

Rapporteur : M. Philippe Pemezec

Conseil communautaire du 5 décembre 2014

Rapport n° 14/147

Approbation du projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) des Hauts-de-Bièvre 2015-2020

Par délibération du 29 juin 2007, le Conseil communautaire des Hauts-de-Bièvre a adopté définitivement le PLH 2008-2013, document de référence de la politique des Hauts-de-Bièvre en matière d'habitat qui fixe les grandes orientations et le programme d'actions pour une durée de 6 ans.

La révision du PLH des Hauts-de-Bièvre a été décidée par délibération du Conseil Communautaire du 7 décembre 2012. Réalisée avec l'assistance du bureau d'étude CODRA, elle s'est déroulée en 3 phases : élaboration d'un diagnostic, définition d'orientations stratégiques, traduction de celles-ci dans un programme d'actions. Ces éléments ont été présentés, débattus et validés dans le cadre d'instances créées à cet effet : comités techniques (réunissant les communes), comités de pilotage (élus communautaires référents sur le dossier, personnes morales associées), groupes de travail (acteurs de l'habitat), mais aussi d'entretiens individuels avec les représentants de chaque commune.

1. Le bilan du PLH 2008-2013

Le PLH 2008-2013 s'est fixé 6 orientations :

- maintenir et améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle,
- adapter le volume de construction neuve aux besoins et capacités du territoire,
- préserver et accroître la diversité de l'habitat,
- répondre aux besoins des populations spécifiques,
- anticiper les besoins de développement de l'offre d'habitat au-delà de 2011,
- mettre l'habitat au service de certains enjeux du territoire.

Le bilan du PLH 2008-2013 a mis en évidence que :

- le territoire des Hauts-de-Bièvre présente une forte attractivité résidentielle liée notamment à la qualité de son cadre de vie et à son positionnement stratégique dans l'aire francilienne. Le PLH 2008-2013 a permis le maintien et le renforcement de cette attractivité résidentielle avec notamment des actions en faveur de la requalification du parc privé existant, de la remise à niveau de l'offre à vocation sociale existante et du soutien aux démarches de développement durable et de qualité architecturale,
- les objectifs de production de logements sont tenus avec, entre 2008 et 2013, 4 912 logements autorisés selon les données Sitadel (soit 106,9% de l'objectif total du PLH), et 5 461 logements autorisés selon les données des villes (soit 118,7% de l'objectif total du PLH). Concernant la production de logements sociaux, l'objectif est également atteint avec 1 192 logements agréés hors conventionnement du parc Icade (soit 88,3% de l'objectif total du PLH) et avec 2 543 logements agréés au total, y compris le rachat et le conventionnement du parc Icade (soit 188,4% de l'objectif total du PLH),
- l'offre d'habitat produite sur le territoire a répondu à des besoins spécifiques du territoire, avec la création de structures dédiées notamment pour les étudiants, pour les personnes âgées, pour les gens du voyage et pour les publics très sociaux.

2. Les principaux constats du diagnostic du nouveau PLH

L'analyse des évolutions sociodémographiques et du marché de l'immobilier sur le territoire des Hauts-de-Bièvre, fait apparaître la nécessité :

- de poursuivre un développement équilibré de l'habitat dans un contexte de forte demande,
- de poursuivre l'effort de production à court et moyen termes,
- d'assurer une production diversifiée pour répondre à la diversité des besoins,
- de maintenir et d'améliorer la qualité des parcs existants privés et sociaux,
- de favoriser la mixité sociale dans les secteurs les plus fragiles,
- de positionner le territoire dans la future Métropole du Grand Paris.

3. Les orientations stratégiques retenues

En réponse à ces enjeux, les orientations suivantes sont proposées :

- orientation 1 : produire une offre de logements diversifiée et anticiper les besoins futurs,
- orientation 2 : coordonner les réponses pour les publics spécifiques,
- orientation 3 : poursuivre l'amélioration du parc existant et favoriser la mixité sociale dans les secteurs les plus fragiles.

4. Les objectifs de production de logements en découlant

Par courriers du 15 avril 2013 et du 29 juillet 2013, les Préfets des Hauts-de-Seine et de l'Essonne ont transmis leurs attentes en matière de production de logements découlant de la Territorialisation des Objectifs de l'offre de Logements (TOL), issue de la loi sur le Grand Paris. Pour le territoire des Hauts-de-Bièvre, l'objectif est de 1 170 logements par an (dont 950 dans les Hauts-de-Seine et 220 en Essonne), soit 7 020 logements sur la durée du PLH (dont 5 700 dans les Hauts-de-Seine et 1 320 en Essonne).

Les objectifs du PLH 2015-2020, en matière de production de logements, détaillés dans le tableau ci-après, ont été définis en fonction des projets des communes membres, sur la base d'un estimatif des permis de construire qui seront déposés sur la période.

Objectifs de production de logements déclinés par type de produits

	Nombre de logements sur six ans	Nombre de logements par an
Production de logements au total	7 020	1 170
dont logements sociaux	2 465	411
dont locatif intermédiaire	140	23
dont accession sociale	140	23
dont accession maîtrisée	1 053	176
dont marché libre	3 222	537

Les objectifs de production de logements sociaux sont déclinés par communes et par produits pour la période 2015-2020. Il en résulte que l'objectif de production de logements sociaux financé en PLA-I est de 24%, 42% en PLUS et 34% en PLS à l'échelle du territoire des Hauts-de-Bièvre sur la période 2015-2020.

Répartition par type de financement des objectifs de logements sociaux

	PLA-I	PLUS	PLS
Antony	30%	40%	30%
Bourg-la-Reine	30%	40%	30%
Châtenay-Malabry	0%	50%	50%
Le Plessis-Robinson	0%	50%	50%
Sceaux	30%	40%	30%
Verrières-le-Buisson	30%	40%	30%
Wissous	0%	50%	50%
TOTAL	24%	42%	34%

5. Les actions retenues dans le programme d'actions

Orientations thématiques	Actions	
Produire une offre diversifiée et anticiper les besoins futurs	1	Atteindre les objectifs de production de logements
	2	Anticiper la production future en menant une politique foncière active
	3	Poursuivre l'effort en faveur de la production et du renouvellement du logement social
	4	Développer ponctuellement une offre en locatif intermédiaire
	5	Produire une offre en accession à la propriété adaptée aux revenus des classes moyennes
Coordonner les réponses pour les publics spécifiques	6	Renforcer l'offre de logements pour les jeunes actifs
	7	Rénover l'offre pour les étudiants
	8	Contribuer à la fluidification de l'offre à destination des publics très sociaux
	9	Apporter des réponses pour le logement des personnes âgées et handicapées
	10	Répondre aux objectifs des schémas départementaux en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage
Poursuivre l'amélioration du parc existant et favoriser la mixité dans les secteurs les plus fragiles	11	Poursuivre les actions en matière de détection et résorption de l'habitat indigne
	12	Améliorer la qualité du parc existant
	13	Favoriser la mixité sociale dans les secteurs les plus fragiles
Moyen transversal : conduire la politique de l'habitat	14	Consolider les outils de suivi et d'animation du PLH

6. Les moyens financiers alloués

Le budget prévisionnel du PLH 2015-2020 est le suivant :

- 2 000 000€/an pour contribuer à la production de logements sociaux (PLA-I, PLUS, PLS), à mobiliser dans le cadre du dispositif d'aides à la pierre des Hauts-de-Bièvre,
- 50 000€/an pour contribuer à l'amélioration du parc privé existant (dispositif communautaire d'aides à l'amélioration et à l'adaptation du parc privé et convention passée avec le PACT pour accompagner les particuliers dans leurs projets de travaux),
- 60 000€/an pour la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage Tikno Pani à Verrières-le-Buisson.

7. Le calendrier prévisionnel relatif à la révision du PLH

A ce stade, les différentes étapes pour finaliser la procédure de révision du PLH sont les suivantes :

- approbation du projet de PLH (objet de la présente délibération),
- avis des communes membres dans un délai de 2 mois,
- adoption du projet de PLH par le Conseil communautaire,
- envoi au Préfet pour avis et en vue du passage au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH),
- si nécessaire, modification du projet de PLH,
- adoption définitive du PLH par le Conseil communautaire.

A l'issue de l'adoption définitive, le PLH devient exécutoire dans un délai de 2 mois.

Au regard de ces éléments, il est proposé au Conseil communautaire d'approuver le projet de Programme Local de l'Habitat des Hauts-de-Bièvre pour la période 2015-2020.

Objet : Approbation du projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) des Hauts-de-Bièvre 2015-2020

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

VU la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

VU la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

VU la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale,

VU la loi du 13 juillet 2006 relative à l'engagement national pour le logement,

VU la loi du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

VU la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris,

VU la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,

VU la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération n°07/054 du Conseil communautaire du 29 juin 2007 adoptant le Programme Local de l'Habitat des Hauts-de-Bièvre,

VU la délibération n°12/133 du Conseil communautaire du 7 décembre 2012 portant sur la révision du PLH des Hauts-de-Bièvre,

VU le porter-à-connaissance du Préfet des Hauts-de-Seine du 15 avril 2013 et du 29 juillet 2013, fixant les principes et objectifs à prendre en compte dans l'élaboration du futur PLH des Hauts-de-Bièvre pour la période 2015-2020,

VU l'avis de la commission «Logement, Urbanisme et Aménagement urbain» réunie le 2 décembre 2014,

CONSIDERANT que le PLH est l'outil de définition et de programmation des politiques publiques en matière d'habitat permettant de répondre aux besoins en logement et en hébergement,

CONSIDERANT que la révision du PLH des Hauts-de-Bièvre est nécessaire pour la période 2015-2020 et que les objectifs de production de logements de ce dernier devront être cohérents avec ceux définis localement dans le cadre de la loi du Grand Paris du 3 juin 2010,

APRES en avoir délibéré,

ARTICLE 1 : Approuve le projet de Programme Local de l'Habitat des Hauts-de-Bièvre 2015-2020, tel que présenté.

ARTICLE 2 : Dit que le Programme Local de l'Habitat des Hauts-de-Bièvre sera transmis pour avis aux communes membres de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre, qui auront, à réception du document, 2 mois pour faire connaître leur avis, et qu'au vu de cet avis, le Conseil communautaire délibérera de nouveau sur le projet et le transmettra au représentant de l'Etat qui le soumettra au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

La présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Madame le Trésorier principal, comptable de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre,
- Messieurs les Maires des 7 communes membres de la Communauté d'agglomération.

Pour extrait certifié conforme :
Le Président

Suivent les signatures

Rapporteur : M. Philippe Pemezec

Conseil communautaire du 5 décembre 2014

Rapport n° 14/150

Marché public de travaux de réhabilitation et d'extension du bâtiment A de la Résidence Universitaire d'Antony : autorisation donnée au Président de la Communauté d'agglomération de conclure les lots n°3 et 8 du marché public

1. Présentation

L'opération de travaux de réhabilitation et d'extension du bâtiment A de la Résidence Universitaire a donné lieu à l'attribution d'une mission de maîtrise d'œuvre attribuée par la Communauté d'agglomération au groupement conjoint ATELIERS JEAN NOUVEL-EGIS Bâtiments. Il s'agissait d'une mission dite «de base» au sens des dispositions de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

La Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre a lancé le 25 mars 2014 la procédure de passation d'un marché public de travaux de réhabilitation et d'extension du bâtiment A de la Résidence Universitaire d'Antony, marché public décomposé en plusieurs lots au sens des dispositions de l'article 10 du Code des Marchés Publics et ce, selon la répartition suivante :

- lot n°1 : travaux d'aménagement extérieurs,
- lot n°2 : travaux de désamiantage et curage des bâtiments A et des Services Généraux et de démolition du bâtiment des Services Généraux,
- lot n°3 : travaux de gros-œuvre,
- lot n°3 bis : travaux de clos couvert façades,
- lot n°4 : travaux de menuiseries extérieures, serrurerie, de traitement des garde-corps existants et de protection solaire,
- lot n°5 : travaux d'aménagement intérieurs,
- lot n°6 : travaux de chauffage, ventilation, désenfumage et plomberie sanitaire,
- lot n°7 : travaux d'électricité courants forts et courants faibles,
- lot n°8 : travaux d'installation et de pose d'appareils élévateurs.

Par une délibération du 27 juin 2014 le Conseil communautaire a autorisé le Président à conclure le lot n°2 de ce marché avec le groupement conjoint CARDEM-EGD. Les lots n°1, 3, 5 et 7 avaient été déclarés infructueux par la Commission d'Appel d'Offres du 11 juin 2014, en raison du caractère inacceptable des offres déposées, au sens des dispositions de l'article 35 du Code des Marchés Publics (caractère non finançable des offres au vu des crédits inscrits au budget). Les lots n°3 bis, 4 et 6 avaient, eux aussi été déclarés infructueux par la Commission d'Appel d'Offres du 11 juin 2014 en raison de l'absence d'offre déposée. S'agissant du lot n°8, il avait été décidé d'attendre le retour des offres relatives aux travaux du bâtiment et de ses abords pour pouvoir l'attribuer.

Suite à la déclaration d'infructuosité des lots susvisés, la procédure a fait l'objet d'une relance le 11 août 2014 par le biais d'une procédure d'appel d'offres ouvert. 2 lots avaient alors été redéfinis :

- lot n°1 : travaux d'aménagement extérieurs,
- lot n°3 : travaux de gros œuvre, clos couvert et façades, menuiseries extérieures, serrurerie, métallerie, aménagements intérieurs, chauffage ventilation et climatisation, désenfumage, sanitaires et électricité.

2. Critères de jugement des candidatures et des offres

Les critères de sélection des candidatures sont les suivants :

- candidature complète et conforme aux exigences fixées dans le Règlement de Consultation,
- candidatures dont les garanties techniques, financières et professionnelles sont suffisantes pour garantir la réalisation des prestations demandées dans des conditions satisfaisantes.

Les critères de jugement des offres sont pondérés comme suit concernant le lot «Travaux d'installation et de pose des appareils élévateurs» du marché public de travaux :

- critère «Prix des prestations» : 55 points,
- critère «Valeur technique des prestations» : 45 points,
 - sous-critère n°1 : méthodologie d'exécution des travaux (15 points),
 - sous-critère n°2 : qualité des matériaux utilisés, qualité des matériels utilisés, pertinence de la grille de vétusté remise à l'appui de l'offre (15 points),
 - sous-critère n°3 : efforts pour limiter les nuisances générées pour l'exécution des travaux (5 points),
 - sous-critère n°4 : efforts en faveur de l'insertion de personnes éloignées du monde du travail (5 points),
 - sous-critère n°5 : mesures prises pour la gestion des déchets de chantier et l'hygiène et la sécurité (5 points).

Les critères de jugement des offres sont pondérés comme suit concernant les lots n°1 et 3 (relancés au mois d'août 2014) du marché public de travaux :

- critère «Prix des prestations» : 55 points,
- critère «Valeur technique des prestations» : 40 points,
 - sous-critère n°1 : méthodologie d'exécution des travaux et moyens mobilisés pour l'exécution des travaux au regard des éléments présentés dans le mémoire technique (5 points),
 - sous-critère n°2 : pertinence des matériaux et matériels proposés au regard de la destination de l'ouvrage : logement social étudiant (15 points),
 - sous-critère n°3 : durabilité et maintenabilité des matériaux et matériels proposés (15 points),
 - sous-critère n°4 : efforts pour limiter les nuisances générées par l'exécution des travaux (1 point),
 - sous-critère n°5 : efforts en faveur de l'insertion des personnes éloignées du monde du travail (2 points),
 - sous-critère n°6 : mesures prises pour la gestion des déchets de chantier et l'hygiène et la sécurité (2 points),
- critère «Délais d'exécution des travaux» : 5 points.

3. Analyse des candidatures

La Commission d'Appel d'Offres réunie le 26 novembre 2014 a admis les 3 candidatures déposées dans le cadre du lot n°1, les 2 candidatures déposées dans le cadre du lot n°3, les 2 candidatures déposées dans le cadre du lot n°8.

4. Analyse des offres

Au vu des critères énoncés dans le Règlement de la Consultation, et rappelés ci-dessus, la Commission d'Appel d'Offres qui s'est réunie le 26 novembre 2014 a décidé de déclarer le lot n°1 infructueux en raison du caractère irrégulier ou inacceptable des offres déposées. Au titre du lot n°3, la commission s'est prononcée en faveur de l'offre déposée par le groupement conjoint OUTAREX-SPIE PARTESIA-SEDIB-DBS, offre déclarée économiquement la plus avantageuse. Au titre du lot n°8, la commission s'est prononcée en faveur de l'offre déposée par la société SERVICOM EUROPE, offre déclarée économiquement la plus avantageuse.

Au vu de ce qui précède, il est proposé au Conseil communautaire d'autoriser le Président à conclure :

- le lot n°3 avec le groupement conjoint OUTAREX-SPIE PARTESIA-SEDIB-DBS,
- le lot n°8 avec la société SERVICOM EUROPE.

Objet : Marché public de travaux de réhabilitation et d'extension du bâtiment A de la Résidence Universitaire d'Antony : autorisation donnée au Président de la Communauté d'agglomération de conclure les lots n°3 et 8 du marché public

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et son article L. 5211-10,

VU le Code des Marchés Publics et ses articles 10, 33, 57, 58 et 59 notamment,

VU les statuts modifiés de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre,

VU le procès verbal de la Commission d'Appel d'Offres de la Communauté d'agglomération qui s'est réunie le 26 novembre 2014,

VU l'avis de la commission «Logement, Urbanisme et Aménagement urbain» du 2 décembre 2014,

CONSIDERANT que la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre souhaite mener des travaux de réhabilitation et d'extension du bâtiment A de la Résidence Universitaire d'Antony,

CONSIDERANT que la Commission d'Appel d'Offres de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre a décidé d'attribuer le lot n°3 au groupement conjoint OUTAREX-SPIE PARTESIA-SEDIB-DBS et le lot n°8 à la société SERVICOM EUROPE, les offres déposées respectivement par chacun des 2 attributaires étant déclarées économiquement les plus avantageuses (au titre de chacun des 2 lots) au vu des critères de jugement des offres définis dans le Règlement de Consultation ainsi que des dispositions de l'article 53 du Code des Marchés Publics,

APRES en avoir délibéré,

ARTICLE 1 : Autorise le Président de la Communauté d'agglomération à conclure le lot n°3 «Travaux de gros œuvre, clos couvert et façades, menuiseries extérieures, serrurerie, métallerie, aménagements intérieurs, chauffage ventilation et climatisation, désenfumage, sanitaires et électricité» du marché public de travaux cité en objet avec le groupement conjoint OUTAREX-SPIE PARTESIA-SEDIB-DBS ainsi qu'à prendre toute décision concernant son exécution et son règlement (lot conclu pour un montant global de 20 408 930,88€ HT).

ARTICLE 2 : Autorise le Président de la Communauté d'agglomération à conclure le lot n°8 «Travaux d'installation et de pose des appareils élévateurs» du marché public de travaux cité en objet avec la société SERVICOM EUROPE ainsi qu'à prendre toute décision concernant son exécution et son règlement (lot conclu pour un montant global de 209 173€ HT).

ARTICLE 3 : Dit que les sommes seront inscrites au budget principal de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre.

La présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Madame le Trésorier principal d'Antony, Comptable assignataire de la dépense et de la recette de la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre,
- Le groupement conjoint OUTAREX-SPIE PARTESIA-SEDIB-DBS, attributaire du lot n°3 relatif aux travaux de gros œuvre, clos couvert et façades, menuiseries extérieures, serrurerie, métallerie, aménagements intérieurs, chauffage ventilation et climatisation, désenfumage, sanitaires et électricité,
- La société SERVICOM EUROPE, attributaire du lot n°8 relatif aux travaux d'installation et de pose des appareils élévateurs.

Pour extrait certifié conforme :
Le Président

Suivent les signatures