

COMMUNE DE BAYONNE
Département des Pyrénées-Atlantiques - Arrondissement de Bayonne

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 DECEMBRE 2020
DELIBERATION N° 020

L'an deux mil vingt, le 9 décembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à la Maison des Associations, sous la présidence de Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Maire. La séance a été ouverte à 17h38.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 45

Présents :

M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, M. MILLET-BARBÉ, Mme LAUQUÉ, M. UGALDE, Mme HARDOUIN-TORRE, M. CORRÉGÉ, Mme LOUPIEN-SUARES, M. LACASSAGNE, Mme MARTIN-DOLHAGARAY, M. LAIGUILLON, Mme CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC, M. PARRILLA ETCHART, Mme DUHART, M. AGUERRE, Mme BRAU-BOIRIE, Mme BISAUTA, M. ARCOUET, Mme LARRÉ M. SALANNE, M. PAULY, Mme LAPLACE, M. DAUBISSE, Mme MOTHES, M. ALLEMAN, M. SÉVILLA, Mme ZITTEL, Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. ERREMUNDEGUY, M. SUSPERREGUI (à partir de 18h30), Mme DELOBEL, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT (jusqu'à 21h50), M. ESTEBAN, Mme LIOUSSE, Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme BROCARD (jusqu'à 22h58), Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ.

Absents représentés par pouvoir :

M. SUSPERREGUI à Mme MOTHES (jusqu'à 18h30), M. DUZERT à Mme DUPREUILH (à partir de 21h50), Mme BROCARD à M. ETCHETO (à partir de 22h58).

Absent(s) :

Mme BENSOUSSAN, M. BOUTONNET-LOUSTAU.

Secrétaire :

M. ERREMUNDEGUY

Entendu le rapport de M. LACASSAGNE,

OBJET : DEVELOPPEMENT URBAIN – Avenant au marché de suivi animation de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) 2018-2023 du centre ancien de Bayonne conclu avec la société Urbanis.

La Ville de Bayonne a signé le 30 janvier 2018 une convention partenariale pour la mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) 2018-2023 du centre ancien avec l'ANAH, la Communauté d'agglomération Pays Basque, la Caisse des Dépôts, la CAF, la Fondation Abbé Pierre et Provicis Aquitaine Sud.

Ce dispositif d'amélioration de l'habitat vise la réhabilitation de :

- 145 logements individuels (125 logements locatifs conventionnés et 20 logements occupés par leurs propriétaires aux ressources modestes et très modestes) ;
- 9 copropriétés dégradées.

Le suivi-animation de ce programme pour l'atteinte des objectifs ci-dessus a été confié pour une durée de 60 mois à compter du 1er février 2018 à la société SAS Urbanis pour un montant de 1 037 500 € HT soit 1 245 000 € TTC, ce marché (n°18003) étant régi par le décret n°2016-360 relatif aux marchés publics.

Le bilan de l'opération établi au cours de la 3ème année de mise en œuvre affiche un dépassement notoire des objectifs quantitatifs fixés par la convention en ce qui concerne les propriétaires occupants et les copropriétés dégradées. Ces résultats très positifs s'expliquent notamment par :

- la revalorisation en 2018 des aides accordées par l'ANAH en faveur des copropriétés dégradées. Cette orientation, fortement appuyée par les investissements prévus par la Ville de Bayonne et la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB), répond à la nécessité d'accroître l'intervention publique en faveur du traitement des problématiques d'habitabilité et de sécurité des immeubles anciens du centre ancien de Bayonne ;
- le repérage intensif des situations d'habitat dégradé par le prestataire qui révèle des besoins de réhabilitation plus élevés que ceux identifiés initialement.

Conscients de ces enjeux, les signataires de la convention partenariale pour la mise en œuvre de l'OPAH-RU ont décidé de mobiliser des financements supplémentaires pour la réhabilitation de 24 immeubles constituant l'article 139jjk des copropriétés dégradées, soit 15 supplémentaires, et de 5 logements supplémentaires, afin de conforter cette dynamique.

Aussi, la Ville de Bayonne et les autres signataires de la convention de l'OPAH-RU (ANAH, CAPB, Caisse des Dépôts, CAF, Fondation Abbé Pierre et Provicis Aquitaine Sud) ont décidé de la mise en œuvre d'un avenant à la convention opérationnelle.

Ce document modificatif, proposé pour une application à compter du 1er février 2021, précise les nouveaux financements à mobiliser et fixe l'augmentation des objectifs de réhabilitation suivants (sur 5 ans) :

- 150 logements individuels (100 logements locatifs conventionnés et 50 logements occupés par leurs propriétaires aux ressources modestes et très modestes), soit +3,5% (+5 logements) ;
- 24 copropriétés dégradées, soit +62,5% (+15 copropriétés).

Ce projet d'avenant à la convention, partagé par l'ensemble des partenaires et essentiel pour la continuité de l'action publique en faveur de la réhabilitation du centre ancien, nécessite par conséquent de réviser les objectifs de réhabilitation indiqués dans la mission de suivi-animation du programme. Ainsi, afin d'assurer la continuité des montages des projets de réhabilitation en cours, il est nécessaire que le titulaire de ce marché poursuive la mission de suivi-animation qui lui a été confiée.

Les modifications apportées au marché sont les suivantes :

- les objectifs de réhabilitation indiqués dans la mission de suivi-animation du programme sont révisés à la hausse. Ils portent désormais sur 5 ans sur 100 « propriétaires bailleurs », 50 « propriétaires occupants » et 24 « copropriétés dégradées », contre respectivement 125, 20 et 9 dans le marché initial ;

- le nouveau montant du marché s'élève à 1 556 250 € HT sur 5 ans, soit une augmentation de 518 750 € HT et de 50 % du montant du marché initial. Il est à noter que le prestataire accepte globalement de minorer les conditions de rémunération actuelles ;
- le titulaire s'engage à assurer le suivi des dossiers jusqu'à leur paiement intégral sans augmentation du coût de leur prestation. Une partie de la rémunération prévue pour chaque dossier sera octroyée une fois le dossier clôturé. Cette disposition non prévue par le contrat actuel nécessite un allongement de la durée du marché jusqu'au 30 janvier 2026. Le marché se terminera en anticipation en cas de complète exécution ;
- la ventilation des conditions de rémunération est revue. La part « forfaitaire » s'établit à 46 % du coût total contre 30 % initialement. Celle relevant des objectifs atteints est ramenée à 54 % contre 70 % dans le marché initial.

Cet avenant répond aux exigences du décret n°2016-360 du 25 mars 2016 applicable au présent marché en matière de modification, qui est possible dans le respect des articles 139 et 140 ci-dessous reproduits :

- article 139.2 : « *lorsque, sous réserve de la limite fixée au I de l'article 140, des travaux, fournitures ou services supplémentaires, quel qu'en soit leur montant, sont devenus nécessaires et ne figuraient pas dans le marché public initial, à la double condition qu'un changement de titulaire :*

a) soit impossible pour des raisons économiques ou techniques tenant notamment à des exigences d'interchangeabilité ou d'interopérabilité avec les équipements, services ou installations existants achetés dans le cadre du marché public initial ;

b) présenterait un inconvénient majeur ou entraînerait une augmentation substantielle des coûts pour l'acheteur. »

- article 140.1 : « *lorsque le marché public est conclu par un pouvoir adjudicateur, le montant des modifications prévues aux 2° et 3° de l'article 139 ne peut être supérieur à 50 % du montant du marché public initial. Lorsque plusieurs modifications successives sont effectuées, cette limite s'applique au montant de chaque modification. Ces modifications successives ne doivent pas avoir pour objet de contourner les obligations de publicité et de mise en concurrence. »*

Ainsi, en ce qui concerne les dossiers « copropriétés », l'atteinte de l'objectif initial de 9 a nécessité dès le démarrage de l'OPAH-RU un travail de repérage intense des situations. Ce diagnostic a conduit à étudier l'éligibilité d'une trentaine d'immeubles. La reprise totale de ces travaux présenterait par conséquent un coût économique majeur et s'avère techniquement difficile (intégration de l'historique des projets et des prises de décisions, visites des immeubles à réaliser de nouveau nécessitant l'accord des propriétaires, réunions avec les différents acteurs à réorganiser, procédures de paiement des dossiers en cours à finaliser...). De plus, ces immeubles représentent un vivier important de dossiers « propriétaires occupants » et « propriétaires bailleurs » déjà contactés. La reprise de ce travail aurait également des incidences économiques et techniques pour l'atteinte des nouveaux objectifs concernant ces cibles importantes du dispositif.

Par conséquent, un changement de prestataire présenterait un inconvénient majeur pour la collectivité et les bénéficiaires, en mettant en péril l'atteinte des objectifs fixés par l'ensemble des partenaires de la Ville signataires de l'avenant à la convention opérationnelle.

L'article L.1414-4 du code général des collectivités territoriales dispose que « *tout projet d'avenant à un marché public entraînant une augmentation du montant global supérieure à 5 % est soumis pour avis à la commission d'appel d'offres. Lorsque l'assemblée délibérante est appelée à statuer sur un projet d'avenant, l'avis de la commission d'appel d'offres lui est préalablement transmis.* »

Ainsi, la commission d'appel d'offres saisie le 18 novembre 2020 a donné un avis favorable.

Il est donc proposé d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'avenant au marché de suivi animation de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) 2018-2023 du centre ancien de Bayonne conclu avec la société Urbanis, reprenant les éléments ci-dessus.

Ont signé au registre les membres présents.

Adopté à l'unanimité

Jean-René ETCHEGARAY
Maire de Bayonne

Par délégation du Maire
Marc Wittenberg
Directeur général des services