



EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du **7 mars 2016**

Décision n° **CP-2016-0787**

commune (s) :

objet : Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) métropolitain - Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour l'animation du dispositif de veille et d'accompagnement des copropriétés - Lancement de la procédure d'appel d'offres ouvert - Autorisation de signer le marché

service : Direction générale déléguée au développement solidaire et à l'habitat - Direction de l'habitat et du logement

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président Le Faou

Président : Monsieur Gérard Collomb

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 26 février 2016

Secrétaire élu : Monsieur Damien Berthilier

Affiché le : mercredi 9 mars 2016

Présents : MM. Collomb, Kimelfeld, Mme Vullien, MM. Bret, Da Passano, Mmes Guillemot, Picot, MM. Le Faou, Philip, Galliano, Passi, Mme Dognin-Sauze, MM. Colin, Charles, Brumm, Mme Le Franc, MM. Crimier, Barral, Mmes Frih, Laurent, M. Llung, Mmes Vessiller, Cardona, MM. Vesco, Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Bouzerda, M. Berthilier, Mme Frier, MM. Képénékian, Eymard, Mme Rabatel, MM. Calvel, Barge, Bernard, Rudigoz, Pouzol, Sellès, Mmes Brugnera, Baume, M. George, Mme Belaziz, M. Suchet, Mme Piantoni.

Absents excusés : M. Abadie (pouvoir à Mme Vullien), Mme Geoffroy (pouvoir à Mme Laurent), M. Claisse.

Commission permanente du 7 mars 2016**Décision n° CP-2016-0787**

objet :	Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) métropolitain - Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour l'animation du dispositif de veille et d'accompagnement des copropriétés - Lancement de la procédure d'appel d'offres ouvert - Autorisation de signer le marché
service :	Direction générale déléguée au développement solidaire et à l'habitat - Direction de l'habitat et du logement

La Commission permanente,

Vu le projet de décision du 23 février 2016, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, par sa délibération n° 2015-0004 du 16 janvier 2015, a délégué à la Commission permanente une partie de ses attributions. Le dossier présenté ci-après entre dans le cadre de cette délégation, selon l'article 1.22.

Depuis la fin des années 1980, la Communauté urbaine de Lyon à laquelle s'est substituée la Métropole de Lyon le 1er janvier 2015, est engagée avec l'appui de ses partenaires, dans une politique volontariste de requalification du parc de logements en copropriété. Ces interventions lourdes, situées essentiellement en secteurs prioritaires concernés par la politique de la ville, avaient pour objectif principal le redressement global des copropriétés confrontées à de fortes difficultés d'entretien et de dégradation du bâti, une dévalorisation de leur patrimoine et une paupérisation de la population.

Ces copropriétés ont bénéficié de travaux d'entretien d'envergure et des grosses réparations du bâti, également couplés à un travail d'amélioration de leur fonctionnement, de leur environnement proche et d'une nette revalorisation immobilière.

Entre 2001 et 2013, 40 copropriétés ont ainsi fait l'objet d'interventions, soit environ 6 500 logements traités.

Ces interventions en faveur des copropriétés fragiles et dégradées ont pris un caractère permanent avec le développement d'actions de soutien à la gestion et à la maintenance, ainsi que la mise en place de dispositifs de veille et d'accompagnement auprès des copropriétés récentes et anciennes (dont des immeubles ayant déjà fait l'objet de traitement sur le bâti). Suite à des dispositifs opérationnels d'intervention lourde (plan de sauvegarde ou opération programmée d'amélioration de l'habitat -OPAH-), 4 territoires situés à l'est de l'agglomération en secteurs prioritaires ont été concernés par des missions de veille et d'animation jusqu'en 2015. Les communes concernées sont Vaulx en Velin, Vénissieux et Meyzieu. Le quartier de La Duchère situé dans le 9° arrondissement de Lyon a été concerné par la mise en place d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC), à titre expérimental pour une période de 3 ans entre 2013 et 2015.

Au total, environ 62 copropriétés ont été ciblées à l'échelle de l'ensemble des dispositifs de veille et d'accompagnement existants. Toutes ces copropriétés possèdent déjà un volet "observatoire" et souhaiteraient intégrer les indicateurs de suivi mis en place dans le cadre d'un dispositif de POPAC. Un volet animation a également été mis en œuvre avec une intervention et une implication partenariale plus ou moins forte selon les territoires. Ce volet d'accompagnement comprend notamment des ateliers de formations des copropriétaires, un accompagnement des conseils syndicaux sur les questions de chauffage et des ateliers inter-copropriétés. Le travail d'accompagnement des instances de gestion a permis, pour la plupart des conseils syndicaux, une amélioration de leur organisation interne et une meilleure capacité à exercer leur mission de contrôle et d'assistance à la gestion.

Malgré ce bilan globalement positif des dispositifs territorialisés, les résultats apparaissent cependant inégaux selon les copropriétés et des points de fragilité demeurent au regard de certains indicateurs : taux d'impayés, fonctionnement des conseils syndicaux, gestion du chauffage, mobilisation et formation des copropriétaires, soutenabilité des charges pour les résidents aux ressources fragiles, attractivité du marché immobilier, appropriation par les instances de gestion d'une démarche patrimoniale, etc. Par ailleurs, les caractéristiques de peuplement montrent que les propriétaires occupants restent largement majoritaires avec une part significative de primo-accédants.

Pour ces raisons, dans la continuité des actions conduites sur les copropriétés en difficulté et des résultats positifs de la démarche expérimentale de POPAC à La Duchère, la Métropole souhaite inscrire les missions de veille et d'accompagnement dont le terme est arrivé fin 2015 dans un cadre partenarial durable avec l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) avec la mise en place d'un POPAC métropolitain pour la période 2016-2020. Cela permettra d'assurer un suivi fin et régulier du fonctionnement de l'ensemble de ces copropriétés et de réagir efficacement face aux problématiques repérées.

Outre les territoires prioritaires et les copropriétés concernées par la fin de dispositif d'intervention lourde, le POPAC métropolitain doit aussi permettre le développement d'actions de veille et d'accompagnement des copropriétés repérées sur l'ensemble de la Métropole pour répondre à des besoins de prévention des copropriétés fragiles identifiées dans le diffus.

L'ANAH généralise à compter de 2015 le dispositif de POPAC, initié à titre expérimental en 2012, et à ce titre, cofinance la mission sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole.

Le POPAC métropolitain pré-cible :

- les copropriétés fragiles en mission de veille et d'accompagnement (La Duchère, Vaulx en Velin Cervelières Sauveteurs, Meyzieu Les Plantées, Vénissieux),
- les copropriétés en sortie de dispositifs d'intervention lourde (plans de sauvegarde, OPAH) : Saint Fons Les Clochettes (2017), Bron Terrailon (2017), Saint Priest (2018),
- les copropriétés en secteur Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ou dans le diffus repérées comme fragiles et prioritaires.

La mission d'assistance technique et administrative doit permettre aux copropriétés fragiles identifiées de renforcer leur fonctionnement et leur gestion afin de :

- soutenir les copropriétés en sortie de dispositif d'intervention lourde et d'asseoir les investissements qui ont été faits par les pouvoirs publics,
- prévenir l'apparition de difficultés irrémédiables nécessitant une intervention lourde des pouvoirs publics.

Confiée à un bureau d'étude spécialisé, sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole, cette mission, réalisée en lien étroit avec les équipes projet politique de la ville sur les territoires, consiste à apporter une réponse globale aux difficultés rencontrées, par la mise en place d'un dispositif d'animation et de communication pour la mise en œuvre d'une gestion dynamique des copropriétés, en déployant pour la période 2016-2020 :

- des actions de veille "opérationnelle" par la mise en place d'un observatoire visant à suivre l'évolution des copropriétés à partir de l'analyse d'indicateurs statistiques communs et multicritères (taux d'impayés, analyse de charges, rapport au marché immobilier, etc.).
- des actions d'accompagnement des copropriétés au cas par cas selon les problématiques repérées (appui/conseil à la gestion financière et au fonctionnement, sensibilisation/formation des copropriétaires, information générale ou ciblée, organisation d'ateliers inter-copropriétés, missions d'expertises spécifiques ponctuelles selon les problématiques).

Par ailleurs, les actions de veille et d'accompagnement devront être conduites dans un objectif de cohérence avec le volet habitat du plan climat territorial, adopté en 2012 et de la plateforme éco-rénovation dans le parc privé de logements mise en œuvre par délibération du Conseil n° 2015-0639 du 21 septembre 2015. Il pourra également s'agir dans le cadre du POPAC métropolitain d'animer la continuité de cette réflexion auprès des copropriétés en veillant à sensibiliser les copropriétaires à l'émergence de projets d'éco-rénovation et aux travaux liés aux économies d'énergie pour les copropriétés anciennes en besoin de réhabilitation thermique, notamment par le lancement d'audits énergétiques et techniques en partenariat avec l'Agence locale de l'énergie.

Les prestations seront attribuées à la suite d'une procédure d'appel d'offres ouvert, conformément aux articles 33, 39, 40 et 57 à 59 du code des marchés publics (pour l'attribution du marché relatif à la mission d'animation du dispositif de veille et d'accompagnement des copropriétés ciblées dans le POPAC).

Le marché d'animation fera l'objet d'un marché à bons de commande, conformément à l'article 77 du code des marchés publics, conclu pour une durée ferme de un an, reconductible de façon expresse 3 fois une année.

Le marché comportera un engagement de commande annuel de 50 000 € HT minimum, soit 60 000 € TTC et de 200 000 € HT maximum, soit 240 000 € TTC pour la première année du marché. Les montants seront identiques pour la reconduction.

Le coût global prévisionnel des missions sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole est de 100 000 € HT, soit 120 000 € TTC pour la première année d'animation.

Dans le respect des articles 53 et suivants du code des marchés publics, la commission permanente d'appel d'offres de la Métropole attribuera le marché.

Il est donc proposé à la Commission permanente d'autoriser monsieur le Président à signer ledit marché, conformément à l'article L 3221-1 du code général des collectivités territoriales ;

Vu ledit dossier ;

DECIDE

1° - Approuve le lancement de la procédure d'appel d'offres ouvert pour l'attribution du marché relatif à la mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour l'animation du dispositif de veille et d'accompagnement des copropriétés dans le cadre du Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) métropolitain.

2° - Autorise, dans le cas où la procédure d'appel d'offres est déclarée infructueuse, monsieur le Président à poursuivre, par voie de marché négocié ou par la voie d'un appel d'offres, aux conditions prévues à l'article 59-III du code des marchés publics, selon la décision de la commission permanente d'appel d'offres.

3° - Les offres seront jugées et classées par la commission permanente d'appel d'offres de la Métropole de Lyon.

4° - Autorise monsieur le Président à signer le marché à bons de commande concernant la mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour l'animation du dispositif de veille et d'accompagnement des copropriétés dans le cadre du POPAC métropolitain et tous les actes y afférents pour une durée de un an, reconductible de manière expresse 3 fois une année, pour un montant annuel minimum de 50 000 € HT, soit 60 000 € TTC, et maximum 200 000 € HT, soit 240 000 € TTC.

5° - Les dépenses correspondantes seront imputées sur les crédits à inscrire au budget principal - exercices 2016 et suivants - compte 6228 - fonction 50 - opération n° 0P15O1172.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 9 mars 2016.