**Observatoire de l'Immobilier du Sud Ouest (OISO) - Subvention à l'association -
Décision - Autorisation**

RESUME

"L'OISO est une association loi 1901, crée en 2009 à l'initiative du SNAL (Syndicat national des aménageurs lotisseurs) et rejoint en 2011 par la FPI (Fédération des promoteurs immobiliers) dont l'objet est l'observation du marché immobilier neuf en Aquitaine, et principalement sur La Cub.

L'OISO, dont le maitre d'œuvre est le cabinet d'expertise Adequation, publie des notes de conjonctures trimestrielles sur le marché immobilier, livre des données géo référencées par opérations et organise des conférences professionnelles.

L'expertise livrée par l'OISO, par sa connaissance des marchés et des typologies de l'habitat local, contribue à alimenter la stratégie de la collectivité en matière d'habitat.

La Cub souhaite donc soutenir l'ensemble des actions de l'association en apportant une subvention pour 2014.

L'opération est estimée à 25 000 €uros en dépenses

- Elle est prévue au budget principal dans l'exercice 2014
 Son financement reste à déterminer : financement à dégager

Commentaire :

Son financement est à inscrire au BS 2014

Pièce(s) jointe(s) :- Convention

- Observatoire de l'immobilier du Sud Ouest

**Observatoire de l'Immobilier du Sud Ouest (OISO) - Subvention à l'association - Décision -
Autorisation**

Mme Véronique FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Afin d'affiner sa connaissance des marchés immobiliers pour définir une stratégie adaptée de sa politique de l'habitat, la communauté urbaine participe depuis plusieurs années, via l'agence d'urbanisme, à l'Observatoire Immobilier de Bordeaux Métropole(OIB) qui recoupait jusqu'à présent l'observation de l'immobilier d'entreprise et de l'immobilier habitat.

Une réorganisation de l'observatoire habitat, afin d'affiner cet outil d'analyse du marché immobilier, s'est mise en place depuis le début de l'année 2013.

En effet, les modalités partenariales existantes entre les professionnels et l'agence d'urbanisme faisaient figure d'exception au niveau national.

Dans ce contexte, l'Observatoire Immobilier du Sud Ouest (OISO), association loi 1901, créé en 2009 à l'initiative du SNAL pour l'observation du terrain à bâtir en région Aquitaine a étendu son activité en 2011 à l'observation de la promotion immobilière en Sud Aquitaine, lorsque la Fédération des Promoteurs Immobiliers a rejoint l'association.

Ainsi, l'observation du marché de l'habitat collectif neuf sur les secteurs de Bordeaux, la CUB, la région bordelaise et le Bassin d'Arcachon intervient depuis le 1er janvier 2013 dans le cadre de l'OISO.

Cette association d'intérêt général a pour objectif de partager entre professionnels des données de marchés exhaustives, fiables, précises et adaptées sur la production de logements neufs. Il se conçoit comme un espace d'échanges, destiné à fédérer l'ensemble des professionnels du logement tant publics que privés, (promoteurs public et bailleurs sociaux)ainsi que les collectivités locales.

Le budget de l'OISO est constitué à 75 % des cotisations des promoteurs et lotisseurs.

La banque de données est alimentée par des professionnels adhérents de l'association, qui est ainsi la seule à détenir ces informations.

Pour assurer sa mission de collecte et de restitution des informations de marché, l'OISO a fait appel au cabinet d'expert Adéquation, société spécialisée dans l'observation et l'étude des marchés fonciers et immobiliers.

Ce partenaire a également été retenu par certaines métropoles aux outils similaires comme Nantes Métropole, Le Grand Lyon ce qui lui permet de mettre en perspective et de croiser la tendance des marchés au niveau national.

Adéquation assure un rôle de maîtrise d'œuvre aux côtés de l'OISO qui consiste dans la collecte des données des programmes en cours de commercialisation, lot par lot, puis dans la publication d'une conjoncture immobilière, et dans la mise en ligne des informations par programme pour les membres actifs.

Une connaissance fine du marché immobilier et une analyse de ses mécanismes est indispensable pour suivre et évaluer notre politique de l'habitat et nos dispositifs d'aide sur, par exemple, les prix de vente, la production globale, l'évolution du stock... Le marché immobilier du logement est en effet un marché soumis ces dernières années à d'importantes fluctuations, impactant notamment la production en logements sociaux. Au titre de sa compétence « politique du logement », La Cub a vocation à soutenir la mise à disposition d'informations objectives et exhaustives, tant en termes de quantité et de répartition de l'offre attendue sur notre territoire, que de typologie, de prix, etc

Ces données seront en outre une source d'information importante pour le suivi de l'observatoire du PLH mis en place en partenariat avec l'A URBA.

Une première conférence de conjoncture sur le début de l'année 2013 a été donnée à la maison du projet des Bassins à Flot le 7 novembre dernier, à laquelle La Cub a été conviée et qui a permis de mesurer l'intérêt de soutenir le développement de cette expertise (voir note de conjoncture jointe en annexe).

La convention financière à signer entre La Cub et l'OISO (projet joint en annexe) rappelle le type de données collectées par l'association, ainsi que la fréquence des analyses qui en seront extraites.

La Cub souhaite donc participer au financement de l'observation des marchés de l'habitat, et soutenir l'expertise mise en place par l'OISO.

Au vu du budget présenté par l'association, elle soutiendra l'action de l'Observatoire à hauteur d'une participation financière de 25 000 € pour l'année 2014.

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 publiques,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment son article R302-1-3,

Vu la délibération du 13 juillet 2007 approuvant le PLH en vigueur,

Vu la délibération du 24 septembre 2010 prescrivant la révision du PLU,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat du PLU en cours de révision,

Vu le règlement d'intervention habitat politique de la ville en vigueur (fiche 19) approuvé par la délibération n°2008/357 du 27 juin 2008.

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la connaissance et l'analyse des mécanismes du marché de l'immobilier sur notre territoire sont indispensables pour définir et évaluer la politique publique de La Cub en matière d'habitat.

Considérant que l'Observatoire de l'Immobilier du Sud Ouest (OISO), dont la maîtrise d'œuvre a été confiée à Adéquation, est l'outil pertinent sur notre territoire pour développer cette connaissance.

DECIDE

Article 1 : d'apporter une subvention à hauteur de 25 000 € pour l'année 2014 à l'association OISO pour soutenir son activité et bénéficier de son expertise.

Article 2 : d'autoriser le président à signer les documents nécessaires à la mise en œuvre du partenariat avec l'OISO et notamment la convention jointe.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 14 février 2014,

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

Mme. VÉRONIQUE FAYET

OBSERVATOIRE IMMOBILIER DU SUD-OUEST

CONVENTION RELATIVE A L'OCTROI D'UNE SUBVENTION ANNUELLE DE FONCTIONNEMENT

Entre les soussignés :

LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX, dont le siège est situé Esplanade Charles de Gaulle - 33076 Bordeaux Cedex, représentée par son Président M. Vincent FELTESSE,

Ci-après désignée «la Collectivité ou la CUB»

D'une part,

Et

L'Observatoire Immobilier du Sud Ouest (OISO), association Loi 1901 à but non lucratif dont le siège est situé 6 rue Charles Lamoureux – 33000 BORDEAUX, représentée par son président, M. Jérôme BANDERIER,

Ci-après désignée «l'Association ou l'OISO»,

D'autre part,

PRÉAMBULE

La stratégie publique en matière d'habitat nécessite une connaissance fine de l'ensemble des segments de marchés et typologies de l'habitat local, dont la promotion immobilière et l'individuel aménagé sont des composantes importantes. Fort de cette connaissance la CUB définit et conduit sa stratégie en matière de politique d'habitat, principalement au travers du PLU et du PLH.

Pour ce faire, la CUB est membre de L'Agence d'urbanisme A-Urba et lui confie un certain nombre de missions, dont l'observation et l'analyse des marchés de l'habitat. Dans le cadre de cette mission, l'Agence anime notamment un outil local de connaissance territoriale, où elle formalise des analyses à partir d'une part d'informations existantes, collectées par des organismes tiers, et d'autre part d'informations nouvelles qu'elle collecte elle-même ou dont elle favorise la collecte dans le cadre de dispositifs partenariaux.

L'Observatoire Immobilier du Sud Ouest (OISO), association loi 1901, créé en 2009 pour l'observation du terrain à bâtir en région Aquitaine a étendu son activité en 2011 à l'observation de la promotion immobilière en Sud Aquitaine. Depuis le 1er janvier 2013 il couvre également pour la partie du marché de l'habitat collectif neuf, les secteurs de Bordeaux, la CUB, la région bordelaise et le Bassin d'Arcachon.

L'OISO a pour objectif de partager entre professionnels des données de marchés exhaustives, fiables, précises et adaptées sur la production de logements neufs. Il se conçoit comme un espace d'échange, destiné à fédérer dans une dynamique partenariale l'ensemble des professionnels du logement tant publics que privés, ainsi que les collectivités locales.

La CUB souhaite participer au développement de l'observation des marchés de l'habitat, et contribuer aux modalités matérielles et financières qui permettent ces observations. A ce titre elle soutiendra l'action de l'OISO en participant aux frais d'observation et d'animation de l'Association.

Ce soutien permettra à l'A-Urba et à la CUB de disposer d'une information détaillée sur l'activité de la promotion immobilière et de l'individuel aménagé, essentielle à l'appréhension des parcours résidentiels.

Il est ici rappelé que le décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-231 du 12 avril 2000, relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques, a fixé à 23.000 € le montant au-delà duquel elles doivent conclure une convention avec l'organisme de droit privé qui en bénéficie.

Le partenariat entre l'OISO et la CUB doit donc faire l'objet d'une convention définissant les objectifs communs, ainsi que les modalités matérielles et financières qui en découlent.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les objectifs que l'Association s'engage à atteindre afin de bénéficier du soutien de la CUB.

Elle définit les obligations que les parties s'imposent afin d'atteindre ces objectifs.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENT DES PARTIES

Le partenariat entre la CUB et l'Association s'articulera autour de :

- la mise à disposition de note de conjonctures et de données statistiques à l'A-Urba et à la CUB;
- l'invitation de l'A-Urba et de la CUB aux conférences professionnelles organisées localement par l'Association
- l'invitation des représentants de l'Association à l'occasion de rencontres techniques spécifiques organisées par l'A-Urba ou la CUB ayant pour objectif l'échange entre professionnels de l'immobilier, les services techniques et les élus de la collectivité.

Pour être effectives, les modalités d'échanges et de coopération avec l'A-Urba devront faire l'objet d'un protocole ad hoc avec l'agence d'urbanisme. Le projet de ce protocole est inséré en pièce jointe de la présente convention et y sera annexé dès sa signature par l'A-Urba.

Article 2.1 – ENGAGEMENTS DE L'ASSOCIATION

L'Association s'engage à coopérer au dispositif d'observation mis en place par l'Agence d'Urbanisme et dans le même temps, communiquera directement à la CUB des éléments immédiatement exploitables par ces services. Les informations ainsi échangées interviendront en complément d'autres sources d'informations déjà collectées par la Collectivité dans le cadre de la définition et du suivi de la mise en œuvre de sa stratégie d'aménagement du territoire. Les modalités d'échange et de coopération seront les suivantes :

a) Notes de conjoncture

Au titre de la présente convention l'OISO transmettra à l'A-Urba et à la CUB ses notes de conjoncture, trimestriels pour la promotion immobilière et semestriels pour l'individuel aménagé. En début d'année, est également publiée une note de conjoncture récapitulant le bilan de l'année précédente sur l'habitat collectif neuf.

Ces notes de conjoncture hors synoptiques de programmes et cartes de localisation, seront transmises au moment de leur publication par courrier électronique au format PDF.

b) Bases de données informatiques

Au titre de la présente convention l'OISO transmettra à l'A-Urba et à la CUB les bases de données informatiques ainsi décrites :

- Promotion immobilière

Définition : permis de construire > 5 logements ;

Structuration : fichier numérique, délivré au format Microsoft Excel, chaque donnée étant partitionnée dans une cellule ;

Périmètres : programmes répertoriés selon le découpage territorial défini ;

Fréquence : semestrielle.

Informations instruites au programme :

- N° de permis de construire (quand il a pu être identifié),

- Adresse normalisée et géo-référencée,
- Nombre de bâtiments et d'étages (R+..),
- Forme urbaine : collectif, individuel groupé, intermédiaire,
- Précision quand le programme est réalisé dans le cadre d'une procédure (ZAC, permis d'aménager, etc),
- Dispositif d'aide à l'accession (périmètre en TVA réduite, accord de prix maîtrisés, accession sociale, PSLA) ou à l'investissement locatif intermédiaire (PLS investisseurs),
- Dates de mise en vente, de mise en chantier, de livraison prévisionnelle,
- Nombre de logements proposés à la vente aux particuliers,
- Nombre de logements disponibles en fin de période d'enquête,
- Suivi des désistements (nombre de réservations brutes, nombre de désistements, nombre de ventes nettes).
- Nombre de logements ayant éventuellement fait l'objet d'une cession à bailleur social/institutionnel,
- Prix moyen au m²,
- Nombre, nature et prix des parkings.

Informations par typologie (nombre de pièces, données collectées lot par lot, agrégées par type pour les statistiques) :

- Surface moyenne habitable,
- Surface moyenne des annexes,
- Surface moyenne du terrain, le cas échéant,
- Prix moyen à la réservation
- Selon le régime de TVA (taux plein – taux réduit),
- Nature des acquéreurs (occupant, investisseur), exprimée en part.

▪ Individuel aménagé

Définition : permis d'aménager > 5 lots à bâtir ;

Structuration : fichier numérique, délivré au format Microsoft Excel, chaque donnée étant partitionnée dans une cellule ;

Périmètres : programmes répertoriés selon le découpage territorial défini ;

Fréquence : semestrielle.

Informations instruites au programme :

- Adresse normalisée et géo-référencée à la commune,
- Type de procédure (ZAC, lotissement),
- Nature de la maîtrise d'ouvrage (privée, publique),
- Dates de mise en vente, de mise en chantier, de livraison prévisionnelle,
- Nombre de parcelles proposées à la vente aux particuliers,
- Nombre de parcelles disponibles en fin de période d'enquête,
- Prix unitaire moyen des parcelles vendues, distingué de celui des parcelles disponibles,
- Surface moyenne des parcelles vendues, distingué de celui des parcelles disponibles.

c) Invitation aux conférences professionnelles

Au titre de la présente convention l'OISO invitera systématiquement les représentants de l'A-Urba et de la CUB aux conférences qu'il organise chaque année afin d'échanger avec l'ensemble des professionnels de l'immobilier sur les tendances du marché sur la base des statistiques disponibles et éventuellement débattre sur un thème proposé.

d) Tableau de bord de suivi des labellisations « prix maîtrisé »

Au titre de la présente convention, la CUB sera destinataire semestriellement d'un tableau de bord spécifique permettant un suivi de la labellisation des logements à « prix maîtrisé ». Un cahier des charges établit conjointement avec le Service Habitat de la CUB déterminera la forme de ce tableau de bord.

e) Tableau de bord de suivi des « SMS accession »

Au titre de la présente convention la CUB sera destinataire annuellement d'un tableau de bord spécifique permettant le suivi des Servitudes de Mixité Sociale en accession dites « SMS accession », sous réserve que la Collectivité puisse ouvrir un droit d'accès à la base cartographique des SMS concernées à l'Association et son prestataire. Un cahier des charges établit conjointement avec le Service Habitat de la CUB déterminera la forme de ce tableau de bord.

La mise au point d'un tableau de bord de suivi des Servitudes de Mixité Sociale en locatif social dites « SMS locatif social » implique la mise au point par l'Association en coopération avec l'AROSHA d'une observation du logement locatif social produit sur la CUB.

Aussi, dans le cadre de la présente convention, l'Association s'engage à poursuivre les discussions déjà engagées avec l'AROSHA en vue de développer une observation du locatif social au sein de l'OISO. Dans le cas où ces pourparlers aboutissent, le tableau de bord « SMS accession » sera étendu aux livraisons de logements en locatif social dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

f) Tableau de bord de suivi des « SDS accession »

Au titre de la présente convention la CUB sera destinataire annuellement d'un tableau de bord spécifique permettant le suivi des Secteurs de Diversité Sociale en accession dits « SDS accession », sous réserve du vote du dispositif correspondant par la Collectivité et sous réserve que celle-ci puisse ouvrir un droit d'accès à la base cartographique des SDS concernées à l'Association et son prestataire. Un cahier des charges établit conjointement avec le Service Habitat de la CUB déterminera la forme de ce tableau de bord.

La mise au point d'un tableau de bord de suivi des Secteurs de Diversité Sociale en locatif social dits « SDS locatif social » implique la mise au point par l'Association en coopération avec l'AROSHA d'une observation du logement locatif social produit sur la CUB.

Aussi, dans le cadre de la présente convention, l'Association s'engage à poursuivre les discussions déjà engagées avec l'AROSHA en vue de développer une observation du locatif social au sein de l'OISO. Dans le cas où ces pourparlers aboutissent, le tableau de bord « SDS accession » sera étendu aux livraisons de logements en locatif social dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

g) Tableau de bord prospectif des livraisons futures de logements

Au titre de la présente convention la CUB sera destinataire semestriellement d'un tableau de bord spécifique permettant le suivi prospectif des livraisons futures de logements sur son territoire, en investissement locatif, en vente à occupants, en vente en bloc ainsi que le stock restant disponible à la vente. Un cahier des charges établit conjointement avec le Service Habitat de la CUB déterminera la forme de ce tableau de bord.

Dans le cas où les pourparlers avec l'AROSHA aboutissent, ce tableau de bord sera étendu aux livraisons de logements en locatif social dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

Article 2.2 – ENGAGEMENT DE LA CUB

La CUB agit dans le cadre de ses compétences. Les modalités d'échange et de coopération avec l'Association seront les suivantes :

a) Invitation des représentants de l'Association

Au titre de la présente convention, la CUB pourra inviter l'Association, et éventuellement son prestataire de services, à témoigner au sein de groupes de travail qu'elle organise.

Ces rencontres techniques ont pour objet de renforcer l'action de la CUB dans l'exercice de ses compétences (habitat, aménagement, transport) et tout particulièrement dans la conduite du Programme Local de l'Habitat. Elles doivent permettre d'échanger sur les tendances du marché immobilier sur la base des statistiques disponibles, contribuer à une meilleure appréhension de la conjoncture et de la structure des marchés de l'habitat ainsi que de leurs interactions avec les politiques publiques.

La fréquence en est annuelle, avec la possibilité de passer à une fréquence semestrielle dans le cadre d'un avenant à la présente convention. L'Association sera consultée pour déterminer l'ordre du jour, et

notamment le thème de la réunion. La date de ces rencontres sera fixée d'un commun accord entre l'Association et la CUB. Un mois avant chacune des rencontres, une réunion préparatoire sera organisée.

b) Détermination d'un interlocuteur privilégié de l'Association

Afin de faciliter les échanges et la coopération entre la CUB et l'Association, la CUB désignera au sein de ces services un interlocuteur privilégié de l'Association pour la durée de la convention.

c) Soutien financier

Au titre de la présente convention la CUB s'engage à régler à l'Association la participation financière prévue à l'article 3.

ARTICLE 3 - SUBVENTION DE FONCTIONNEMENT

Afin de soutenir l'ensemble des actions de l'Association mentionnées à l'article 2, et à la condition qu'elle respecte toutes les clauses de la présente convention, la CUB s'engage à verser à l'Association une subvention annuelle de fonctionnement s'élevant à vingt cinq mille euros toutes taxes comprises (25 000 € TTC) sous réserve du vote des crédits correspondants par le conseil communautaire pour l'année en cours.

L'exercice comptable de l'Association correspondant à l'année civile, le montant de la subvention sera affecté dans son intégralité sur l'exercice comptable d'attribution de la subvention. Cette disposition vaut pour toutes les subventions versées à l'Association lors de la présente convention.

ARTICLE 4 - MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

La subvention annuelle de fonctionnement sera attribuée en un seul versement, au plus tard le 31 mars 2014.

Le mandatement se fera au profit de l'Association au compte ouvert (RIB joint en annexe).

La participation de la CUB au financement de l'Association sera réexaminée pour 2015. A cet effet, l'Association présentera avant le 15 octobre 2014 à la CUB une demande de soutien pour l'exercice suivant.

ARTICLE 5 - PROPRIETE INTELLECTUELLE ET COMMERCIALE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LA BANQUE DE DONNEES

Les chiffres, les méthodes sont et restent propriété exclusive de l'Association et de son prestataire de services (cf. titularité des droits d'auteurs et droits sui generis conférés par les articles L.342-1 et L342-2 du code de la propriété intellectuelle). L'Association mettant ses données à disposition de l'A-Urba et de la CUB dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 6 - COMMUNICATION

Les données fournies par l'Association ont vocation à alimenter les analyses menées par la CUB et celles des bureaux d'études qu'elle mandaterait éventuellement. Dans ce cas de figure, une convention d'utilisation temporaire devra être formalisée au cas par cas avec l'Association et son prestataire de services, copropriétaires des données.

Dans toute exploitation de données, la CUB citera la source « Observatoire Immobilier du Sud-Ouest », agréementée de la dénomination sociale de son prestataire de services de la façon suivante « copyright © OISO – Observatoire Immobilier du Sud Ouest © Adéquation 2014 »

Ces données, sous leur version informatique, ne peuvent être vendues ou cédées à un tiers.

La CUB s'engage à respecter le caractère confidentiel de ces données et notamment à ne pas diffuser d'informations relatives à une opération immobilière en particulier.

ARTICLE 7 – INFORMATION SUR LE SOUTIEN FINANCIER DE LA CUB

L'Association s'engage à faire mention du soutien financier de la CUB sur tout support de communication dans ses rapports avec les médias et dans tous les supports bilans.

ARTICLE 8 - PRISE D'EFFET ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de 1 an renouvelable 2 fois par voie d'avenant. Elle prendra effet à compter du 1er janvier 2014, et arrivera à expiration le 31 décembre 2014.

ARTICLE 9 - EVOLUTION DE LA CONVENTION

Toute modification susceptible d'être apportée à la présente convention fera l'objet d'un avenant. Celui-ci déterminera les nouvelles modalités de coopération et d'échanges arrêtés par les parties et les nouveaux objectifs que l'Association s'engage à atteindre afin de bénéficier d'un soutien actualisé de la CUB.

Il s'agit notamment des éventuelles évolutions visées aux e), f) et g) de l'article 2.1 de la présente convention, ainsi que de celles susceptibles d'intervenir en fonction de l'avancée des travaux sur le PLH.

ARTICLE 10 - MODALITES DE RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra être résiliée avant expiration par chaque partie sous réserve d'en informer l'autre partie avec un préavis de trois mois (au plus tard le 1er octobre de l'année en cours, avec prise d'effet au 1er janvier de l'année suivante) par courrier recommandé avec accusé de réception.

En cas de non-respect par l'une ou l'autre partie de chacune de leurs obligations fixées à la convention, cette dernière se trouvera résiliée de plein droit après mise en demeure, de l'une ou l'autre des parties, restée sans effet pendant un délai d'un mois.

Fait à Bordeaux, en 2 exemplaires originaux, le

Faire précéder chaque signature de la mention "Lu et approuvé".

CUB
Vincent FELTESSE, Président.

Observatoire Immobilier du Sud-Ouest
Jérôme BANDERIER, Président.