



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 17 septembre 2009

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et M. TRAHARD

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. André GERVAIS	M. Pierre LAMBOROT
M. Pierre PRIBETICH	M. Alain MILLOT	M. Louis LAURENT
M. Jean ESMONIN	M. Didier MARTIN	M. Roland PONSAA
Mme Colette POPARD	M. Benoît BORDAT	M. Michel ROTGER
M. Rémi DETANG	M. Joël MEKHANTAR	M. François NOWOTNY
M. Jean-Patrick MASSON	M. Christophe BERTHIER	Mme Christine MASSU
M. José ALMEIDA	M. Philippe DELVALEE	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
M. Jean-François DODET	M. Georges MAGLICA	M. Michel FORQUET
M. François DESEILLE	Mme Anne DILLENSEGER	M. Claude PICARD
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mme Christine DURNERIN	M. Pierre PETITJEAN
M. Patrick CHAPUIS	Mme Nelly METGE	Mme Claude DARCIAUX
M. Michel JULIEN	Mme Elizabeth REVEL-LEFEVRE	M. Nicolas BOURNY
Mme Marie-Françoise PETEL	Mlle Christine MARTIN	M. Jean-Philippe SCHMITT
M. Gérard DUPIRE	Mlle Nathalie KOENDERS	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
M. Jean-François GONDELLIER	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Gilles MATHEY
Mme Catherine HERVIEU	M. Alain MARCHAND	M. Jean-Claude GIRARD
M. François-André ALLAERT	M. Mohamed BEKHTAOUI	M. Patrick BAUDEMENT
M. Jean-Claude DOUHAIT	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	Mme Geneviève BILLAUT
M. Jean-Paul HESSE	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Murat BAYAM
Mlle Badiaâ MASLOUHI	M. Jean-Yves PIAN	M. Philippe BELLEVILLE
M. Yves BERTELOOT	Mlle Stéphanie MODDE	M. Norbert CHEVIGNY
M. Patrick MOREAU	M. Philippe CARBONNEL	M. Gilles TRAHARD
M. Dominique GRIMPRET	M. Alain LINGER	Mme Noëlle CABBILLARD.
M. Jean-Pierre SOUMIER		

Membres absents :

M. Gaston FOUCHERES	M. Gilbert MENUT pouvoir à M. Gilles TRAHARD
M. Philippe GUYARD	Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
	Mme Elisabeth BIOT pouvoir à Mme Elizabeth REVEL-LEFEVRE
	M. Mohammed IZIMER pouvoir à Mlle Badiaâ MASLOUHI
	Mme Hélène ROY pouvoir à Mme Joëlle LEMOUZY
	Mme Myriam BERNARD pouvoir à M. Alain MARCHAND
	M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Michel ROTGER
	Mme Françoise EHRE pouvoir à M. Jean-Claude GIRARD
	M. Michel BACHELARD pouvoir à M. Rémi DETANG
	M. Rémi DELATTE pouvoir à M. Jean-François DODET.

OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME

Reconquête du parc privé ancien : lancement d'un nouvel appel d'offres pour une mission d'ingénierie 2010-2012

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, le Grand Dijon a mis en oeuvre en 2006 une action de reconquête de l'habitat privé ancien et a retenu, suite à un appel d'offres, l'opérateur URBANIS, pour assurer une mission d'animation et de mobilisation des propriétaires-bailleurs.

Le bilan depuis 2006 des réhabilitations concernées par cette action porte sur 566 logements locatifs, dont 113 logements vacants remis sur le marché et 365 logements à loyers maîtrisés (intermédiaires, conventionnés sociaux ou très sociaux).

Le marché en cours s'achève le 20 septembre prochain. Au vu des résultats positifs de cette action sur le parc privé ancien complémentaire à la dynamique de construction accompagnés par cette mission spécifique d'ingénierie, il semble pertinent de reconduire ce dispositif afin de maintenir la dynamique engagée.

En cohérence avec les dispositions du 2^{ème} PLH adopté le 25 juin dernier, qui a fixé un objectif annuel de réhabilitation de 100 logements privés anciens à loyers maîtrisés, une nouvelle mission de trois ans pourrait être envisagée pour un démarrage en janvier 2010, articulée avec la future délégation de gestion des aides à la pierre.

Ce nouveau marché d'ingénierie concernant la reconquête du parc privé associé à une action ciblée et renforcée notamment le long des itinéraires du tramway, permettrait d'accentuer la dimension Développement durable des travaux de réhabilitation (performance énergétique, résorption de la vacance et engagements locatifs de modération de loyer notamment).

Ce marché serait passé selon une procédure d'appel d'offres ouvert, pour une durée de trois ans et dont le montant est estimé à 450 000 euros TTC composé :

- d'une partie de rémunération fixe, représentant environ 60% ;
- d'une seconde partie liée au nombre de projets accompagnés par le prestataire (dossiers étudiés, dossiers aboutis, présentés en financement).

Il est précisé que cette ingénierie dédiée peut faire l'objet d'un co-financement par l'ANAH à hauteur d'une participation financière plafonnée à 50 000 € par an.

Vu l'avis de la Commission Habitat,

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'approuver** le cahier des clauses techniques particulières, tel qu'annexé à la présente délibération, relatif au marché 2010/2012 ayant pour objet la reconquête du parc privé ancien,
- **d'autoriser** Monsieur le Président à lancer la procédure de ce marché,
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer ledit marché ainsi que toute pièce nécessaire à la bonne administration de ce dossier, y compris les avenants qui n'entraînent pas une augmentation du montant initial du marché supérieure à 5%,
- **d'autoriser** Monsieur le Président à solliciter les co-financements mobilisables en faveur de cette ingénierie dédiée.

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

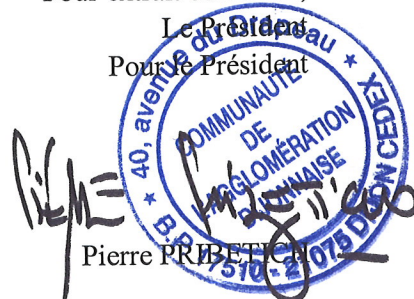
18 SEP. 2009



Convocation envoyée le 10 septembre 2009
Publié le 18 SEP. 2009
Déposé en Préfecture le

Pour extrait conforme,

Le Président
Pour le Président



Pierre PRIBETICH

Grand Dijon

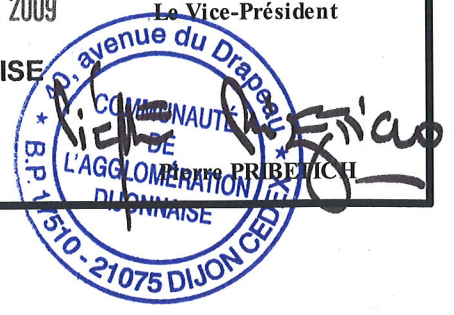
Vu pour être annexé à la délibération n° *32*
du Conseil de Communauté du 17 septembre 2009
Dijon, le

18 SEP. 2009

Pour le Président,
Le Vice-Président

COMMUNAUTÉ DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE

Le Grand Dijon



Marché de prestations intellectuelles

PRÉFECTURE DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE
Déposé le : 18 SEP. 2009



**ÉQUIPE OPÉRATIONNELLE DE RECONQUÊTE DU
PARC PRIVE ANCIEN**

APPEL D'OFFRES



**Cahier des Clauses Techniques Particulières
(C.C.T.P.)**

PROJET



PREAMBULE

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour le logement, la Communauté de l'agglomération dijonnaise (22 communes, 253 000 habitants, 114 800 résidences principales dont 18,6% de logements à loyer modéré) s'est fixé, pour la période 2010-2014 de nouveaux objectifs, en cohérence avec les dispositions de son 2ème Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté le 25 juin 2009.

S'agissant du parc privé ancien, le PLH repose sur la poursuite de la dynamique 2006/2009 qui a permis de soutenir la réhabilitation de **près de 1000 logements** (40% de propriétaires occupants, 60% de logements locatifs) pour un **montant total de travaux de l'ordre de 12,5 millions d'euros** et une **enveloppe de subventions de plus de 5 millions d'euros**.

Les enjeux de reconquête sont en effet majeurs : 8000 logements vacants recensés, près de 5000 logements occupés potentiellement indignes. En ce qui concerne l'offre locative, le niveau général élevé des loyers ne permet pas la satisfaction des besoins exprimés par les ménages aux revenus modestes. La qualité thermique du parc est également à encourager afin de réduire les consommations énergétiques et les factures des occupants des logements.

Au cours de la **période 2006-2009**, un premier dispositif d'animation pour la reconquête du logement privé ancien a été mis en place afin de mobiliser les propriétaires-bailleurs au regard de la résorption de la vacance immobilière et du développement de l'offre à loyers encadrés. Avec l'appui de l'opérateur missionné, différentes actions de communication (mailing, participation aux salons de l'immobilier, articles de presse, ...) ont été réalisées. Cette démarche a permis de **réhabiliter 566 logements locatifs, dont 113 logements vacants et 365 logements à loyer maîtrisé**.

Les objectifs annuels pour la période 2010-2012 reposent sur l'amélioration de 600 logements répartis comme suit :

- ✓ 210 logements en faveur des propriétaires occupants,
- ✓ 390 concernant les propriétaires bailleurs (tous types de loyers confondus).

⇒ **et déclinés selon :**

- ✓ la remise sur le marché de **300 logements vacants**,
- ✓ la production d'une offre de **300 logements à loyers maîtrisés** dont la moitié conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL),
- ✓ le traitement de **90 logements indécents et indignes**, notamment insalubrité, péril, risque plomb (50 locatifs, 40 propriétaires occupants).

L'atteinte de ces objectifs tient à un travail de proximité et à l'activité d'outils opérationnels spécifiques, tels notamment une **équipe dédiée de reconquête du parc privé ancien portant prioritairement sur la remise sur le marché des logements vacants et la production de logement à loyers maîtrisés, objet de la présente consultation**. Les thématiques relatives à la **performance énergétique** et à l'**éco-réhabilitation** seront associées à tous les projets de réhabilitation suivis dans le cadre de cette mission.

Ce dispositif s'inscrit en cohérence et en complémentarité avec la **MOUS logement indigne** mise en œuvre en 2006 dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) à l'appui d'un partenariat réunissant Etat, Conseil Général de Côte d'Or, Caisse d'Allocations Familiales et Grand Dijon. La reconduction de cette MOUS pour les 3 prochaines années est en cours.

Article 1 : CONTENU DE LA MISSION

Le prestataire sera chargé, **en tant qu'opérateur technique**, d'assister le Grand Dijon dans la mise en œuvre de sa politique en matière d'amélioration du parc privé ancien, au regard des objectifs liés à la délégation de gestion des aides à la pierre, **principalement sur les thématiques de résorption de la vacance et de développement de l'offre à loyers maîtrisés** (intermédiaire, conventionné et PST), en intégrant la **dimension « développement durable » de l'habitat**, dont la prise en compte sera renforcée dans cette nouvelle mission.

Les missions de cet opérateur porteront sur **trois volets principaux** :

- ✓ **Mobilisation et prospection des opportunités,**
- ✓ **Communication et information, en appui des actions du Grand Dijon,**
- ✓ **Assistance des porteurs de projet à l'élaboration de leurs dossiers techniques et financiers.**

Volet 1 : Mobilisation et prospection

- ✓ Le prestataire sera chargé de l'exploitation, en lien avec les services du Grand Dijon (SIG et Habitat), du **fichier des logements vacants** transmis par la Direction des Services Fiscaux.
- ✓ Il élaborera des propositions pour mettre en œuvre, **sur l'ensemble de la durée du marché, une démarche de sensibilisation, de mobilisation et de repérage des propriétaires concernés**, avec une attention particulière pour les immeubles situés dans le faisceau d'influence du futur tramway.
- ✓ Le prestataire recherchera en outre tous les éléments de connaissance du marché utiles à la concrétisation des objectifs et à la mobilisation des opportunités.
- ✓ Il s'attachera à renforcer le partenariat d'acteurs pour relayer la diffusion de l'information et capter les opportunités (UNPI, Ordre des Architectes, CAPEB, FFB,...).

Volet 2 : Communication et information

- ✓ Le prestataire devra proposer un **plan de communication et de promotion adapté, sur l'ensemble de la durée du marché** : réunions, supports d'information, participation à des salons, actualisation du site Internet du Grand Dijon, articles de presse...
- ✓ Il aura en outre la charge d'élaborer le contenu des différents documents et événements de communication et d'information, les services communautaires étant en charge de la forme.
- ✓ Il devra proposer des actions de **communication axées sur la « réhabilitation durable »**.

Volet 3 : Assistance des porteurs de projet à l'élaboration des dossiers

- ✓ **Une mission de conseils individualisés et gratuits**
 - Le prestataire devra assurer, auprès des porteurs de projet (propriétaires ou locataires) qui le sollicitent, une mission de conseils individualisés et gratuits **sur les plans techniques, administratifs, réglementaires et financiers (fiscalité, loyers)**.

- Cette prestation s'accompagnera, à la demande du propriétaire, de la **réalisation d'une étude de faisabilité** (excluant toute mission de maîtrise d'œuvre) qui comportera a minima :
 - Un diagnostic technique du logement,
 - Un diagnostic thermique du logement (amont et prospective en aval des travaux) accompagné de prescriptions,
 - Une esquisse d'aménagement tenant compte des diagnostic technique et thermique,
 - Un descriptif détaillé des travaux et une estimation de leurs coûts, incluant la dimension « réhabilitation durable » (prescriptions souhaitables en matière d'éco-réhabilitation et incidence sur les coûts proposant trois scénarios d'intervention : un scénario optimum, un scénario intermédiaire et le scénario de base)
 - Un plan de financement intégrant une approche des conditions d'équilibre de l'opération (investissement, produit locatif, impact fiscal) et le calcul des subventions mobilisables.

Les offres correspondant au présent marché comporteront une grille de prestations indiquant précisément le contenu de l'étude de faisabilité des projets.

- A l'occasion de ses contacts avec les propriétaires bailleurs, le prestataire aura en charge de les informer sur l'intérêt à produire des logements à loyer maîtrisé, à remettre sur le marché des logements inoccupés au vu des aides mobilisables (subventions, mesures fiscales, intérêt général) et à engager une réhabilitation durable de leur patrimoine.

✓ **Assistance et suivi des opérations**

- Le prestataire assurera le **montage des différents dossiers de demande de subventions et de financements complémentaires**. Le candidat détaillera dans sa proposition la **mise en place d'un système gérant l'ensemble des aides et l'organisation d'un suivi financier adapté**.
- Il assistera les **propriétaires bailleurs ayant choisi le conventionnement** dans les démarches nécessaires à sa mise en place : calcul des loyers conventionnés, rédaction du projet de convention APL.
- Il accompagnera le propriétaire (information sur les dispositifs de sécurisation), en partenariat avec les organismes qualifiés (ADIL, GRL...) lors de la mise en location, avec une attention particulière concernant les loyers conventionnés et PST.
- En cas de travaux importants dans des logements occupés, le prestataire sera chargé de **rechercher, en lien avec les partenaires locaux, un relogement provisoire pendant la durée des interventions** (les modalités de relogement provisoire seront financièrement à la charge des propriétaires bailleurs).

Dans le cadre de ces missions, le prestataire intégrera également les volets suivants :

- ✓ **Veille sur les sorties de conventionnement** pour maintenir une vocation sociale des logements locatifs privés
Un certain nombre de conventions, dont la durée minimale est de neuf ans, arrivent à échéance chaque année.

La fin de convention est une période susceptible d'apporter des changements importants :

- Pour le propriétaire, qui a le choix de poursuivre ou de dénoncer la convention,
- Pour le locataire, qui peut être soumis à une augmentation de loyer, voire à une éviction en cas de vente ou de reprise par le propriétaire,
- Pour la collectivité, confrontée à la disparition d'une partie du parc à dimension sociale et aux demandes de relogement, dans un contexte de pénurie de l'offre.

Le prestataire sera chargé à ce titre d'assurer, à partir du fichier communiqué par le Grand Dijon, un accompagnement des propriétaires de logements en fin de conventionnement, en vue de favoriser le maintien du statut conventionné des loyers (prorogation de la convention, acquisition par un bailleur public, ...).

Sur l'ensemble des trois volets, le prestataire s'attachera à intégrer les aspects suivants:

✓ **Le renforcement de la dimension «habitat durable », avec :**

La promotion des économies d'énergie et de fluides, des éco-matériaux et des énergies renouvelables, au regard des objectifs du Grand Dijon en matière d'écologie urbaine et de réduction des charges pour les ménages.

En fonction des projets, le prestataire assurera :

- Une **1^{ère} mission de conseil pour sensibiliser les propriétaires, et les locataires** le cas échéant, à la maîtrise des coûts liés aux fluides (énergie et eau), à l'appui des interventions des organismes spécialisés et financeurs (ADEME – espace Info Energie, Conseil Régional, ...). Cette mission de sensibilisation abordera également les thématiques de l'isolation acoustique (organisation du logement), du tri des déchets (prévoir un espace de tri dans le logement et locaux communs), des possibilités de réalisation d'un local vélo. Pour le prestataire, il s'agira d'intégrer l'ensemble de ces éléments à l'étude de faisabilité.
- Une **information des propriétaires bailleurs sur l'ensemble des aides mobilisables** en faveur des travaux d'économie d'énergie (aides ANAH, Grand Dijon, Conseil Régional, crédit d'impôt, éco-prêts...).
- Un **diagnostic-préconisation** pour les projets locatifs à loyers maîtrisés (et les propriétaires occupants très sociaux), (financé tout ou partie par l'ANAH et le Grand Dijon, et une **étude de faisabilité** (montant de travaux, aides mobilisables et retour sur investissement).

✓ **Une action spécifique auprès des copropriétés :**

Les copropriétés seront à prendre en compte dans leur intégralité, quelque soit le statut du propriétaire (bailleur ou occupant).

- Un diagnostic thermique pourra être proposé à certaines copropriétés en fonction des critères partagés et définis avec les partenaires financeurs (nombre de logements concernés, ancienneté du bâti, mixité sociale ...). Ce diagnostic, financé tout ou partie par la collectivité et les partenaires, différent du DPE exigé par l'ANAH, sera réalisé par le prestataire qui pourra, à cet effet, s'associer les compétences d'un bureau d'études thermiques spécialisé dans le traitement des copropriétés.
- A partir de cette étude, le prestataire évaluera le coût des travaux et réalisera une étude de faisabilité présentant trois scénarios d'intervention (un scénario optimum, un scénario intermédiaire et le scénario de base).
- Il constituera les dossiers de demande d'aides que ce soit pour un dossier unique pour le syndic ou le cas échéant, des dossiers individuels pour chaque propriétaire.
- Il accompagnera, le cas échéant, les propriétaires dans le cadre de commandes groupées pour les achats sur les parties privatives (menuiseries par exemple).

- Cette action sera renforcée sur les copropriétés identifiées sur le faisceau d'influence du futur tramway (démarche active auprès des syndicats de copropriétés).
- ✓ **Une évaluation des actions mises en place :**
- Le prestataire devra réaliser une évaluation des actions mises en oeuvre dans le cadre de l'exécution du présent marché : a minima sur les indicateurs déjà retenus (cf fiche en annexe), et le cas échéant, à partir d'indicateurs supplémentaires qu'il indiquera dans son offre de prestation et permettant d'évaluer l'impact des opérations en terme d'économie d'énergie (gains en kWh, en fonction des types de travaux, retour sur investissement, consommation moyenne...) et de développement durable (engagements de modération sur les loyers, réduction des charges, ...).
- ✓ **Les signalements des situations de mal-logement :** le prestataire participera, à l'appui de son réseau professionnel, à l'identification des situations et en fera part au Grand Dijon en vue du traitement de ces situations dans le cadre de la **MOUS logement indigne**.

Article 2 : CHAMP D'INTERVENTION ET OBJECTIFS EN NOMBRE DE LOGEMENTS

Les objectifs liés à la convention de délégation des aides à la pierre pour le logement 2010-2015 du Grand Dijon et que le prestataire, dans le cadre du présent marché, doit prendre en compte pour dimensionner sa prestation (le prestataire est tenu à une obligation de moyens) et qu'il s'engage à réaliser (objectifs attendus), sont a minima les suivants :

Pour les 3 années du marché 2010-2012 :

- ⇒ Remise sur le marché de 300 logements vacants
- ⇒ Production de 300 logements à loyers maîtrisés :
 - ✓ 150 logements conventionnés, dont 45 PST
 - ✓ 150 logements intermédiaires.
- ⇒ Réhabilitation à finalité énergétique de une ou plusieurs copropriétés à hauteur de 100 logements minimum.

Ces objectifs d'activité concernent l'ensemble du territoire de la Communauté de l'agglomération dijonnaise, soit les vingt-deux communes-membres.

Rappel : une attention particulière sera à apporter sur les immeubles situés dans le faisceau d'influence du tramway.

Article 3 : MOYENS D'INGENIERIE

Le titulaire est tenu à une obligation de moyens pour assurer les missions définies à l'article 1 et réaliser les objectifs définis à l'article 2.

Pour assurer ce type de missions, une **présence de proximité de l'opérateur est essentielle**. Le prestataire assurera en outre des permanences physiques et téléphoniques :

- **Création d'un accueil identifié**, pour lequel le prestataire établira des propositions.
- Le candidat devra faire **des propositions d'organisation et de planning** (volume horaire et plages d'ouverture au public ou de prises de rendez-vous) **pour le démarrage de la mission et pour une année type**.
- **Le prestataire devra proposer, en interne ou en association, une équipe compétente sur l'ensemble des domaines abordés**, en particulier sur les différents aspects visant à réaliser un habitat durable (performance énergétique, matériaux et méthode favorisant l'éco-réhabilitation...).

Article 4 : SUIVI DE LA MISSION

Les modalités de suivi et de pilotage

Dans le cadre de sa mission, **le titulaire du marché devra régulièrement rendre compte au Grand Dijon de son activité** sous la forme d'un tableau de bord, au jour le jour, faisant état des différents contacts et de leur teneur ainsi que de l'avancement de chaque dossier.

Le prestataire devra respecter au minimum les étapes de restitution de son activité suivantes :

- Envoi mensuel du tableau de bord au Grand Dijon (dont une version informatique compatible avec l'équipement du Grand Dijon) au plus tard le 15 du mois n + 1,
- Participation aux commissions locales d'amélioration de l'habitat du Grand Dijon (à raison de 6 à 7 séances par année civile),
- Animation d'une réunion de travail tous les mois prenant forme d'un comité technique composé a minima des services du Grand Dijon et de l'ANAH
- Présentation à la Commission Habitat du Grand Dijon du rapport annuel d'activités, établi par le prestataire au plus tard à la fin du premier trimestre de l'année n + 1, détaillé **quantitativement** (nombre de contacts, dossiers élaborés, montant des aides, des travaux...) et **qualitativement** (analyse des contacts, types de travaux, impact sur l'économie locale, coût moyen des réhabilitations, types et surfaces des logements, catégorie de loyers...), intégrant une estimation théorique des gains énergétiques sur la base des études réalisées : cette présentation interviendra à l'appui d'un support de présentation illustré (graphiques, photos, présentation d'exemples) et sera étayée par un rapport complet.
- Elaboration du bilan final à l'issue des 3 années de mise en oeuvre du dispositif et présentation à la Commission Habitat du Grand Dijon au plus tard à la fin du premier trimestre de l'année 2013.

Le prestataire désignera au sein de l'équipe constituée une personne-référente qui sera **l'interlocuteur unique** du Grand Dijon pour l'exécution du marché.

L'engagement de confidentialité

Les documents produits resteront la **propriété exclusive du Grand Dijon**, maître d'ouvrage. Le titulaire s'engage sur la **confidentialité des informations et documents** de toute nature (plans, notes, rapports, supports informatiques, ...) concernant les informations dont il aurait connaissance lors de l'exécution du présent marché. Le titulaire ne peut faire aucun usage des informations et résultats. Il ne peut communiquer à titre onéreux ou gratuit tout ou partie des documents à des tiers.