

EUROMEDITERRANEE

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES
PARTICULIERES
(CCTP)**

**PRESTATION D'OPERATEUR DE
RELOGEMENT**

PREAMBULE :

L'Etat, les Collectivités Locales concernées Ville de Marseille, Marseille Provence Métropole, Département des Bouches-du-Rhône, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence, le Port Autonome de Marseille et la SNCF ont décidé la réalisation à Marseille, sur les quartiers Saint Charles et Joliette d'une opération économique majeure : **Euroméditerranée**.

Opération d'Intérêt National, il a été décidé pour la conduire, la création d'un Etablissement Public d'Aménagement par décret n°95-1102 du 13 octobre 1995.

L'une des missions d'Euroméditerranée consiste à acquérir des propriétés bâties ou non, soit pour y réaliser des équipements, soit pour les revendre à des investisseurs ou promoteurs.

Les acquisitions seront effectuées principalement dans le périmètre de deux Z.A.C. créés fin 1997 : Z.A.C. Saint Charles/Porte d'Aix et Z.A.C. de la Joliette.

L'Etablissement Public - qui ne souhaite pas se doter d'une équipe permanente pour réaliser tant les acquisitions foncières que les nécessaires relogement - a décidé de s'adjoindre le concours :

- d'un opérateur foncier
- d'un opérateur relogement.

Ces deux missions feront l'objet d'une consultation séparée, les prestations ayant été clairement dissociées, mais une même équipe peut répondre aux deux missions, par deux dossiers distincts.

La prestation d'opérateur relogement s'inscrit dans une stratégie globale de l'habitat sur le périmètre d'Euroméditerranée :

- construction de plusieurs milliers de logements dans les 15/20 ans à venir
- réhabilitation du parc existant dans des proportions au moins aussi importantes

Un soin très particulier devra être apporté aux conditions du relogement (information, propositions, accompagnement, localisation) afin de favoriser la bonne insertion des ménages relogés.

Dans ce cadre, des projets d'accord avec des bailleurs sociaux sont en préparation (OHLM, SONACOTRA) pour établir une offre immobilière de relogement. Cependant, il est à prévoir une part de relogement dans le parc privé, en logements conventionnés ANAH, par exemple.

Par ailleurs, la présente mission ne constitue par une exclusivité totale des actions de relogement sur le site d'Euroméditerranée. Mais le présent contrat est passé avec une seule équipe sur le périmètre pour des raisons d'échelle, de cohérence et donc de pertinence opérationnelle.

ARTICLE 1 :

Le présent contrat a pour objet de définir les conditions d'intervention de l'opérateur relogement.

Il a été retenu le principe que les relogements rendus nécessaires par les opérations d'aménagement se feront pour partie sur le site de l'opération Euroméditerranée, sans s'interdire des propositions diversifiées de relogement hors site.

Le périmètre d'intervention - c'est-à-dire le lieu d'habitat d'origine des familles à reloger - est l'ensemble du site d'Euroméditerranée. Cependant, les sites très largement majoritaires d'intervention sont :

- Z.A.C. Saint Charles/Porte d'Aix :
 - l'îlot Bernard du Bois, délimité au nord par le boulevard Charles Nédélec, à l'est par le boulevard Maurice Bourdet, au sud par la rue Bernard du Bois et à l'ouest par la Place Jules Guesde.
 - l'îlot Camille Pelletan délimité au nord par la Place Marceau et la rue des 13 Escaliers, à l'est par l'autoroute A7, au sud par la rue Porte d'Aix et à l'ouest par l'avenue Camille Pelletan n° pairs.
 - l'îlot Fauchier compris entre la Place Marceau, la rue Fauchier et la rue Malaval.

- Z.A.C. de la Joliette :
 - l'îlot C5 compris entre le boulevard de Dunkerque, la rue Forbin et la rue Vincent Leblanc.

A l'échelle de 30 à 36 mois, le prestataire devra effectuer le relogement d'environ 150 "ménages" dont 50 % d'isolés.

L'équipe retenue établira dès l'origine de sa mission un premier diagnostic social des familles à reloger - sur désignation par l'EPAEM des logements concernés - ainsi qu'un programme initial de relogement par types de produit, de logements et de localisations souhaités.

L'opérateur sera l'interlocuteur unique de la famille vis-à-vis de la structure ou du particulier accueillant le ménage à reloger. L'EPAEM n'interviendra pas directement auprès de la famille à reloger, afin d'éviter toute confusion et toute interférence dans le traitement social du logement.

ARTICLE 2 : DEFINITION DE LA MISSION

Dans le périmètre d'intervention, le prestataire procédera aux opérations de relogement pour les immeubles ou familles désignées par Euroméditerranée :

- 1/ diagnostic social des familles à reloger
 - composition et structure familiale
 - définition et caractérisation des besoins logement
 - détermination des conditions particulières (économiques, sociales, financières, etc.) du relogement.

- 2/ détermination des besoins globaux en relogement et rapprochement avec les offres prédéterminées
 - analyse éventuelle des inadéquations et propositions de création d'offres complémentaires.

- 3/ recherche de l'adéquation famille/produit
 - visite - évaluation
 - négociation avec les familles pour le(s) relogement(s) proposé(s)
 - détermination des conditions particulières propres à favoriser le déménagement dans les meilleures conditions

- 4/ accompagnement social des familles avant et pendant leur relogement, y compris le déménagement si nécessaire
 - . aide éventuelle aux démarches administratives
 - . montage de dossier d'aides de la CAF (conventionnement, déménagement, ...) et des prestataires d'aides publiques
 - . établissement éventuel du nouveau bail de location
 - . mission à assurer jusqu'à la remise des clés de l'ancien logement et l'entrée dans le nouveau logement

- 5/ mise en place éventuelle de procédures spécifiques de suivi des familles pour faciliter leur insertion après le relogement avec l'aide de mesure d'Etat, par exemple FSL, ou de gestion du bail par une association

- 6/ établissement trimestriel d'un bilan
 - social : analyse des familles relogées, typologie, conditions de relogement, adresses d'origine, adresse de relogement.
 - économique : bilan des aides nécessaires par familles et indemnités et compensations
 - technique : offres utilisées, modifications éventuelles des produits nécessaires
 - actualisation du plan de relogement.

- 7/ détermination des coûts annexes, réglés directement par l'EPAEM
 - coût de réservation de logement dans certains cas
 - aides complémentaires éventuelles aux travaux dans le parc privé d'accueil en logement conventionné ANAH
 - autres indemnités ou frais particuliers.

L'Etablissement Public se charge de préparer une offre importante dans le patrimoine public et en partie dans le patrimoine privé. Cependant, le prestataire reste responsable de l'ensemble des relogements et devra susciter une part de relogement dans le parc privé, notamment vacant à réhabiliter en remise sur le marché.

Les relogements s'effectueront dans :

- a) un patrimoine de type foyer ou résidence sociale pour isolés
- b) un patrimoine locatif social pour famille (ou isolés "groupés" avec bail collectif par exemple - chacun étant alors assimilé à un ménage).
- c) un parc privé avec ou sans loyer conventionné - ANAH par exemple - présenté par Euroméditerranée.
- d) un parc privé proposé par le prestataire.

ARTICLE 3 : MODALITES D'INTERVENTION

Le contrat qui sera établi entre l'EPAEM et le prestataire définit les prestations et les rémunérations du prestataire lui-même. L'offre du prestataire inclut l'installation d'une permanence sur le site pour la réception des publics concernés.

Les frais engendrés par le processus de relogement :

- aides financières particulières aux familles
- coût des réservations
- participation à des coûts de travaux

seront proposés à l'EPAEM, mais ne seront pas imputables au contrat du prestataire. Ils devront être approuvés préalablement aux négociations définitives avec le ménage. Ils seront réglés sur justificatifs par l'Etablissement Public.

Une attention particulière sera portée à l'engagement du prestataire par une résolution rapide et satisfaisante des relogements.

L'Etablissement pourra être amené à mettre fin à cette mission, contractuellement, en cas d'efficacité insuffisante.

Un accord d'Euroméditerranée sera demandé avant préparation définitive du logement d'accueil et une attention particulière sera apportée à ne pas constituer de regroupements importants pouvant générer des déséquilibres de peuplements importants.

ARTICLE 4 : PILOTAGE

La mission confiée au prestataire est pilotée de façon étroite par l'Etablissement Public :

- coordination avec l'opérateur foncier,
- choix et planning des familles à reloger
- contacts avec la collectivité et les logeurs publics et privés (au sens fédérations, associations, etc.).

Le prestataire, bien entendu, sera associé aux différentes réunions menées par l'EPAEM en vue de la mobilisation des crédits d'Etat, de la Ville, de l'ANAH, de la CAF, de l'UNICIL ainsi qu'avec les bailleurs publics ou privés concernés.

Semestriellement, outre les bilans précisés en 2-6, l'EPAEM et le prestataire se rapprocheront afin d'étudier, si nécessaire, les modifications dans le processus et les conditions de mise en oeuvre afin d'améliorer le déroulement des opérations de relogement.

ARTICLE 5 : REMUNERATION

La rémunération de l'opération relogement selon les missions précisées à l'article 2 ci-dessus est basée essentiellement sur le relogement effectif :

- a) prix forfaitaire pour un isolé relogé en foyer - résidence sociale
- b) prix forfaitaire pour un ménage en logement locatif social
- c) prix forfaitaire pour un ménage relogé dans le parc privé, proposé par l'EPAEM
- d)* prix forfaitaire pour un ménage relogé dans le parc privé, proposé par le prestataire

Dans chacune de ces quatre catégories de prix, la rémunération sera versée à hauteur de :

25 % à l'issue de la phase 2.2

75 % à l'issue du relogement effectif (sur bail signé et locataire dans le logement nouveau) de chaque ménage

* Ce prix peut intégrer un effort de prospection mais n'inclue pas le coût d'une éventuelle maîtrise d'oeuvre qui est du ressort du propriétaires privé et imputable sur le prix de revient subventionné par l'ANAH notamment.

Les forfaits de rémunération tels que fixés au présent article seront révisés annuellement à la date anniversaire du présent contrat par application de la formule suivante :

$$R = R_0 \times \frac{I}{I_0}$$

où :

R : rémunération révisée de l'année considérée

R₀ : rémunération initiale

I : dernier INSEE Ingénierie publié à la date de la révision

I₀ : dernier indice INSEE Ingénierie publié à la date d'entrée en vigueur du marché

ARTICLE 6 : ASSURANCE ET RESPONSABILITE PROFESSIONNELLE

Pour l'exécution de sa mission, l'opérateur relogement déclarera être garanti contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité professionnelle par la police d'assurance souscrite et être à jour dans le paiement de ses primes d'assurances.