



## **Projet d'aménagement d'un « pôle seniors »**

### **sur la Commune de Bon Encontre**

#### **Convention constitutive de groupement de commandes**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

La Commune de Bon Encontre, représentée par son Maire, Madame Laurence LAMY, dûment habilitée par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2023,

Ci-après dénommée aux termes du présent acte « La Commune de Bon Encontre »,

&

Habitalys, Office Public de l'Habitat de Lot-et-Garonne, représenté par son Directeur Général, Monsieur Bruno GUINANDIE, habilité à cet effet par délibération du bureau du Conseil d'Administration en date du 15 février 2021,

Ci-après dénommé aux termes du présent acte « Habitalys ».

La Commune de Bon Encontre et Habitalys seront ci-après dénommés collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie ».

# PRÉAMBULE

## BON ENCONTRE

La commune de Bon-Encontre, par l'action de son Centre Communal d'Action sociale, a depuis longtemps investi le champ du maintien à domicile des personnes âgées. Elle a mis en place une politique de construction de logements locatifs sociaux qui recherche chaque fois qu'il en est possible, l'attribution de logements à des personnes âgées seules ou à des couples. De nombreuses animations sont également proposées pour garder un lien régulier et des services sont apportés au quotidien tel le portage de repas à domicile ou encore le transport à la demande. Toutefois, nous rencontrons de plus en plus de personnes qui se sentent isolées dans leur domicile alors qu'elles sont autonomes. Lors de la Rencontre Territoriale de l'Habitat Partagé et Accompagné qui s'est tenue le 10 mars dernier à Agen, nous avons eu la confirmation que l'intention qui était née chez les élus Bon-Encontrais dans leur projet de Mandat en 2020, devait prendre forme autour de ce type d'habitat novateur. Celui-ci répond au risque d'isolement des personnes âgées de 65 ans et plus, favorise la vie collective tout en préservant l'intimité dans un logement privatif et cela dans un environnement adapté et sécurisé. Les expériences déjà engagées par d'autres collectivités et associations sont de nature à nous encourager dans cette voie.

La commune de Bon-Encontre s'est portée acquéreur en 2019 d'une parcelle très bien située en cœur de ville, qui supporte un ancien corps de ferme édifié au XIX siècle, d'une surface habitable de 160 m<sup>2</sup>. Elle est frappée à la fois d'une servitude de mixité sociale qui prévoit l'obligation de réaliser 30 % de Logements Locatifs Sociaux (avec un minimum de 6 LLS) et de deux emplacements réservés pour réaliser des aménagements de voie (450 m<sup>2</sup>) et de liaisons douces (220 m<sup>2</sup>).

Ce terrain d'une superficie de 8 179 m<sup>2</sup> est identifiée au zonage constructible du PLUI du 22 juin 2017 en UB des espaces urbains péricentraux, de tissus bâtis variés.

Comme le prévoit le projet de mandat élaboré en 2020, la commune s'est engagée dans la réalisation d'un pôle senior en centre bourg composé d'habitat partagé, de logements locatifs sociaux dont l'attribution aux personnes âgées sera privilégiée, le tout associé à une clinique de kinésithérapeutes - ostéopathes et à proximité de la Maison de Santé Pluriprofessionnelle existante dont l'extension est en cours.

Il est recherché sur ce site, à la fois une interaction avec les services publics de proximité (Mairie, CCAS, bibliothèque, service de lutte contre la fracture numérique, service de portage de repas, police municipale...), les commerces du bourg (alimentation, services à la personne, coiffeur, presse...), les services de soins (maison de santé pluriprofessionnelle, médecins, cabinet infirmiers, kinésithérapeutes, ostéopathes, podologues, pharmacies...) et le tissu associatif local (association de « la Bonne Rencontre » comptant 250 personnes pour l'animation des personnes âgées, association des jardins partagés du Toulza, ASSAD...).

Il s'agit ici de créer un lieu qui, par ses possibilités d'habitat varié et les différents partenaires associés (publics et associatifs), va pouvoir accompagner les différents stades du vieillissement (habitat partagé, logements sociaux, habitat collectif) tout en préservant la vie dans la cité, avec la cité, en maintenant une vie sociale active et adaptée.

C'est dans ce cadre que la commune en partenariat avec le bailleur Social Habitayls et en s'appuyant sur le Centre Communal d'Action Sociale, animateur du projet social a répondu à l'appel à projet « HABITAT PARTAGE » du Conseil Départemental. Le soutien tant financier que d'ingénierie du Conseil Départemental du Lot et Garonne, renforce notre plein engagement dans ce projet d'habitat partagé.

Lauréate de cet appel à projet, la commune doit désormais engager une étude maîtrise d'œuvre dont le périmètre est plus large que la construction de l'habitat partagé porté par Habitayls. En effet, il s'agit d'un vaste espace qui doit s'intégrer dans la ville et en conséquence, s'appréhender dans toutes ses composantes d'aménagement : espaces publics, voirie et circulation, bâti et ses caractéristiques en respectant les objectifs recherchés d'un quartier inclusif et intégré dans notre Commune.

De plus, la Commune recherche tant dans la construction de l'habitat partagé porté avec Habitayls, que dans l'aménagement global du site des solutions innovantes en matière de transition écologique qui doivent préserver un équilibre économique soutenable.

## HABITALYS

HABITALYS a participé avec intérêt à la réunion organisée par le Département le 13 janvier 2020 au cours de laquelle il a été possible de rencontrer des associations de service à domicile susceptibles d'être intéressées par ce nouveau concept.

La parution du rapport Wolfrom Piveteau en juin 2020 venant donner une autre dimension aux décrets et arrêté du 24 juin 2019 a été pour HABITALYS un élément clé de l'approfondissement dans ce domaine, et ses grandes lignes ont été présentées en Bureau du Conseil d'Administration le 11 août 2020.

HABITALYS a engagé une opération pour l'UDAF de 6 logements en habitat inclusif (pour personnes souffrant de handicaps psychiques) validée par l'ARS, qui a fait l'objet d'une décision de financement d'État au titre de la programmation 2020.

Le forfait habitat inclusif, puis l'aide à la vie partagée intégrée à la loi de finance 2021 ont suscité un grand intérêt au sein d'HABITALYS. En effet, propriétaire depuis les années 1970 de nombreux foyers pour personnes âgées sur l'ensemble du département, l'Office avait constaté qu'au-delà de la qualité du bâti, ce qui pouvait faire le succès d'une résidence de ce type, c'était la qualité de l'accueil, de l'animation et de la vie commune placés sous la responsabilité du gestionnaire.

Un programme innovant porté par la société Apart'âge a été pour l'Office l'occasion de se confronter aux nombreux blocages de la réglementation en vigueur en 2021, qui ont été remontés à l'Union Sociale pour l'Habitat, après la réunion du 9 mars 2021 à laquelle l'Office avait convié l'ARS, la DDT, la DDCSPP, le CD 47, la Commune concernée.

Ces difficultés avaient également été exposées aux élus du département lors de la réunion du groupe de travail sur l'habitat partagé des séniors qui s'est tenue le 24 mars 2012.

Aujourd'hui, de nombreuses réponses ont été apportées grâce à la circulaire du 6 septembre 2021, au décret du 27 décembre 2021, et à la loi 3DS du 21 février 2022, même si tous les obstacles ne sont pas encore levés, et HABITALYS a engagé des réflexions avec plusieurs partenaires sur plusieurs communes du département.

HABITALYS se soucie du maillage de territoires qui, bien que détendus, peuvent exprimer des besoins en habitat social. L'office cherche toujours à assurer une relation de proximité avec les habitants, C'est également un partenaire dans l'aménagement du territoire et sa nécessaire revitalisation, et dans la prise en compte du vieillissement, la lutte contre la précarité énergétique, le maintien et l'accès au logement.

Enfin, HABITALYS, en tant qu'Office Public de l'Habitat, n'est pas sujet aux mouvements capitalistiques des grands groupes et écarte donc le risque de désengagement de l'ancrage territorial que peut occasionner une logique de groupe.

Concernant plus spécifiquement Bon-Encontre, HABITALYS y est présent depuis 1986, et a réalisé 13 résidences représentant 107 logements collectifs et 131 individuels. 5 nouveaux groupes financés sont en cours d'étude ou de chantier pour 41 logements individuels.

C'est un partenariat de confiance qui s'est instauré entre HABITALYS et les différentes équipes municipales, avec un rythme de production continu depuis 35 ans.

L'ancienne propriété Viguié maîtrisée aujourd'hui par la Commune représente une opportunité exceptionnelle, tant par sa situation en centre-ville, sa taille (8 179 m<sup>2</sup>), sa valeur architecturale et patrimoniale, ses possibilités d'accès (desservie par 3 rues), sa topographie (terrain plat : pente régulière de 1.2%) que ses capacités d'accueil.

Il est indispensable qu'une réflexion globale sur l'aménagement de ce foncier et de ces bâtiments soit menée en amont afin de réussir la vocation de pôle sénior pluriactivités qui lui a été choisie par la municipalité.

HABITALYS s'associe tout naturellement au travail de la Commune et souhaite contribuer à ce projet en mettant ses capacités au service de cette ambition. La dimension sociale de ces opérations fait partie intégrante des préoccupations du Conseil Municipal, et qui mieux qu'un Office Public de l'Habitat pourrait porter cette volonté.

Ce projet se doit d'être exemplaire et HABITALYS veut montrer qu'un habitat partagé pour séniors peut parfaitement trouver sa place dans une commune urbaine de la périphérie agenaise.

Une opération emblématique et innovante sera définie en partenariat entre Habitalys et le Département. Elle devra être exemplaire en matière de transition écologique, d'expérimenter de nouvelles méthodes, sans porter atteinte à l'équilibre économique de l'opération.

Le partage et le retour d'expériences autour de cette opération permettra de mieux comprendre et lever les contraintes pour des opérations de logements sociaux exemplaires en matière environnementale.

Les deux parties travailleront en groupe projet dans le cadre de cette opération, les services du Département étant associés à toutes les étapes de réalisation du projet.

Modalités de financement : une convention spécifique définira ces modalités afin de s'adapter aux contraintes de financement. Le montant de l'aide sera à définir en fonction des surcoûts observés, avec un plafond de contribution à hauteur de 20% du prix de revient de l'opération.

Les différentes opérations menées par HABITALYS sur le site du terrain Viguié vont pouvoir bénéficier de cette majoration exceptionnelle de financement de la part du Département. Il est à noter que les taux habituels de soutien du Conseil Départemental se situent entre 1% et 3% pour les opérations neuves et entre 6 % et 11% pour celles en acquisition-amélioration.

La création d'un "PÔLE SENIORS" composé de logements à loyers modérés, d'espaces communs, d'un jardin et de locaux destinés à des professionnels de santé, est un de nos projets phares. Aujourd'hui nous travaillons activement à la réalisation de ce PÔLE SENIORS afin de mieux répondre aux souhaits des Bon-Encontrais, âgés de plus de 65 ans, de vivre le plus longtemps possible une vie autonome, dans des logements adaptés, dans un environnement sécurisé, proches des commerces et services qu'offre notre ville. Ce Pôle seniors sera un nouveau lieu de vie sociale réalisé par et pour les Bon-Encontrais.

Dans le cadre de cette opération d'ensemble comprenant deux maîtres d'ouvrages, un groupement de commandes est établi pour désigner un maître d'œuvre, un coordonnateur sécurité protection de la santé et un contrôleur technique uniques, facilitant ainsi l'organisation de la phase conception. Le groupement de commandes concernera également toutes autres prestations intellectuelles rendues essentielles pour la réalisation de l'opération (diagnostics, étude de sols...).

Dans l'objectif de pouvoir maîtriser les coûts de construction et de coordonner les travaux, une nouvelle convention de groupement de commande sera établie ultérieurement pour la phase de réalisation.

**Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :**

#### **Article 1 : Objet du Groupement de Commandes**

Un groupement de commandes est constitué selon les dispositions de l'article L2113-6 du code de la commande publique.

Il concerne l'ensemble des prestations intellectuelles nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement d'un « pôle séniors » qui réunit plusieurs maîtres d'ouvrages :

- La Commune de Bon Rencontre
- Habitalys

La présente convention a pour objet d'organiser une procédure de passation globale des marchés de maîtrise d'œuvre, de coordination sécurité et protection de la santé et de contrôle technique nécessaires à l'accomplissement de ce projet relevant de compétences mixtes et permettant in fine la conclusion par chaque membre du groupement de commandes de ses propres marchés. Le groupement de commandes pourra également concerner toutes autres prestations intellectuelles rendues essentielles pour la réalisation de l'opération (diagnostics, étude de sols...).

Les membres du groupement s'engagent à conclure un contrat avec le ou les candidat(s) retenu(s) à la fin de chaque procédure de sélection.

## **Article 2 : Membres du groupement**

Le groupement de commandes est constitué des organismes signataires de la présente convention :

- La Commune de Bon Rencontre
- Habitalys

## **Article 3 : Coordonnateur du groupement**

**Habitalys** est désigné par l'ensemble des membres du groupement comme coordonnateur. Il est précisé que le coordonnateur n'est pas mandataire. Chacune des parties contractera son propre marché avec les candidats retenus.

Le siège du coordonnateur est situé 1080, avenue du Midi – ZAC Agen Sud - 47003 AGEN CÉDEX.

Si le coordonnateur est défaillant, les membres désigneront un nouveau coordonnateur s'y substituant.

## **Article 4 : Missions du coordonnateur**

Le coordonnateur est chargé :

- d'assister la commune dans la définition de ses besoins et de centraliser ses besoins,
- de mettre en œuvre la procédure de mise en concurrence adéquate, dans le respect des règles du Code de la Commande Publique,
- de définir les critères de jugement des offres et de les faire valider par la commune, membre du groupement,
- d'assurer l'ensemble des opérations de passation des marchés, soit :
  - Rédaction et envoi des avis d'appel public à la candidature ou à la concurrence,
  - Rédaction des règlements de consultation et autres pièces administratives ou techniques,
  - Mise en ligne des documents des consultations (DCC, DCE...),
  - Echange avec les candidats,
  - Convocation de la Commission ad-hoc,
  - Présidence et secrétariat de la Commission ad-hoc,
  - Information des candidats,

- Rédaction des rapports d'analyse nécessaires à la désignation de tous les prestataires,
- Rédaction du rapport de présentation au pouvoir adjudicateur,
- Remettre aux adhérents les éléments leur permettant de signer leurs marchés et de les transmettre le cas échéant au contrôle de légalité,
- Notification dématérialisée des marchés,
- Faire paraître les avis d'attribution, le cas échéant.

#### **Article 5 : Engagements des membres**

Chaque membre détermine la nature et l'étendue des besoins à satisfaire nécessaires pour la consultation des différents marchés de prestations intellectuelles. Il adresse au coordonnateur l'état de ses besoins, préalablement à l'envoi par ce dernier de l'avis d'appel public à la candidature ou à la concurrence. Les membres du groupement peuvent être appelés à participer à l'analyse technique des offres.

#### **Article 6: Procédure de dévolution des prestations**

Le coordonnateur réalisera la procédure de passation concernant la maîtrise d'œuvre sous la forme de la **procédure concurrentielle avec négociation**.

La commune de BON ENCONTRE, n'est pas soumise à l'obligation d'un concours en application des dispositions de l'article R.2172-2 1° à 4° du Code de la Commande Publique. En effet, la commune n'agit pas dans le cadre d'une opération de « construction » mais dans le cadre :

- D'une opération de réhabilitation ou réutilisation d'un ouvrage existant
- De la réalisation d'un projet urbain et paysager.

HABITALYS relevant de la catégorie des autres acheteurs dans le code de la Commande Publique n'est plus soumis à l'obligation d'organiser un concours de maîtrise d'œuvre depuis la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi « Elan ») ; dispositions codifiées dans l'article R.2172-2 5° du Code de la Commande Publique.

Le coordonnateur réalisera la passation des autres prestations intellectuelles sous la forme adaptée conformément aux dispositions du Code de la Commande Publique (article L.2123-1 et R.2123-1 du Code de la Commande Publique).

#### **Article 7 : Composition de la Commission ad-hoc**

##### **7.1 Composition**

En application de l'article L. 1414-3 du Code général des collectivités territoriales, la commission est présidée par le représentant du coordonnateur. Pour chacune des parties, au moins un des membres devra être un représentant de la commission d'appel d'offres habituelle de sa structure. Elle est composée de 2 personnes de chaque membre du groupement.

##### **Membres à voix délibérative :**

- Pour Habitalys : **Alain PICARD**, titulaire avec pour suppléante Marie-France SALLES  
**Bruno GUINANDIE**, titulaire avec pour suppléante Katia HAFFNER
- Pour la Commune : **XXXXXXXXX** titulaire avec pour suppléant **XXXXXXXXX**

XXXXXXXXX titulaire avec pour suppléant XXXXXXXXXXX

Il est précisé qu'une même personne ne peut représenter plus d'un membre.

Membres à voix consultative :

- toute personne désignée par les membres du groupement susceptible d'éclairer par ses avis la commission ou ayant des compétences en matière de marchés publics.

**7.2 Fonctionnement**

Les règles de fonctionnement de la commission sont les suivantes :

- les membres de la Commission sont convoqués au moins 10 jours avant la réunion par courriel ;
- la Commission ne peut valablement siéger qu'en présence d'un nombre de représentants supérieur à la moitié des membres. Si à l'occasion d'une première réunion le quorum n'est pas atteint, la commission se réunit à nouveau sans application de la règle du quorum ;
- chaque membre du groupement doit au moins être représenté par un de ses membres ;
- en cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les participants à la commission sont tenus de respecter la confidentialité des débats et des délibérations de commission.

La Commission dresse un procès-verbal de chaque séance, qui n'est pas rendu public. Il est signé par les membres présents. Les procès-verbaux sont néanmoins communicables en application de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

**Article 8 : Création d'un comité technique et de suivi**

Dans le cadre de la passation du marché mais également de l'exécution de celui-ci, il pourra être mis en place un comité technique composé d'un ou plusieurs techniciens par établissement afin de :

- Réaliser une analyse collective des offres avant passage en commission Ad'hoc, après avoir transmis à chaque référent désigné l'ensemble des offres qui devront conserver un caractère confidentiel
- Se coordonner dans le cadre du suivi du marché, partager l'avancement des prestations
- Partager les retours d'expérience sur l'exécution du marché : difficultés d'exécution, évaluation de la prestation fournie, traitement des données obtenues...

Il est composé d'un ou plusieurs représentants des membres du groupement, et si jugé nécessaire, d'autres partenaires.

**Article 9 : Adhésion et retrait du groupement**

9.1 Adhésion au groupement de commandes

Chaque membre adhère au groupement de commandes par signature de la présente convention et par délibération de l'assemblée délibérante approuvant l'acte constitutif.

Une copie de l'acte est notifiée au coordonnateur du groupement de commandes.

9.2 Retrait du groupement de commandes



Les membres du groupement peuvent se retirer librement, sous réserve d'avoir rempli les engagements dans le cadre du groupement vis-à-vis des co-contractants. Le retrait est constaté par une délibération de l'assemblée délibérante. La délibération est notifiée au coordonnateur. Si le retrait intervient en cours de passation ou d'exécution du marché, le retrait ne prend effet qu'à l'expiration du marché concerné.

### 9.3 Exclusion du groupement de commandes

En cas de manquement à ses obligations, et après mise en demeure restée sans effet, l'exclusion d'un membre du groupement peut être prononcée par la majorité des membres, après que l'adhérent ait été entendu.

### **Article 10 : Entrée en vigueur et durée du groupement**

Le groupement est conclu à compter de la date de signature de la présente convention par les parties et jusqu'à la :

- restitution des retenues de garantie de parfait achèvement pour les marchés de travaux
- remise du rapport final de contrôle technique et autres attestations pour le marché de contrôle technique
- remise du DIUO finalisé pour le marché de CSPS

### **Article 11 : Les marchés**

Le choix des contractants sera fait par la Commission ad'hoc. Pour information, pour les marchés dont la valeur estimée est inférieure à 40 000 € HT, le Maire de la commune de Bon Encontre et le Directeur Général d'Habitatys prendront de concert les décisions relatives aux marchés publics.

Chaque membre du groupement de commandes s'engage à contracter avec le ou les contractants retenus un marché à hauteur de ses besoins tels qu'il les aura préalablement déterminés.

Le Coordonnateur communique les éléments constitutifs du marché que chaque adhérent est tenu de contracter avec le fournisseur retenu à l'issue de la consultation (pièces contractuelles...)

La personne responsable du marché de chaque membre du groupement signe le marché pour ce qui la concerne et s'assure de sa bonne exécution.

Les opérations de constatation de l'exécution des prestations sont exécutées par les membres du groupement.

Le coordonnateur pourra néanmoins transmettre aux adhérents les éléments relatifs à la variation des prix et les aider dans l'instruction des litiges éventuels les opposant au titulaire d'un marché.

### **Article 12 : Financement de l'opération**

Le coordonnateur ne saurait prendre, sans l'accord des autres parties, aucune décision pouvant entraîner le non respect du programme et/ou de l'enveloppe financière prévisionnelle et doit informer l'autre partie des conséquences financières de toute décision de modification du programme que celle-ci prendrait.

Tous les marchés de ce groupement seront conclus de manière indépendante entre chaque maître d'ouvrage et prestataires. De ce fait, chacune des parties percevra des éléments de facturation qui lui seront propres, et règlera directement les prestataires.

### **Article 13 : Participation**

Aucune participation des membres du groupement aux frais de gestion de ce dernier n'est demandée.

### **Article 14 : Dispositions financières**

#### **14.1 Frais de publicité**

Les frais de publicité légale (AAPC, avis d'attribution...) seront répartis à charge égales entre tous les membres du groupement concernés par la procédure. Le coordonnateur les acquitte puis en sollicite le remboursement auprès des membres.

Pour tous les autres frais de gestion, aucune participation du coordonnateur ne sera demandée aux autres membres du groupement.

#### **14.2 Indemnisation du coordonnateur**

Le coordonnateur assurera ses missions à titre gracieux vis-à-vis des autres membres du groupement.

#### **14.3 Frais de justice**

En contentieux de la passation des marchés, si le coordonnateur venait à être condamné au paiement de dépens et de frais ou de versement d'indemnités, par une décision devenue définitive d'une juridiction administrative ou civile, chaque membre sera sollicité pour couvrir ces frais supplémentaires, en fonction de ses responsabilités au regard de ce contentieux.

#### **Article 15 : Modification de la convention**

Le projet de modification est adressé au coordonnateur qui en assure la diffusion auprès des membres du groupement.

Toute modification de la convention doit être approuvée dans les mêmes termes par l'ensemble des membres du groupement. Les décisions des membres sont notifiées au coordonnateur.

La modification ne prend effet que lorsque l'ensemble des membres du groupement l'a approuvée.

L'adhésion ou le retrait d'un membre dans les conditions prévues à l'article 8 n'est pas considérée comme une modification.

#### **ARTICLE 16 : CAPACITE A AGIR EN JUSTICE**

Le représentant du coordonnateur peut agir en justice au nom et pour le compte des membres du groupement pour les procédures dont il a la charge. Il informe et consulte sur sa démarche et son évolution. A compter de l'exécution, en cas de litige le concernant avec le titulaire, chaque membre du groupement sera chargé d'exercer sa propre action en justice. En cas de condamnation du coordonnateur au versement de dommages et intérêts par une décision devenue définitive, le coordonnateur se réserve la possibilité de diviser la charge financière par le nombre de membres concernés par la consultation ou le marché litigieux. Pour ce faire une facture sera émise par le coordonnateur.

---

### **Article 17 : Contentieux**

Toute contestation relative à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention relève du Tribunal Administratif de Bordeaux.

### **Signature des membres du groupement**

Agen, le

Bon Encontre, le

Pour HABITALYS,

Pour La Commune de Bon Encontre,

### **Notification de la convention aux représentants des membres du groupement :**

Date de notification pour Habitalys :

Date de notification pour la Commune de Bon Encontre: