



EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Conseil de Communauté de l'Agglomération Dijonnaise

Séance du 18 Mai 2006

Membres présents :

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. Stéphan CLAUDET et Mlle Badiaâ MASLOUHI

M. François REBSAMEN, M. Jean ESMONIN, M. Gilbert MENUT, M. Michel BACHELARD, M. Pierre PRIBETICH, M. Jean-Patrick MASSON, M. Michel ETIEVANT, M. Rémi DELATTE, Mme Colette POPARD, M. Michel JULIEN, M. Guy GILLOT, M. Bernard RETY, M. Gérard LABORIER, M. Patrick SAUNIE, M. Jean-Claude DOUHAI, M. Gérard DUPIRE, M. Yves BERTELOOT, Mlle Badiaâ MASLOUHI, M. André GERVAIS, M. Paul LECHAPT, Mme Janine BESSIS, M. Pierre PETITJEAN, M. Bernard OBRIOT, M. Bernard BARBEY, M. Jean-Pierre GILLOT, Mme Claudette BLIGNY, Mme Jacqueline GARRET-RICHARD, Mme Anne-Claude DARCIAUX, M. Jean-Louis JOLY, M. Jean-Pierre DUBOIS, M. Alain MARCHAND, M. Jean-Paul HESSE, M. Claude PINON, M. Georges MAGLICA, Mme Sylviane FLAMENT, Mme Françoise MANSAT, M. Jacques PILLIEN, M. Jean-Pierre BOUHELIER, Mme Christiane COLOMBET, M. Jean PERRIN, Mme Christine MASSU, M. Jean-Pierre SOUMIER, Mme Marie-Christine DELEBARRE, M. Jean-Jacques BERNARD, M. Christian PARIS, Mme Françoise TENENBAUM, M. François NOWOTNY, M. Alain MILLOT, Mme Joëlle LEMOUZY, M. Hervé BRUYERE, M. Mohammed IZIMER, Mme Hélène ROY, M. Patrick MOREAU, M. Rémi DETANG, M. Paul ROIZOT, M. Jean-François DODET, M. Norbert CHEVIGNY, M. Philippe CARBONNEL, Mme Catherine HERVIEU, M. François-André ALLAERT, Mme Myriam BERNARD, Mme Christine DURNERIN, M. Philippe BELLEVILLE, Mme Lê Chinh AVENA, M. Nicolas BOURNY, M. Mohamed BEKHTAOUI, M. Stéphan CLAUDET.

Membres absents :

M. Jean-Marc NUDANT, M. François BRIOT, M. Gaston FOUCHERES, M. Jacques FOUILLOT pouvoir à M. Jean-Paul HESSE, M. Patrick CHAPUIS pouvoir à M. Paul ROIZOT, M. Didier MARTIN pouvoir à Mme Jacqueline GARRET-RICHARD, M. Louis LAURENT pouvoir à M. André GERVAIS, M. Jean-François DESVIGNES pouvoir à M. Jean-Claude DOUHAI, M. Jacques DANIERE pouvoir à M. Pierre PRIBETICH, M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Jean PERRIN, Mme Elisabeth BIOT pouvoir à M. Alain MILLOT, M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Gérard LABORIER, M. Patrick AUDARD pouvoir à M. Jean ESMONIN.

OBJET : HABITAT ET LOGEMENT - Habitat privé ancien : mise en place d'une équipe opérationnelle -Lancement de l'appel d'offres

En considération du Plan National de Cohésion Sociale, la Communauté de l'agglomération dijonnaise, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour le logement, s'est fixé des objectifs ambitieux concernant tant l'offre locative publique que le parc privé ancien. Cet engagement pour une politique locale de l'habitat dynamique et solidaire s'inscrit en continuité avec la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en décembre 2001.

S'agissant du parc privé ancien, les enjeux sont majeurs : 8000 logements vacants recensés pour lesquels le Grand Dijon a sollicité la liste auprès de la Direction des Services Fiscaux, et près de 5000 logements occupés potentiellement indignes.

Les objectifs liés à la délégation 2006-2008 reposent sur l'amélioration de 600 logements (pour mémoire : 363 logements réhabilités pour la période 2002-2004) répartis comme suit :

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

Ces objectifs se déclinent comme suit :

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

L'atteinte de ces objectifs implique la mise en place, dès 2006, d'outils opérationnels spécifiques et notamment la création d'une équipe opérationnelle de reconquête du parc privé ancien.

Pour ce faire, il est proposé de réaliser un appel d'offres, dans le cadre d'un marché de prestation de service à bons de commande, pour la période 2006-2008, et dont le projet de cahier des charges est annexé à la présente délibération. Le prestataire retenu 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, principalement sur les thématiques de résorption de la vacance et de développement de l'offre à loyers maîtrisés.

Ce dispositif s'inscrit en cohérence et en complémentarité avec d'une part, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) des Faubourgs conduite par la Ville de Dijon, la MOUS logement indigne qui sera mise en œuvre dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), et d'autre part, le Programme d'Intérêt Général (PIG) et le Programme Social Thématique (PST). Il s'appuie également sur les modalités du partenariat établi entre la Société Anonyme du Crédit Immobilier de France Bourgogne Nord Côte d'Or Yonne et le Grand Dijon signé le 10 avril 2006.

Les missions de l'équipe opérationnelle de reconquête du parc privé ancien porteront sur trois volets principaux :

- Mobilisation et prospection des opportunités,
- Communication et information,
- Assistance des porteurs de projet à l'élaboration des dossiers.

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 ;
- Promotion des économies d'énergie et de fluides au titre du développement durable dans l'habitat et de la réduction des charges ;
- Signalement des situations de mal-logement : le prestataire participera à l'identification des situations et assurera le relais auprès des interlocuteurs concernés et notamment la MOUS logement indigne départemental.

Le coût estimatif de la prestation est de l'ordre de 120 000 € TTC par an, dont au minimum 21 000 € financés sur les crédits délégués au Grand Dijon par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) conformément aux dispositions de la convention signée le 10 février 2006.

Vu l'avis de la commission.

LE CONSEIL

Après en avoir délibéré,

DECIDE

- **D'approuver** le dossier de consultation relatif à la mise en œuvre d'une équipe opérationnelle de reconquête du parc privé ancien 2006-2008, dont le projet de cahier des charges est annexé à la présente délibération ;

- **D'autoriser** le Président à lancer l'appel d'offres correspondant au marché de prestation de service

- **D'inscrire** les crédits nécessaires à cette dépense sur les budgets successifs de la Communauté ;

- **D'autoriser** le Président à signer le marché ainsi que toute pièce nécessaire à la bonne administration de ce dossier, y compris les avenants d'un montant inférieur ou égal à 5% du montant du marché.

Pour extrait conforme,
Le Président



Publié le **22 MAI 2006**
Déposé en Préfecture le

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

23 MAI 2006



PROJET

COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE

EQUIPE OPERATIONNELLE DE RECONQUETE
DU PARC PRIVE ANCIEN

APPEL D'OFFRES



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

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

23 MAI 2006



VU pour être annexé à délibération
du Conseil du : 18 MAI 2006
Dijon, le : 22 MAI 2006
LE PRÉSIDENT,
[Signature]



Préambule

Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre pour le logement, la Communauté de l'agglomération dijonnaise (21 communes, 250 000 habitants, 113700 résidences principales dont 18,6% de logements à loyer modéré) s'est fixé des objectifs ambitieux en considération du volet Logement du Plan National de Cohésion Sociale concernant tant l'offre locative publique que le parc privé ancien. Cet engagement pour une politique locale de l'habitat dynamique et solidaire s'inscrit en continuité avec la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en décembre 2001.

S'agissant du parc privé ancien, les enjeux sont majeurs : 8000 logements vacants recensés pour lesquels le Grand Dijon a sollicité la liste auprès de la Direction des Services Fiscaux, près de 5000 logements occupés potentiellement indignes.

Les objectifs liés à la délégation 2006-2008 reposent sur l'amélioration de 600 logements (pour mémoire : 363 logements réhabilités pour la période 2002-2004) 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**.
- ✓ le traitement de **90 logements indécents et indignes**, notamment insalubrité, péril, risque plomb (50 locatifs, 40 propriétaires occupants).
- ✓ la production d'une offre de **300 logements à loyers maîtrisés** dont la moitié conventionnés à l'aide personnalisée au logement (APL).

L'atteinte des objectifs liés à la délégation implique la mise en œuvre, dès 2006, d'outils opérationnels spécifiques et notamment la création d'une **équipe opérationnelle de reconquête du parc privé ancien vacant et de production de logement à loyers maîtrisés, objet de la présente consultation**.

Ce dispositif s'inscrit en cohérence et en complémentarité avec d'une part, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) des Faubourgs conduite par la Ville de Dijon, la MOUS logement indigne qui sera mise en œuvre dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), et d'autre part, le Programme d'Intérêt Général (PIG) et le Programme Social Thématique (PST). Il s'appuie également sur les modalités du partenariat établi entre la Société Anonyme du Crédit Immobilier de France Bourgogne Nord Côte d'Or Yonne et le Grand Dijon signé le 10 avril 2006.

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, **principalement sur les thématiques de résorption de la vacance et de développement de l'offre à loyers maîtrisés** (intermédiaire, conventionné et PST).

Ses missions porteront sur **trois volets principaux** :

- ✓ **Mobilisation et prospection des opportunités,**
- ✓ **Communication et information,**
- ✓ **Assistance des porteurs de projet à l'élaboration des dossiers.**

Volet 1 : Mobilisation et prospection

- ✓ Le prestataire sera associé à 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 sera chargé d'élaborer des propositions pour mettre en œuvre une **démarche de sensibilisation et de mobilisation des propriétaires concernés sur l'ensemble de la durée du marché.**
- ✓ 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.

Volet 2 : Communication et information

- ✓ Le prestataire devra élaborer une proposition d'un **plan de communication et de promotion adapté sur l'ensemble de la durée du marché** : réunions publiques, supports d'information, page spécifique sur le 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.

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, financiers (fiscalité, loyers) et sociaux** afin de les accompagner dans les étapes de leur projet.
 - Cette prestation pourra s'élargir à la **réalisation d'une étude de faisabilité** (excluant toute mission de maîtrise d'œuvre) qui comportera a minima :
 - Un diagnostic technique du logement
 - Une esquisse d'aménagement
 - Un descriptif des travaux et une estimation des coûts
 - Un plan de financement intégrant une approche des conditions d'équilibre de l'opération (investissement, produit locatif) et le calcul des subventions accessibles
 - Estimation le cas échéant de l'APL mobilisable au profit des locataires
- ✓ **Assistance et suivi des opérations**
 - Le prestataire assurera le **montage des différents dossiers de demande de subventions et de financement complémentaire** (caisses de retraite, CAF, prêts bancaires spécifiques...). 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.
 - Le prestataire proposera des modalités de travail avec l'opérateur missionné par la Ville de Dijon dans le cadre de **l'OPAH des Faubourgs.**
 - Dans le cadre du présent marché, le prestataire sera l'organisme chargé de la mise en œuvre du **Programme Social Thématique (PST)** à l'échelle de l'agglomération dijonnaise pour le compte du Grand Dijon.
 - 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 travaux.**

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
Les dispositifs de conventionnement de logements privés concernent environ ... logements à l'échelle de l'agglomération dijonnaise. 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 des patrimoines en fin de conventionnement, en vue de favoriser le maintien du statut social des logements (prorogation de la convention, acquisition par un bailleur public, accession aidée dans le cadre des dispositions du partenariat établi entre la Société Anonyme du Crédit Immobilier de France Bourgogne Nord Côte d'Or Yonne et le Grand Dijon signé le 10 avril 2006),
 - d'informer les locataires et en les assistant, le cas échéant, dans la recherche d'un nouveau logement.
- ✓ **Promotion des économies d'énergie et de fluides au titre du développement durable dans l'habitat et de la réduction des charges** : le prestataire assurera une 1^{ère} mission de conseil pour sensibiliser les propriétaires à la maîtrise des coûts liés aux fluides (énergie et eau) et orienter vers les organismes spécialisés et financeurs (ADEME – espace Info Energie, Conseil Régional, ...)
 - ✓ **Signalement des situations de mal-logement** : le prestataire participera à l'identification des situations et assurera le relais auprès des interlocuteurs concernés et notamment la **MOUS logement indigne**.

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

Les objectifs liés à la convention de délégation des aides à la pierre pour le logement du Grand Dijon et que le prestataire, dans le cadre du présent marché, doit prendre en compte pour dimensionner sa prestation et s'engage à réaliser, sont a minima les suivants :

Pour 2006 :

- ⇒ **Remise sur le marché de 50 logements vacants**
- ⇒ **Production de 50 logements à loyer maîtrisés :**
 - ✓ 25 logements conventionnés dont 9 PST
 - ✓ 25 logements intermédiaires.

Pour 2007

- ⇒ **Remise sur le marché de 100 logements vacants**
- ⇒ **Production de 100 logements à loyer maîtrisés :**
 - ✓ 50 logements conventionnés dont 18 PST

- ✓ 50 logements intermédiaires.

Pour 2008

- ⇒ **Remise sur le marché de 150 logements vacants**
- ⇒ **Production de 150 logements à loyer maîtrisés :**
 - ✓ 75 logements conventionnés dont 27 PST
 - ✓ 75 logements intermédiaires.

Article 3 : MOYENS D'INGENIERIE

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

- **Création d'un accueil identifié** pour laquelle le prestataire établira des propositions.
- Le candidat devra faire **des propositions d'organisation et de planning** (volume horaire et plages) **pour le démarrage de la mission et pour une année type.**

Article 4 : SUIVI DE LA MISSION

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 l'avancement de chaque dossier.

Le prestataire devra respecter au minimum les étapes suivantes :

- Envoi mensuel du tableau de bord au Grand Dijon (version informatique compatible avec l'équipement du Grand Dijon)
- Participation aux commissions locales d'amélioration de l'habitat du Grand Dijon,
- Animation d'une réunion de travail trimestrielle d'un comité technique composé a minima du Grand Dijon et des services de l'ANAH
- Présentation à la Commission Habitat du rapport annuel d'activité.

En outre, dans le cadre du **Programme Social Thématique (PST)**, le prestataire sera chargé de l'élaboration du rapport annuel d'activités sur les plans quantitatif et qualitatif.

Article 5 : MODALITES DE MARCHE ET REMUNERATION DE LA MISSION

⇒ **Durée du marché :**

- De la notification jusqu'au 31 décembre 2006,
- Puis renouvellement pour une durée d'un an au maximum deux fois,
- Soit une durée totale jusqu'au 31 décembre 2008.

⇒ **Modalités de rémunération :**

- une **part fixe** pour mise en place et fonctionnement du dispositif
- et **part forfaitaire** par dossier sur la base d'un coût unitaire par type de prestation
Cf établissement d'un bordereau de prix dans le cadre de la consultation sur appel d'offres

⇒ **Estimation du coût : 120 000 € TTC/an**