.

Article 5 :

La dépense résultant du présent marché sera imputée sur les crédits ouverts à cet effet au budget principal de l'exercice en cours, chapitre 20, compte 2031, fonction 72, CRB UE00, programme HPP04.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 26 avril 2013,

Pour expédition conforme,
par délégation,
la Vice-Présidente,

REÇU EN PRÉFECTURE LE
30 MAI 2013

PUBLIÉ LE : 30 MAI 2013

Mme. VÉRONIQUE FAYET