TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE

OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN « NOAILLES » ET « CŒUR BELLE DE MAI »

AVENANT n°1

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, représentée par sa Présidente en exercice ou son représentant par délégation, agissant en vertu de la délibération du Conseil Métropolitain en date du 10/10/2024.

Ci-après dénommée le « Concédant » ou la « Métropole Aix-Marseille-Provence »

ET :

La Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National (SPLA-IN) « Aix-Marseille- Provence » au capital de 14 290 000 euros, dont le siège social est situé à Marseille dans le 3e arrondissement, 10 Place de la Joliette, Les Docks Atrium 10.4, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés le 11 février 2021, sous le numéro 894 022 946, représentée par Monsieur Franck CARO, son Directeur Général, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil d'Administration du

Ci-après désignée « la SPLA-IN AMP » ou « le Concessionnaire »

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Table des matières

Article 1 - Périmètre des Opérations concédées 4
Article 2 – Modalités d'entretien et de gestion intercalaire des biens acquis par le Concessionnaire .. 5
Article 3 – Description des travaux des Opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé confiées au Concessionnaire 6
Article 4 – Modalités et prix de cession des immeubles acquis et recyclés par le Concessionnaire 6
Article 5 – Suivi animation des OPAH-RU 8
Article 6 – Portage temporaire de lots de copropriétés privées 9
Article 7 – Financement des Opérations 10
Article 8 – Participation du Concédant au financement des Opérations 10
Article 9 – Le champ assurantiel 11
Article 10 – Ajout et modifications des annexes 11

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, afin de mettre en œuvre les projets de renouvellement urbain dans le respect des engagements pris dans le cadre du PPA et de la convention pluriannuelle et multipartite du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), a décidé :

- Par délibération n° CHL-005-12693/22/CM du conseil métropolitain en date du 20 octobre 2022, d'approuver la création des opérations et de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai ».
- Par délibération N° CHL-010-13069/22/CM du conseil métropolitain en date du 15 décembre 2022, la Métropole a décidé de signer le traité de concession, les bilans prévisionnels et les périmètres de la concession d'aménagement pour la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » et d'approuver la désignation de la SPLA-IN AMP en qualité de concessionnaire d'aménagement.
- La concession d'aménagement portant sur l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain « Noailles » et « Cœur Belle de Mai » est rentrée en vigueur le 23 janvier 2023.
- En date du 5 février 2024 la Métropole l'ANRU et l'ensemble des partenaires ont signés la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain (NPNRU) Grand Centre-Ville. Les engagements pris par les signataires de cette convention s'appliquent au présent contrat.

Deux missions, confiées au Concédant, font l'objet de modifications répondant à la nécessité d'apporter des ajustements afin de répondre au mieux aux situations concrètes du terrain :

- Afin de s'ajuster au mieux à la mise en œuvre des Opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé dans les îlots prioritaires du présent traité, une troisième et nouvelle modalité de cession d'immeubles recyclés par la SPLA-IN AMP à l'Association Foncière Logement, dans le cadre des contreparties foncières à Action Logement, pourra être mise en œuvre. Celle-ci pourra intervenir après l'accord du Concédant. L'ajustement de cette nouvelle condition de cession d'immeubles à l'AFL constitue un enjeu financier afin de maintenir l'économie générale des Opération de recyclage foncier. Aussi, cette nouvelle disposition vise, dans la mesure du possible, la neutralité financière pour le Concédant et sans demande de subvention complémentaire auprès de l'ANRU.

- Afin de répondre aux difficultés concrètes et à la responsabilité de la SPLA-IN AMP dès lors qu'elle acquiert un 1er lot dans une copropriété, dégradée ou très dégradée, destinée à être acquis en totalité (DUP visant l'expropriation de l'immeuble), un ajustement de l'article relatif à la « gestion intercalaire des biens acquis » de la concession d'aménagement est indispensable ; Le traité de concession initial ne détaillant pas expressément cette situation.

Des ajustements et précisions nécessaires sont également apportés

- A la mise à jour des modalités de mise en œuvre du suivi animation des OPAH RU à volet copropriétés dégradés à travers un mandat de la métropole AMP à la SPLA-IN AMP ;
- Aux conditions d'acquisition et de gestion de lots/logements dans des copropriétés privées pour un portage temporaire répondant en cela à l'avenant appelé dans le traité initial.
- Au champ assurantiel.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Le présent avenant visera donc :

- Les périmètres des Opérations concédées – **Article 1**
- Les modalités d'entretien et de gestion intercalaire des biens acquis par le Concessionnaire – **Article 2**
- La description des travaux de recyclage immobilier /foncier confiés au concessionnaire - **Article 3**
- Les modalités et les prix de cession des immeubles acquis et recyclés par le Concessionnaire– **Article 4**
- Le suivi animation des OPAH-RU - **Article 5**
- Le portage temporaire de lots en copropriété privée **– Article 6**
- Les subventions relatives au financement des Opérations - **Article 7**
- La participation du concédant au financement des opérations - **Article 8**
- Le champ-assurantiel – **Article 9**
- L'actualisation des annexes n°1,2,3,4,6,7,8,9 pour intégrer les modifications précitées – **Article 10**

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Périmètre des Opérations concédées

Les études habitat portant sur Noailles et Belle de Mai, menées dans le cadre de la définition des futures OPAH-RU, ont permis de préciser des données opérationnelles du présent traité qui conduisent à un ajustement des programmes sur Noailles et Belle de Mai en terme de renouvellement urbain.

Concernant le sous-secteur du périmètre initial des Opérations concédées de Noailles, situé entre la rue de Rome et la rue St Ferréol, l'étude habitat a révélé que la nature des immeubles (prégnance des commerces et d'activités y compris aux étages) ne correspondait pas aux objectifs cibles de l'OPAH RU à volet copropriétés dégradées. Il n'a donc pas été pris en compte dans le périmètre de l'OPAH RU à volet CD.

Sur l'îlot prioritaire « Cœur Belle de Mai », l'étude habitat ainsi que les analyses de terrain conduites par le Concédant, dans le cadre de l'animation de l'OPAH transitoire LHI, a permis d'observer que le traitement des immeubles dégradés s'effectuerait de façon privilégiée dans le cadre de l'OPAH RU à volet CD avec notamment la mobilisation possible des ORI. Le nombre d'immeubles très dégradés nécessitant une acquisition publique pour un recyclage foncier, pourrait ainsi être moins important qu'initialement envisagé.

En conséquence, il est proposé :

- D'ajuster le périmètre de l'Opérations d'aménagement de Noailles au périmètre de l'OPAH RU à volet CD.
- D'ouvrir, de façon exceptionnelle et sur décision du Concédant et de l'ANRU, la possibilité de recyclage foncier d'immeubles très dégradés situés à proximité de l'îlot prioritaire « Cœur Belle de Mai ».

Ces actualisations ne remettent pas en cause les objectifs et l'économie générale des Opérations de recyclage des immeubles dégradés sur les secteurs d'aménagement de Noailles et de Belle de Mai.

L'article 1.1.2 Les périmètres et programmes prévisionnels des Opérations concédées est ainsi modifié comme suit :

Ses deux premières parties « Pour l'opération d'aménagement Noailles » et « Pour l'opération d'aménagement Cœur Belle de Mai » sont annulées et remplacées par les deux parties suivantes :

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

« Pour l'opération d'aménagement Noailles

- **Le périmètre de l'Opération d'aménagement « Noailles »** (cf. annexe n° 1) comprend un total d'environ 438 immeubles et 2 500 logements. Ce périmètre inclut ceux des 2 îlots prioritaires et démonstrateurs du PPA sur lesquels l'intervention du Concessionnaire sera priorisée :
  - L'îlot « Noailles-Ventre » (3 ha), composé de 126 immeubles et 603 logements environ ;
  - L'îlot « Noailles-Delacroix » (1 ha), composé de 63 immeubles et 320 logements environ ».

- **Le programme global prévisionnel d'intervention du Concessionnaire** (cf. annexe n°3)
  - Pour les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé dans le périmètre des îlots prioritaires : un objectif de traitement de 38 adresses (soit environ 190 logements et 24 locaux), dont 14 sont déjà précisément identifiées en annexe n°5 ;
  - Pour les opérations de requalification des voiries et petits espaces publics de proximité : un objectif de traitement d'environ 12 400 m² de voiries et 3 350 m² d'espaces publics de proximité ;
  - Pour les Opérations de portage temporaire de logement en copropriété privée, cofinancées par l'ANRU, un total de 10 logements portant sur les deux périmètres de Noailles et de Belle de Mai.
  - Pour le portage temporaire de lots en copropriétés privées en redressement (financé par l'Anah) et les opérations de restauration immobilières : les objectifs seront précisés par avenant.
  - Pour le portage temporaire de lots en copropriétés privées en redressement (financé par l'Anah) et les opérations de restauration immobilières : les objectifs et moyens seront précisés par avenant
  -

<u>Pour l'opération d'aménagement Cœur Belle de Mai</u>

- **Le périmètre de l'Opération d'aménagement « Cœur Belle de Mai** (cf. annexe n°2) comprend un total de 545 immeubles et 2 800 logements environ. Ce périmètre inclut celui de l'îlot prioritaire et démonstrateur du PPA « Belle de Mai / Clovis Hugues », de 2,4 ha composé de 118 immeubles, sur lequel l'intervention du Concessionnaire sera priorisée.

- **Le programme global prévisionnel d'intervention du Concessionnaire (cf. annexe n°5)**:
  - Pour les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé dans le périmètre de l'îlot prioritaire et de façon exceptionnelle, sur validation du Concédant et de la délégation locale de l'ANRU, pour des immeubles ciblés dégradés ou très dégradés situés à proximité de l'Ilot prioritaire dont la requalification revêt un enjeu important qui contribuera à la requalification urbaine , architecturale et patrimoniale générale du quartier : un objectif de traitement de 35 adresses (soit environ 175 logements et 8 locaux), dont 8 sont déjà précisément identifiées en annexe n°5 »
  - Pour les opérations de requalification des voiries et petits espaces publics de proximité : un objectif de traitement d'environ 14 000 m² de voiries et 388 m² d'espaces publics de proximité ;
  - Pour les Opérations de portage temporaire de logement en copropriété privée, co-financées par l'ANRU, un total de 10 logements portant sur les 2 secteurs de Noailles et de Belle de Mai.
  - Pour le portage temporaire de lots en copropriétés privées en redressement (financé par l'Anah) et les opérations de restauration immobilières : les objectifs et moyens seront précisés par avenant

Le reste de l'article reste inchangé.

Article 2 – Modalités d'entretien et de gestion intercalaire des biens acquis par le Concessionnaire

L'article 2.2.3 Modalités d'entretien et de gestion intercalaire des terrains et immeubles est complété comme

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

suit :

Est ajouté à la partie **« Dispositions générales »** un 6ème et avant-dernier paragraphe suivant :

« Dans le cas de la mise en œuvre d'une DUP visant l'expropriation d'un immeuble validée par le concédant, ce dernier autorisera le Concessionnaire, dès l'acquisition du premier lot (notamment par voie amiable ou par préemption) à prendre en charge financièrement la totalité des polices d'assurance de l'immeuble qu'il estime nécessaire ainsi que les travaux de mise en sécurité (dont le gardiennage éventuel) portant sur les parties communes ce, dès lors qu'il y sera autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires ou par l'administrateur provisoire ou judiciaire désigné.

Ces dépenses contribuent à la mise en sécurité indispensable de l'immeuble pour éviter une aggravation de sa situation le temps de son acquisition totale. Elles doivent également permettre d'éviter le plus possible des surcoûts à terme pour le Concessionnaire lié à d'éventuelles dégradations supplémentaires ou des squats ».

Est ajouté à la partie **« Traitement des situations d'urgence »** à la première phrase, la mention suivante :

« Dans les immeubles qu'il a acquis en totalité ou encore partiellement, … », le reste demeure inchangé.

Article 3 – Description des travaux des Opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé confiées au Concessionnaire

L'article 2.3.2 Exécution des travaux objets des opérations (recyclage de l'habitat ancien dégradé, démolition, remise en état des sols, équipements et infrastructures publics) est modifié comme suit :

Le premier paragraphe de la partie **« Les travaux de recyclage immobilier / foncier »** est annulé et remplacé par :

« Le Concessionnaire aura pour mission de réaliser les travaux de recyclage de l'habitat ancien dégradé et/ou nécessaire à la restructuration des îlots, à savoir : préparation des fonciers bâtis ou nus, mise en sécurité des immeubles et logements (après leur acquisition et le relogement temporaire ou définitif des occupants), purge de tous contentieux liés à l'immeuble, travaux préparatoires, travaux de restructuration des immeubles pouvant aller jusqu'à la conduite de travaux pérennes (incluant le gros-œuvre/ clos et couvert) et éventuellement la conduite de travaux complets jusqu'à leur réception ainsi que la conduite de travaux de démolition et dépollution des sols des immeubles très dégradés le nécessitant avant cession pour une «réutilisation» future sous d'autres maîtrises d'ouvrage (logement social, contreparties foncières pour Action Logement, produits innovants de type accession sociale à la propriété et, notamment, en rez-de-chaussée, locaux commerciaux/ petits équipements publics …") ».

Article 4 – Modalités et prix de cession des immeubles acquis et recyclés par le Concessionnaire

Afin de préciser les modalités de cession par le Concessionnaire des biens acquis, l'avant dernier paragraphe de **l'article 2.5.1 Dispositions générales** est annulé et remplacé par :

« Les différentes modalités et conditions de cession desdits biens seront organisées par le Concessionnaire selon des modalités qui associeront le Concédant avec principalement :

- **Des cessions d'immeubles recyclés** (ou terrains nu issus des opérations de recyclage) **auprès des bailleurs sociaux** qui prendront notamment la forme d'Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) qui permettront de retenir l'équipe lauréate pour l'obtention de « paniers » d'immeubles ou immeubles.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Le choix des équipes lauréates se fera par la réunion d'un jury qui intègrera des représentants du Concédant, de la Ville de Marseille et de l'Etat;

- **Des contrats de cession à l'Association Foncière Logement (AFL)** des terrains et immeubles au titre des contreparties foncières : dans ce cadre, le Concédant validera, en lien avec la Ville de Marseille, préalablement le choix desdits immeubles à céder, ainsi que les clauses des contrats de cession portant sur les engagements du preneur en matière de qualités urbaine, architecturale et environnementale ;
- **Des contrats de cession auprès des preneurs** des immeubles recyclés (ou terrains nu issus des opérations de recyclage), **en vue de la réalisation de programmes diversifiés et innovants** (de type accession à la propriété, bail réel solidaire ou encore habitat participatif …) qui prendront notamment la forme d'AMI. »

Afin de préciser les modalités de cession de terrains nus aux bailleurs sociaux, de définir les modalités de cession à l'Association Foncière Logement (AFL) et de préciser la cession des autres biens immobiliers, **le contenu de l'article 2.5.2 Prix de cession (logements sociaux, contreparties à l'association Foncière Logement et biens immobiliers à autre usage**) est annulé et remplacé par la rédaction suivante :

« Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant des bilans prévisionnels ci-annexés, la participation du Concédant prévue à l'article 3.2 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé au présent contrat.

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet répond aux objectifs des Opérations ouvrira droit pour le Concessionnaire à compensation des conséquences financières qui en résultent.

- Logements sociaux

Les prix de cession aux opérateurs de logement social des biens immobiliers traités par le Concessionnaire seront fixés lors de l'AMI et/ou à la lettre de désignation de l'opérateur preneur.
Le prix de cession aux opérateurs de logement social des biens immobiliers traités par le Concessionnaire est fixé à un minimum de 950 euros HT/m² SDP validé lors du Comité National d'Engagement (CNE) de l'ANRU.
Ce montant sera indexé sur l'indice IRL, calculé comme suit :
$P = P_o \times I/I_o$
I = Dernier indice publié à la date de la signature de l'acte authentique.
I_o = Indice publié au 2ème trimestre 2022, soit 135,84.
P_o = Prix de cession en euros/m² avant indexation.

Les prix de cession aux opérateurs de logement social de terrains, une fois les immeubles démolis et sols éventuellement dépollués par le Concessionnaire, est fixé au minimum à la valeur forfaitaire correspondant au nombre de mètres carrés de surfaces de plancher multiplié par la valeur foncière de référence définie par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés. A date de la signature de l'avenant n°1, le prix de cession est fixé à un minimum de 150 euros HT/m2 SDP.

- Conditions de cession et prix à l'Association Foncière Logement (AFL) :

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

La cession des immeubles et parcelles recyclés par le Concessionnaire à l'AFL pourra prendre plusieurs formes. Aux deux cas de figures initiaux (cas A et B ci-après), s'ajoute un 3è cas de figure possible sur proposition du Concessionnaire et validation du Concédant :

- Cas A/ La prise de possession d'immeubles vacants, purgés de tous contentieux, ayant fait l'objet de travaux de mise en sécurité (travaux de sécurisation passive, travaux d'urgence et confortatifs, pose d'étais …) et de travaux préparatoires (de type enlèvement des menuiseries, portes et cloisons (si non porteuses), désamiantage, traitement du plomb) par le Concessionnaire ; L'AFL, une fois propriétaire, procédant aux travaux pérennes de restructuration et de réhabilitation (gros-œuvre/ clos et couvert et second œuvre).
- Cas B/ La prise de possession de fonciers nus et dépollués ; L'AFL une fois propriétaire, procédant aux travaux de construction.
- Cas C/ La possibilité de la prise de possession d'immeubles vacants, purgés de tous contentieux, ayant fait l'objet préalablement de travaux de mise en sécurité et de travaux préparatoires (équivalent au cas de figure A) mais aussi de travaux pérennes de restructuration (incluant le gros-œuvre/ clos et couvert) effectués par le Concessionnaire dans le cadre d'une convention de coopération et d'organisation de la maîtrise d'ouvrage signée avec l'AFL ; Cette dernière une fois propriétaire, procédant aux travaux de second œuvre.

Pour les biens qui feront l'objet d'une cession au profit de l'Association Foncière Logement au titre des contreparties foncières, et au regard des trois cas de figure précédemment indiqués, le prix de cession est fixé à :

- Pour les cas A et B, à l'euro symbolique conformément au règlement général du NPNRU de l'ANRU.
- Pour le cas C, un prix de cession correspondant à la valeur ajoutée du bien par la réalisation des travaux pérennes (gros œuvre/ clos et couvert compris) en complément de la valeur du bien correspondant au cas A fixé à l'euro symbolique. Dans ce cadre avant toute promesse de vente, le montant de cession de ces immeubles sera validé par le concédant.

Ces biens seront transférés en pleine propriété, une fois l'immeuble libéré de ses occupants et ayant fait l'objet des travaux précités, au Groupe Action Logement voire à un opérateur qu'il aura désigné dès leur libération.

- Autres biens immobiliers

Les modalités financières de cession seront inscrites dans la convention opérationnelle NPNRU ou dans le cadre des financements de l'Anah (Opérations d'acquisition publique et de recyclage foncier hors îlots prioritaires et démonstrateurs), et feront d'un cadre de cession validé préalablement par le Concédant (accord écrit).

Pour les biens qui feront l'objet d'une programmation diversifiée et innovante (de type accession à la propriété, bail réel solidaire ou encore habitat participatif, etc.…), le prix de cession est fixé à un minimum de 400 euros HT/m² SDP. »

Article 5 – Suivi animation des OPAH-RU

L'ARTICLE 2.6 SUIVI ANIMATION DES OPAH RU est modifié comme suit :

Le 2ème alinéa est annulé et remplacé par :

« Le Concédant confie au Concessionnaire, sous la forme d'un mandat, l'animation des futures OPAH RU sur les périmètres « Noailles » et « Cœur Belle de Mai », au terme des études pré-opérationnelles. Le contenu de ces

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

missions sera détaillé dans le cadre des conventions d'OPAH RU à volet copropriétés dégradés et dans le mandat confié par la métropole AMP à la SPLA-IN AMP ».

Le dernier alinéa est supprimé.

Article 6 – Portage temporaire de lots de copropriétés privées

L'**ARTICLE 2.7 PORTAGE CIBLE DE REDRESSEMENT DE LOTS DE COPROPRIETES DEGRADEES** est annulé et remplacé y compris son intitulé de la manière suivante :

« ARTICLE 2.7 - PORTAGE TEMPORAIRE DE LOTS DE COPROPRIETES PRIVEES

Sur les périmètres des Opérations, le Concessionnaire pourra :

Acquérir temporairement des lots/logements vacants (de façon exceptionnelle des logements encore occupés) dans des copropriétés privées afin de permettre tout à la fois de produire une offre de logement temporaire et, s'il y a lieu, de contribuer au redressement de la copropriété en mobilisant les aides de l'ANRU et celles de l'Anah s'il y a lieu. Le Concessionnaire disposera ainsi d'une capacité de relogement des ménages résidants des immeubles à recycler acquis par lui-même (dans l'attente d'un relogement définitif) voire le relogement temporaire de ménages du parc locatif privé concernés par des travaux réhabilitation conduits dans le cadre des OPAH RU à volet CD. Cette offre de logement temporaire apportera la fluidité indispensable à la réalisation de ces Opérations. Dans ce cadre, des locations via des conventions d'occupation précaire pourront être mises en œuvre. Les aides aux travaux, des OPAH-RU à volet CD, portant sur les parties communes des immeubles pourront être mobilisées et plus globalement, le déficit de l'opération de portage sera cofinancé par le Concédant et par l'ANRU au titre des « opérations visant à la production d'une offre de logement temporaire ».
Un total de 10 logements, cofinancés avec l'ANRU et le Concédant, est prévu. »

L'article 1.2.3 Les mission de portage de lots dans les copropriétés est modifié ainsi :

Son titre est modifié comme suit :

« Article 1.2.3 Les missions de portage temporaire de lots dans des copropriétés privées ».

Son contenu est annulé et remplacé par : « Le Concessionnaire procédera à des acquisitions temporaires de lots/ logements moyennement dégradés et vacants (de façon exceptionnelle des logements encore occupés) afin de produire une offre de logement temporaire et, s'il y a lieu, de contribuer au redressement de la copropriété (réalisation de travaux en parties communes). Les aides de l'ANRU (portant sur le logement) et s'il y a lieu celles de l'Anah (quote-part des travaux en partie commune de l'immeuble) seront mobilisées. Un total de 10 logements sur les deux périmètres de Noailles et Belle de Mai est ainsi programmé. »

Pour cela il s'agira de :

« a) Rédiger une fiche de lot lors de la survenue d'une opportunité d'acquisition par le Concessionnaire de lots identifiés comme une offre de logement temporaire et / ou de participation au processus de redressement de la copropriété.

b) Pour les lots dont l'acquisition a été validée par le Concédant, acquérir la propriété selon les modalités appropriées.

c) Participer activement aux instances de gestion de la copropriété, de façon à insuffler une dynamique de redressement aux copropriétés concernées. Faciliter la mise en œuvre de travaux portant sur les parties communes des immeubles en copropriété.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

d) Réaliser les travaux portant sur le logement acquis et nécessaires à leur mise en location temporaire et reconfigurer des lots s'il y'a lieu avec l'acquisitions de lots contigus.

e) Gérer les biens acquis : si nécessaire interdire l'accès et assurer le gardiennage des logements le temps de leur mise en location.

f) Assurer la gestion locative des occupants et l'accompagnement social dans le logement, des ménages à qui a été proposé le logement temporaire (ménages résidents des immeubles à recycler par le Concessionnaire, ménages résidents des logements locatifs privés pendant la durée des travaux engagés par le propriétaire dans le cadre de l'OPAH RU à volet CD).

g) Céder les lots, après accord du Concédant sur la programmation du bien (par exemple : intermédiation locative, accession sociale à la propriété, production de logements locatifs sociaux en diffus), sur la date prévisionnelle et les différentes caractéristiques de la vente.

Article 7 – Financement des Opérations

Le 3ème alinéa de **L'ARTICLE 3.1.3 LES SUBVENTIONS est remplacé par :**

« Concernant plus spécifiquement les subventions de l'Agence National pour la Rénovation Urbaine (ANRU), il est précisé que la faisabilité des Opérations est conditionnée par le versement de subvention de l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) à hauteurs de 48 718 445 euros répartis comme suit :

- 28 061 266 euros pour l'Opération « Noailles » ;
- 20 657 179 euros pour l'Opération « Cœur Belle de Mai ».

Il est rappelé que les subventions de l'ANRU portent sur les natures d'Opérations suivantes :

- Etude et conduite de projet ;
- Recyclage de l'habitat ancien dégradé ;
- Aménagement d'ensemble.
- Production d'une offre de logements temporaires ;»

Le 5ème alinéa de cet article est supprimé.

Le 6ème et dernier alinéa de cet article reste inchangé.

Article 8 – Participation du Concédant au financement des Opérations

La participation du Concédant au montant total de l'opération passe de 53 000 000 euros € à 54 050 000.M€, soit une augmentation de 1 050 000€, ainsi que détaillé dans le bilan global et le plan de trésorerie actualisés et joints au présent avenant (cf. annexe n°8 et n°9).

L'article 3.2.1 Participation financière du Concédant est actualisé comme suit :

« En application de l'article L.300-5 du code de l'urbanisme, le montant total prévisionnel de la participation du Concédant est fixé à 54.050.000 euros. Ce montant intègre une quote-part de provision d'aléas financiers dans les bilans prévisionnels, estimés à hauteur de 5% des montants de dépenses d'études opérationnelles, d'acquisitions, travaux et honoraires. Cette participation financière fait l'objet de versements par tranches annuelles, actualisés le cas échéant par avenant.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Cette participation en numéraire, destinée à couvrir les charges de l'Opération non couvertes par ses produits, fera l'objet de versements annuels en fonction des besoins évalués aux montants suivants selon le calendrier prévisionnel suivant :

- 5.300.000 euros en 2023 ;
- 4.799.813 euros en 2024 ;
- 13.580.588 euros en 2025 ;
- 14.250.950 euros en 2026 ;
- 11.150.450 euros en 2027 ;
- 3.469.450 euros en 2028 ;
- 1.419.450 euros en 2029 ;
- 79.300 euros en 2030. »

Article 9 – Le champ assurantiel

L'ARTICLE 5.3 ASSURANCES devient :

« Le Concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités, conformément à la législation en vigueur.

Ces dépenses sont imputées au bilan de l'Opération. Le Concessionnaire est titulaire, dans la mesure du possible (si réponse positive du marché assurantiel) d'une police d'assurance garantissant l'ensemble des responsabilités qu'il encourt, dont il communiquera une copie à la première réquisition du Concédant »

Article 10 – Ajout et modifications des annexes

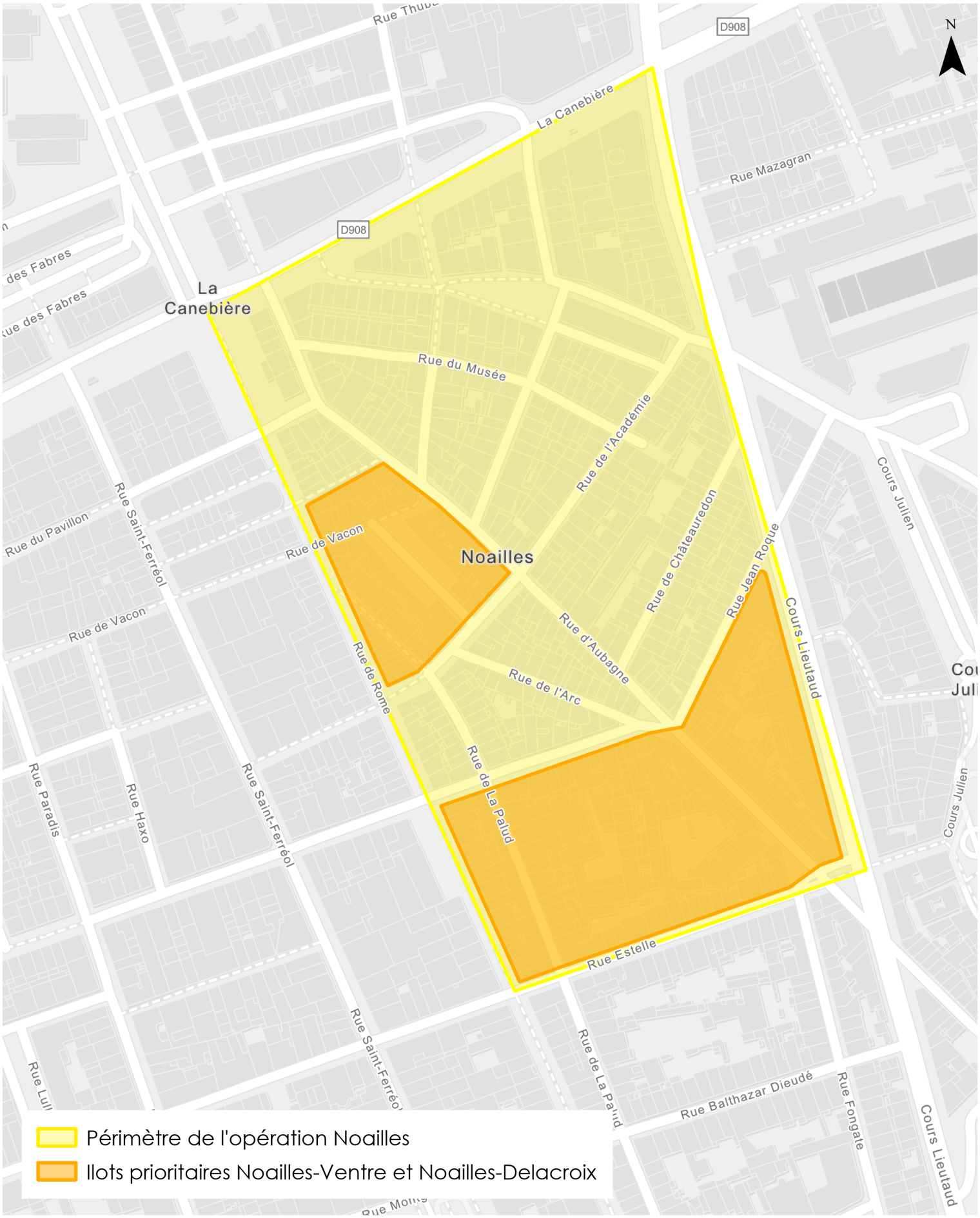
Les annexes du traité de concession listées ci-dessous sont actualisées par le présent avenant :

- **Annexe n° 1 :** Périmètres des Opérations de « Noailles »
- **Annexe n° 2 :** Périmètre de l'opération « Cœur Belle de Mai »
- **Annexe n° 3 :** Programme global prévisionnel de l'opération « Noailles »
- **Annexe n° 4 :** Programme global prévisionnel de l'opération « Cœur Belle de Mai »
- **Annexe n° 6** : Sous-bilan financier prévisionnel de l'opération « Noailles »
- **Annexe n° 7** : Sous-bilan financier prévisionnel de l'opération « Cœur Belle de Mai »
- **Annexe n° 8** : Bilan financier prévisionnel des Opérations
- **Annexe n° 9 :** Plan de trésorerie global prévisionnel des Opérations

L'annexe n°11 relative aux délibérations des collectivités sur l'approbation du principe d'élaboration de la charte de relogement est remplacée par la charte de relogement signée.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Annexe n°1 : Périmètre de l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain "Noailles" (13001)



Sources des données : Métropole Aix-Marseille-Provence
Fond cartographique : ESRI, AOP cadastre
Réalisation : SOG / DCTHCS / PCT / DGD ADHICT / Métropole AMP - 27 août 2024

0 25 50 100 m

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Annexe n°2 : Périmètre de l'opération d'aménagement et de renouvellement urbain "Coeur Belle de Mai" (13003)

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

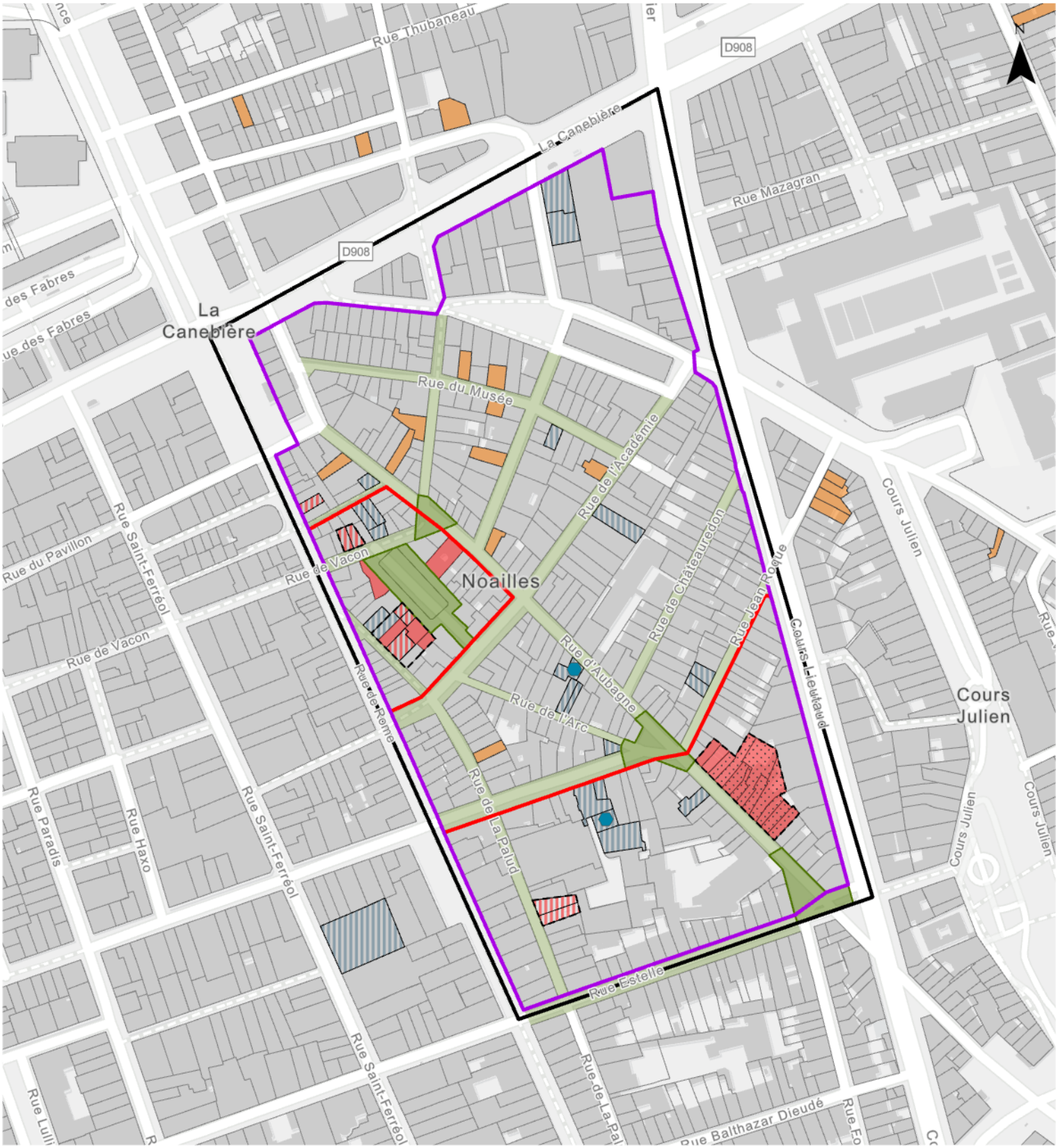
Sources des données : Métropole Aix-Marseille-Provence
Fond cartographique : ESRI, AOP cadastre
Réalisation : SOG / DCTHCS / PCT / DGD ADHICT / Métropole AMP - 27 août 2024

0 25 50 100 m

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Annexe n°3 : Programme global prévisionnel de l'Opération Noailles

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE



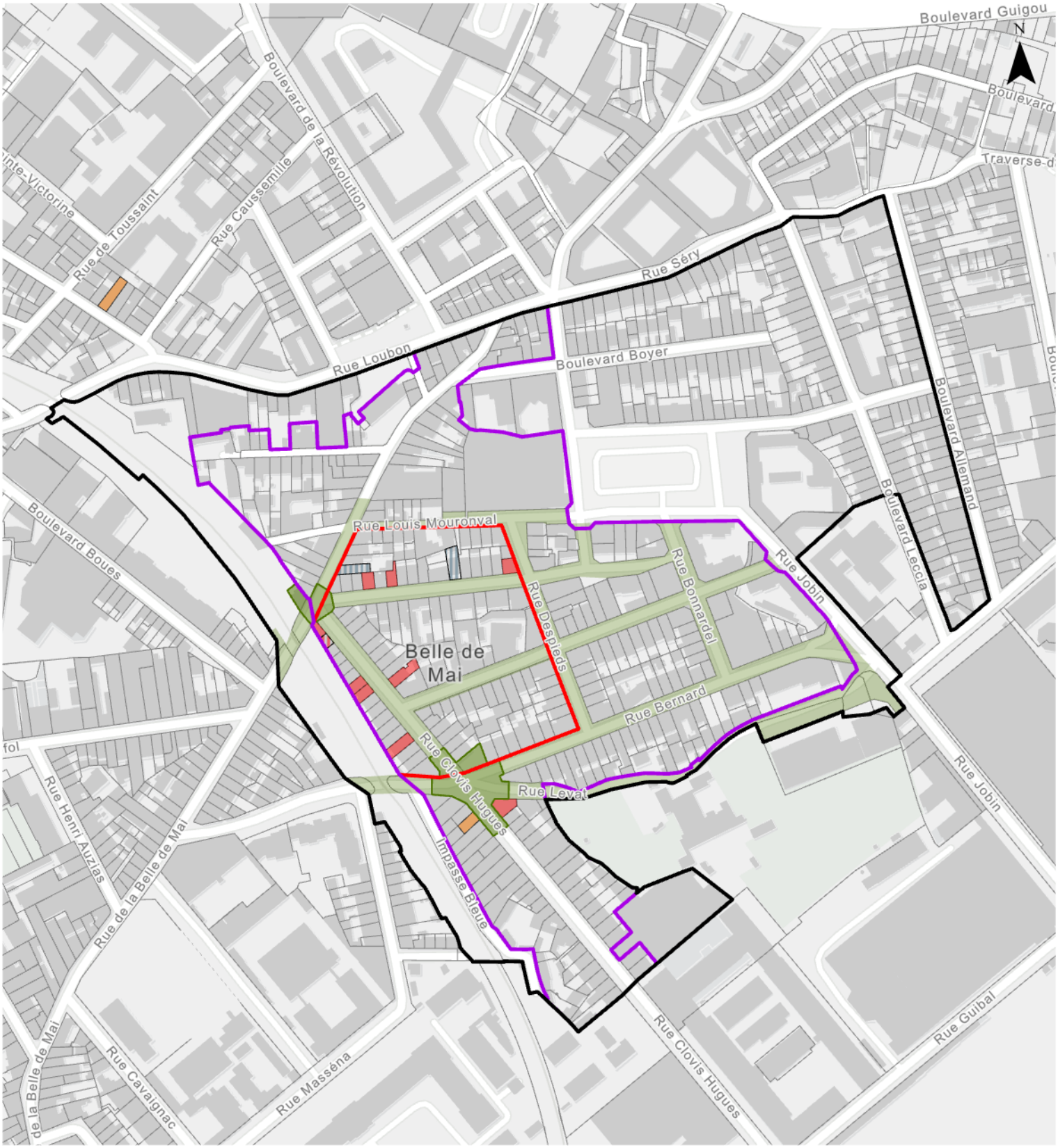
- Périmètre de l'Opération
- OPAH-RU (2024-2029)
- Ilots prioritaires du PPA
- Parcelles maîtrisées/en cours cédées à la SPLA-IN pour intervention
- Parcelles ciblées pour accompagnement ou intervention SPLA-IN
- Secteurs à enjeux
- Programme intervention espaces publics de proximité
- Programme intervention voiries
- Parcelles inclues dans la concession « Intervention multisites »
- Parcelles maîtrisées/en cours - hors intervention SPLA-IN
- CIF Rue d'Aubagne (EPF PACA)
- Equipements publics (MOA SOLEAM)

Sources des données : Métropole Aix-Marseille-Provence, AOP cadastre 2020
Fond cartographique : ESRI
Réalisation : SOG / DCTHCS / PCT / DGD ADHICT / Métropole AMP - 27 août 2024

0 25 50 100 m

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Annexe n°4 : Programme global prévisionnel de l'Opération Coeur Belle de Mai



- Périmètre de l'Opération
- OPAH-RU (2024-2029)
- Ilots prioritaires du PPA
- Parcelles maîtrisées/en cours cédées à la SPLA-IN pour intervention
- Programme intervention espaces publics de proximité
- Programme intervention voiries
- Parcelles inclues dans la concession « Intervention multisites »
- Parcelles maîtrisées/en cours - hors intervention SPLA-IN

Sources des données : Métropole Aix-Marseille-Provence, AOP cadastre 2020
Fond cartographique : ESRI
Réalisation : SOG / DCTHCS / PCT / DGD ADHICT / Métropole AMP - 27 août 2024

0 25 50 100 m

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE
OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN "NOAILLES" ET " COEUR BELLE DE MAI"

ANNEXE N°6 : SOUS-BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION "NOAILLES"

	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	TOTAL
DEPENSES	6 793 213	4 895 027	10 779 311	16 115 606	18 992 487	2 763 063	4 473 082	1 110 447	858 841	869 688	67 650 765
ETUDES	26 435	518 854	702 445	597 695	273 099	225 445	95 045	42 138			2 481 155
ACQUISITIONS	5 923 210	1 653 906	2 701 330	3 059 223	2 375 553	74 008	73 970				15 861 200
TRAVAUX	3 352	1 142 107	5 183 000	10 089 000	13 760 880	662 000	2 860 000	132 000	104 091	15 000	33 951 430
HONORAIRES	34 290	737 192	1 147 220	1 075 140	1 095 400	642 765	269 644	41 120			5 042 771
FRAIS ENTRETIEN - EXPLOITATION	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRAIS DIVERS	28 010	175 985	171 300	150 000	144 946	108 800	106 200	66 247	32 596		984 084
REMUNERATION	776 547	660 602	863 248	1 128 448	1 263 696	601 859	727 112	604 323	615 444	853 819	8 095 097
FRAIS FINANCIERS	1 370	6 381	10 769	16 100	78 914	448 185	341 112	224 620	106 710	869	1 235 027
RECETTES	4 542 129	7 520 343	12 453 614	12 655 535	9 319 552	8 420 371	5 015 820	6 865 910	251 830	605 662	67 650 765
CESSIONS				224 358		3 513 070	851 795	1 871 776	169 830	605 000	7 235 829
PARTICIPATIONS	2 440 650	2 820 263	9 621 488	9 611 550	6 511 050	1 050 000					32 055 000
SUBVENTIONS	2 066 328	4 571 579	2 812 127	2 806 127	2 806 127	3 834 801	4 144 025	4 972 134	57 000		28 070 246
RECETTES LOCATIVES	15 125	26 001		3 500	2 075	2 500					49 201
PRODUITS FINANCIERS	20 026	102 500	20 000	10 000	300	20 000	20 000	22 000	25 000	662	240 488
RESULTAT D'EXPLOITATION	-2 251 085	2 625 316	1 674 303	-3 460 071	-9 672 936	5 657 308	542 738	5 755 463	-607 011	-264 026	0

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE
OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN "NOAILLES" ET " COEUR BELLE DE MAI"

ANNEXE N°7 : SOUS-BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION "COEUR BELLE DE MAI"

	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	TOTAL
DEPENSES	2 132 144	3 411 295	5 727 437	11 129 204	11 594 038	4 110 286	3 683 861	2 524 688	2 347 504	965 180	47 625 637
ETUDES	15 312	467 454	562 018	305 871	225 081	256 921	208 933	18 410			2 060 000
ACQUISITIONS	1 683 750	2 064 848	1 650 019	1 094 342	2 005 615	347 866	260 262	84 000			9 190 702
TRAVAUX	2 460	109 987	2 236 152	8 055 938	7 798 431	2 419 785	2 086 375	1 460 463	1 460 463	84 923	25 714 977
HONORAIRES	10 570	236 289	670 509	771 049	630 212	348 779	340 023	325 023	317 950	264 661	3 915 065
FRAIS ENTRETIEN - EXPLOITATION	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRAIS DIVERS	14 208	64 684	121 285	133 255	144 995	109 117	189 218	88 480	35 705	13 025	913 972
REMUNERATION	404 475	464 349	481 733	757 631	778 121	507 828	500 881	473 552	481 945	576 577	5 427 091
FRAIS FINANCIERS	1 370	3 684	5 722	11 118	11 582	119 990	98 169	74 760	51 442	25 994	403 830
RECETTES	4 277 304	5 509 148	6 118 886	6 740 187	8 556 328	6 111 152	5 059 501	760 603	3 346 975	1 145 553	47 625 637
CESSIONS					1 850 086	920 606	139 803	607 803		1 144 053	4 662 351
PARTICIPATIONS	2 859 350	1 979 550	3 959 100	4 639 400	4 639 400	2 419 450	1 419 450	79 300			21 995 000
SUBVENTIONS	1 397 928	3 424 962	2 071 718	2 065 718	2 065 718	2 760 192	3 477 448	57 000	3 345 475		20 666 159
RECETTES LOCATIVES		2 136	1 068	569	374	404					4 551
PRODUITS FINANCIERS	20 026	102 500	87 000	34 500	750	10 500	22 800	16 500	1 500	1 500	297 576
RESULTAT D'EXPLOITATION	2 145 580	2 097 853	391 449	-4 389 017	-3 037 710	2 000 866	1 375 640	-1 764 085	999 471	180 373	0

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE
OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN "NOAILLES" ET " COEUR BELLE DE MAI"

ANNEXE N°8 : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DES OPERATIONS

Intitulé	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	TOTAL
DEPENSES	8 925 358	8 306 322	16 506 748	27 244 810	30 586 525	6 873 349	8 156 943	3 635 134	3 206 345	1 834 867	115 276 402
ETUDES	41 746	986 309	1 264 463	903 566	498 180	482 367	303 978	60 548			4 541 156
ACQUISITIONS	7 606 960	3 718 754	4 351 349	4 153 565	4 381 168	421 874	334 232	84 000			25 051 902
TRAVAUX	5 812	1 252 094	7 419 152	18 144 938	21 559 311	3 081 785	4 946 375	1 592 463	1 564 554	99 923	59 666 407
HONORAIRES	44 860	973 481	1 817 729	1 846 189	1 725 612	991 544	609 667	366 143	317 950	264 661	8 957 836
FRAIS ENTRETIEN - EXPLOITATION	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRAIS DIVERS	42 219	240 669	292 585	283 255	289 941	217 917	295 418	154 727	68 301	13 025	1 898 056
REMUNERATION	1 181 021	1 124 951	1 344 980	1 886 080	2 041 817	1 109 687	1 227 992	1 077 874	1 097 389	1 430 396	13 522 188
FRAIS FINANCIERS	2 739	10 064	16 490	27 218	90 496	568 176	439 281	299 379	158 151	26 863	1 638 857
RECETTES	8 819 433	13 029 491	18 572 500	19 395 721	17 875 879	14 531 523	10 075 321	7 626 513	3 598 805	1 751 215	115 276 402
CESSIONS				224 358	1 850 086	4 433 676	991 598	2 479 579	169 830	1 749 053	11 898 180
PARTICIPATIONS	5 300 000	4 799 813	13 580 588	14 250 950	11 150 450	3 469 450	1 419 450	79 300			54 050 000
SUBVENTIONS	3 464 256	7 996 541	4 883 844	4 871 844	4 871 844	6 594 993	7 621 473	5 029 134	3 402 475		48 736 405
RECETTES LOCATIVES	15 125	28 137	1 068	4 069	2 449	2 904					53 752
PRODUITS FINANCIERS	40 052	205 000	107 000	44 500	1 050	30 500	42 800	38 500	26 500	2 162	538 064
RESULTAT D'EXPLOITATION	-105 925	4 723 168	2 065 752	-7 849 089	-12 710 645	7 658 174	1 918 379	3 991 379	392 460	-83 652	0

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET LA SPLA-IN AIX MARSEILLE PROVENCE
OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN "NOAILLES" ET "COEUR BELLE DE MAI"

ANNEXE N° 9 : PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL DES OPERATIONS

Intitulé	Année 2023	Année 2024	Année 2025	Année 2026	Année 2027	Année 2028	Année 2029	Année 2030	Année 2031	Année 2032	TOTAL
DEPENSES	8 925 358	8 306 322	16 506 748	27 244 810	30 586 525	6 873 349	8 156 943	3 635 134	3 206 345	1 834 867	115 276 402
ETUDES	41 746	986 309	1 264 463	903 566	498 180	482 367	303 978	60 548			4 541 156
ACQUISITIONS	7 606 960	3 718 754	4 351 349	4 153 565	4 381 168	421 874	334 232	84 000			25 051 902
TRAVAUX	5 812	1 252 094	7 419 152	18 144 938	21 559 311	3 081 785	4 946 375	1 592 463	1 564 554	99 923	59 666 407
HONORAIRES	44 860	973 481	1 817 729	1 846 189	1 725 612	991 544	609 667	366 143	317 950	264 661	8 957 836
FRAIS ENTRETIEN - EXPLOITATION	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRAIS DIVERS	42 219	240 669	292 585	283 255	289 941	217 917	295 418	154 727	68 301	13 025	1 898 056
REMUNERATION	1 181 021	1 124 951	1 344 980	1 886 080	2 041 817	1 109 687	1 227 992	1 077 874	1 097 389	1 430 396	13 522 188
FRAIS FINANCIERS	2 739	10 064	16 490	27 218	90 496	568 176	439 281	299 379	158 151	26 863	1 638 857
RECETTES	8 819 433	13 029 491	18 572 500	19 395 721	17 875 879	14 531 523	10 075 321	7 626 513	3 598 805	1 751 215	115 276 402
CESSIONS				224 358	1 850 086	4 433 676	991 598	2 479 579	169 830	1 749 053	11 898 180
PARTICIPATIONS	5 300 000	4 799 813	13 580 588	14 250 950	11 150 450	3 469 450	1 419 450	79 300			54 050 000
SUBVENTIONS	3 464 256	7 996 541	4 883 844	4 871 844	4 871 844	6 594 993	7 621 473	5 029 134	3 402 475		48 736 405
RECETTES LOCATIVES	15 125	28 137	1 068	4 069	2 449	2 904					53 752
PRODUITS FINANCIERS	40 052	205 000	107 000	44 500	1 050	30 500	42 800	38 500	26 500	2 162	538 064
RESULTAT D'EXPLOITATION	-105 925	4 723 168	2 065 752	-7 849 089	-12 710 645	7 658 174	1 918 379	3 991 379	392 460	-83 652	0
AMORTISSEMENTS	277 168	453 169			353 235	3 257 684	3 387 991	3 523 511	3 251 216	626 364	15 130 337
MOBILISATIONS	576 701	153 636		1 500 000	12 900 000						15 130 337
FINANCEMENT	299 533	-299 533		1 500 000	12 546 765	-3 257 684	-3 387 991	-3 523 511	-3 251 216	-626 364	
TRESORERIE CUMULEE	31 113	4 617 663	6 683 415	334 327	170 446	4 570 936	3 101 324	3 569 192	710 436		
TVA sur dépense	162 915	1 422 061	3 014 861	5 056 033	5 678 692	1 034 267	1 294 204	448 826	388 711	74 667	18 575 237
TVA sur recette		5 200		45 572	370 432	887 235	198 320	495 916	33 966	349 811	2 386 451
TVA sur financement											
TVA période		-1 416 861	-3 014 861	-5 010 461	-5 308 260	-147 032	-1 095 884	47 090	-354 745	275 144	-16 025 871
TVA déclarée (CA3)		-1 579 776	-3 014 861	-5 010 461	-5 308 260	-147 032	-1 095 884	47 090	-354 745	275 144	-16 188 786
Dépenses TTC	9 088 273	9 728 384	19 521 609	32 300 843	36 265 217	7 907 616	9 451 147	4 083 961	3 595 056	1 909 534	133 851 639
Recettes TTC	8 819 433	13 034 691	18 572 500	19 441 293	18 246 312	15 418 758	10 273 641	8 122 429	3 632 771	2 101 026	117 662 853
Amortissements	277 168	453 169			353 235	3 257 684	3 387 991	3 523 511	3 251 216	626 364	15 130 337
Mobilisations	576 701	153 636		1 500 000	12 900 000						15 130 337
Dépot de garantie	420									-420	
TRESORERIE PERIODE	31 113	4 586 550	2 065 752	-6 349 089	-163 880	4 400 490	-1 469 612	467 868	-2 858 755	-710 436	0
TRESORERIE CUMUL	31 113	4 617 663	6 683 415	334 327	170 446	4 570 936	3 101 324	3 569 192	710 436	0	0

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Renouveau Urbain — Marseille

Ensemble transformons nos quartiers

Charte de relogement

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Sommaire

Article 1 - L'objet de la charte....4
Article 2 - Le cadre contractuel....4
Article 3 - Le dispositif de mutualisation des relogements....6
Article 4 - Les projets concernés par la charte de relogement....6
Article 5 - Le pilotage et le suivi de la charte....7
Article 6 - Les modalités d'information et de concertation....10
Les ménages concernés 11
Article 7 - L'occupation à titre de résidence principale....11
Article 8 - Les ménages du parc social....12
Article 9 - Les ménages du parc social non éligibles....13
Article 10 - Les ménages du parc privé 13
Article 11 - Les ménages du parc privé non éligibles 16
Les modalités de relogement 17
Article 12 - Les principes généraux du relogement....17
Article 13 - L'équilibre économique des ménages....18
Article 14 - L'offre de relogement....19
Article 15 - Les modalités de prise en charge des dépenses liées au relogement 20
Le déroulé du relogement.... 22
Article 16 - Le rôle de la MOUS 22
Article 17 - Les étapes du relogement 23
Article 18 - La gestion des immeubles en phase de relogement....25
Article 19 - L'accompagnement à l'issue du déménagement....25
Article 20 - L'évaluation du relogement 25
Signataires 26
Annexes....27

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Préambule

A Marseille, les projets de renouvellement urbain visent une attractivité nouvelle et un développement ambitieux des quartiers. Ils prévoient la démolition de plus de 2800 logements et la construction d'un volume équivalent de logements sociaux neufs, la rénovation de près de 3000 logements, avec le recyclage de 1400 logements privés dégradés. Ils permettront également la rénovation ou la construction de 50 équipements et le traitement des espaces publics pour les rendre plus agréables et plus verts.

Des relogements sont nécessaires pour mener à bien ces opérations, en particulier les opérations de démolition/restructuration lourde de logements sociaux, de recyclage d'habitat privé dégradé tant en centre ancien que dans les grandes copropriétés.

A l'été 2022, la Métropole et la Ville de Marseille ont approuvés les grands principes de mise en œuvre du relogement et se sont engagées dans l'élaboration d'une charte relogement unique pour l'ensemble des projets de renouvellement urbain sur Marseille afin permettre des conditions favorables au relogement et offrir aux ménages des parcours résidentiel positifs.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, en lien étroit avec la Ville de Marseille, pilote les projets de renouvellement urbain et met en œuvre la stratégie de peuplement sur le territoire. A ce titre, elle assure la mise en place des dispositifs nécessaires au respect des objectifs du renouvellement urbain en termes de rééquilibrage territorial, de mixité sociale et d'amélioration des parcours résidentiels pour les ménages relogés.

Elles ont souhaité la signature d'une charte avec leurs partenaires encadrant les modalités de relogement à l'échelle de la ville de Marseille afin de fixer un cadre équitable pour les habitants concernés par les divers projets de requalification urbaine du territoire.

Ainsi, l'État, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, les organismes de logement social et les autres maîtres d'ouvrage impliqués, s'engagent à ce que l'ensemble des ménages concernés par ces opérations bénéficie d'un accompagnement et d'un suivi de qualité, la garantie de conserver leur équilibre économique et dans l'optique d'un parcours résidentiel positif.

L'organisation des réponses aux besoins et le suivi des relogements sont à construire dans une approche partenariale entre les organismes du logement social et les institutions, tout au long de la vie des projets. La présente charte sert de référence pour organiser les instances de pilotage et de suivi opérationnel.

Par la mise en place d'une solidarité inter-bailleurs, avec l'appui de l'ensemble des réservataires de logements sociaux et la mise en place d'un dispositif de mutualisation, la réalisation de ces projets permet un parcours résidentiel le plus ouvert possible.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Le cadre général

Article 1 - L'objet de la charte

La présente charte de relogement pour le territoire de Marseille s'inscrit pleinement dans le cadre de la stratégie de relogement et d'attribution définie pour le territoire métropolitain.

Elle intègre les principes définis dans le cadre du règlement général de l'ANRU (cf. annexe n°2) mais aussi les attendus réglementaires concernant la politique de peuplement et d'attribution (CIL, CIA). Ceci en conformité avec la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, qui conforte et précise la réforme des attributions engagée. Elle vise à favoriser l'accueil des ménages prioritaires au sein du parc social, tout en intégrant les enjeux d'équilibres territoriaux. Pour mémoire, la loi Egalité et Citoyenneté donne obligation aux organismes HLM et à leurs réservataires de réaliser au moins 25% d'attributions suivies de baux signés en dehors des QPV aux demandeurs du premier quartile ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une ORCOD-IN.

Les partenaires s'engagent à ce que l'ensemble des ménages concernés par un relogement bénéficie d'un accompagnement et d'un suivi de qualité.

Conformément au règlement général de l'ANRU, et notamment à son article 4 du Titre I, la présente charte a donc pour objet de préciser :

- Les engagements des organismes de logement social, des opérateurs du parc privé et des réservataires pour garantir aux ménages une qualité de relogement,
- Les modalités de relogement mises en œuvre pour permettre cette qualité de relogement.

Afin d'ouvrir les parcours résidentiels pour les ménages concernés, un dispositif partenarial de mutualisation des besoins et d'offre sera décliné dans une convention spécifique (cf. article 3).
Les dispositions de la présente charte s'appliqueront à l'ensemble des opérations concernées à compter de sa signature.

Article 2 -Le cadre contractuel

La convention intercommunale d'attribution

La conférence intercommunale du logement (CIL) élabore le document cadre à l'échelle de la Métropole sur les orientations en matière d'attributions, dont les mutations. Elle fixe et suit les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre territoires à l'échelle intercommunale (notamment les objectifs d'attribution en QPV et hors QPV) et les objectifs de relogement des ménages reconnus prioritaires dans le cadre de la loi DALO, des demandeurs prioritaires au titre de l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Ce cadre sert de base à la convention intercommunale d'attribution (CIA), document contractuel fixant les engagements de l'ensemble des acteurs de l'attribution à l'échelle intercommunale, qui précise notamment les "modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des projets de renouvellement urbain".

La présente charte viendra donc alimenter l'élaboration du document cadre de la CIA prévue fin 2023 : la CIA permet à l'EPCI de définir la stratégie de réponse aux besoins de relogements des projets de renouvellement urbain dans un ensemble plus large de priorités en matière d'attribution pour tendre à un meilleur équilibrage territorial et une meilleure mixité sociale.

Ainsi, les membres de la CIL qui fixe les objectifs en terme, notamment, de cotation des attributions au sein du plan partenarial de gestion des demandes et d'information des demandeurs de logement social (PPGDID) et de gestion en flux, seront informés en amont des orientations et évolutions des projets en matière de relogement.

Le cadre du NPNRU

Le nouveau Programme National de renouvellement urbain (NPNRU) s'inscrit dans le contrat de ville métropolitain et vise les conditions de rééquilibrages territoriaux et le développement des quartiers prioritaires.

La stratégie de relogement fixée par l'ANRU poursuit trois objectifs principaux :

- Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social (avec un objectif de 40% des relogements à effectuer dans ce cadre)[1],
- Réinscrire les ménages en difficultés dans une dynamique d'insertion,
- Contribuer à la mixité sociale.

La convention cadre pluriannuelle du NPNRU de la Métropole Aix-Marseille-Provence, approuvée en octobre 2019 fixe les objectifs de relogement à l'échelle métropolitaine (article 6).

Ces objectifs seront déclinés au sein d'une charte de relogement socle à l'échelle de la métropole en cours de rédaction permettant de préciser les dispositions communes à l'ensemble des projets.

Sur chaque commune concernée par un projet de requalification urbaine, une charte spécifique peut être élaborée en déclinaison du cadre général métropolitain.

La présente charte s'applique pour le territoire de la commune de Marseille.

[1] Afin de soutenir les attributions dans un logement neuf ou logement réhabilité en respectant les normes thermiques d'économie d'énergie (RT 2005), l'ANRU a établi une aide forfaitaire aux organismes HLM en contrepartie de la réduction de loyer réalisée. Dans ce cadre les organismes HLM pourront se voir octroyer ce forfait, établit selon un barème fixé par l'ANRU lorsque le logement de destination respecte les critères définis par le règlement de l'ANRU (loyer plafonné).

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Article 3 - Le dispositif de mutualisation des relogements

Les partenaires réservataires de logement (Etat, Collectivités, Action Logement Services) et les organismes de logement social mettent en place un dispositif de mutualisation des offres en logement pour répondre solidairement et de manière la plus efficace et exhaustive possible aux besoins de relogement. Ce dispositif s'appuie sur la plateforme partenariale de relogement, pilotée par la Métropole Aix-Marseille-Provence, avec l'appui de tous les partenaires locaux. Les modalités de fonctionnement de ce dispositif sont précisées dans une convention en cours d'élaboration.

L'objectif est de permettre une mise à disposition des contingents et patrimoines de tous les partenaires (réservataires et organismes de logement social dans le cadre de la réforme de la gestion des attributions) dans le territoire marseillais pour répondre à la diversité des besoins des différentes opérations. La plateforme permet de centraliser les offres disponibles et de les faire connaître aux différentes Maîtrises d'Œuvre Urbaines et Sociales (MOUS). Celles-ci sollicitent les logements en fonction des priorisations des opérations établies par les instances de pilotage du relogement (cf. article 5).

L'ensemble des relogements concernés par la charte relogement de Marseille peut bénéficier des offres issues de la plateforme relogement, sous réserve de l'éligibilité des ménages au logement social.

L'ensemble des opérations bénéficiant du dispositif de mutualisation devront se conformer à la présente charte.

Article 4 - Les projets concernés par la charte de relogement

Les projets de renouvellement urbain sur Marseille (NPNRU)

Les Quartiers Politique de la Ville (QPV) qui présentent des dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ont été identifiés par l'Etat : 14 quartiers sont concernés sur Marseille :
- Centre Nord / Saint-Mauront Centre- Ville
- Air Bel
- Saint-Paul / Malpassé / Oliviers / Lilas / Lauriers
- Frais Vallon / La Rose
- Flamants / Saint-Barthélemy / Font Vert
- Saint-Antoine / Bricarde / Castellane
- Solidarité / Kallisté
- La Savine
- La Cabucelle / Les Crottes
- Consolat / Ruisseau Mirabeau
- Campagne Levèque
- Résidence les Aygalades
- La Maurelette
- Bassens / Visitation

Les relogements réalisés dans le cadre d'opérations inscrites dans les projets de renouvellement urbain conventionnés avec l'ANRU sont obligatoirement intégrés dans la

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

présente charte de relogement (qu'ils soient issus du parc social public ou du parc privé dégradé en opérations de recyclage et de restructuration).

Toutefois, pour les opérations de relogement débutées dans le cadre du PNRU I qui sont en voie d'achèvement, les chartes en vigueur s'appliquent pour finaliser les derniers relogements.

A la date d'élaboration de la charte pour le NPNRU sur Marseille, près de 2600 ménages restent concernés par un relogement (dont 1 920 issus du parc social). Les relogements sont induits par les opérations suivantes :

- Les démolitions issues d'opérations en habitat social ou privé,
- Les réhabilitations et/ou les restructurations lourdes en milieu occupé (impliquant un relogement même temporaire) en parc social ou en recyclage du parc privé.

Les autres projets éligibles [2]

Après validation par le comité de Pilotage, d'autres opérations pourront être intégrées à la charte de relogement (cf. article 5).

A titre d'exemple, les premières opérations qui pourraient être concernées sont les opérations de recyclage des grandes copropriétés inscrites dans le Plan initiative copropriétés qui intégreront le futur programme d'Intérêt National (PIN) en cours de définition par l'Etat, comprenant les sites potentiels de mise en place de la future ORCOD-IN (hors ANRU) ou encore les opérations liées à la lutte contre l'habitat indigne (LHI, dont les besoins estimés sont de 160 relogements en première phase.

Article 5 - Le pilotage et le suivi de la charte

Afin d'assurer la mise en œuvre des relogements dans les conditions fixées par la présente charte, une gouvernance partenariale à l'échelle de Marseille est installée. Dans le cadre de ses compétences, la Métropole en assure le pilotage et la coordination des instances, avec l'appui de l'Etat et de la ville de Marseille.

Cette gouvernance assure la cohérence des interventions pour répondre aux besoins émanant des différents programmes de requalification, en lien avec la convention de mutualisation et le dispositif de plateforme de relogement.

[2] *Les relogements temporaires liés aux mesures de sécurité de la police du Maire ne sont pas concernés. Ils relèvent d'une réglementation spécifique en lien avec les mesures de sécurité des immeubles et les modalités en sont régies par la Charte de relogement des personnes évacuées et des dispositifs d'aides prévus au bénéfice des personnes mises à l'abri dans le cadre d'une interdiction d'habiter frappant leur logement en matière de lutte contre l'habitat indigne délibérée le 1er octobre 2021 par la ville de Marseille*

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Le Comité de pilotage

Le comité de pilotage (COPIL), qui réunit les différents partenaires, est une instance de suivi politique. Il a pour but de valider le cadre d'ensemble et de suivre le déroulement des opérations de relogement à l'échelle de Marseille.
Il est chargé de la bonne application et de l'évolution de la présente charte, ainsi que du suivi du dispositif de mutualisation des relogements sur Marseille.
Il a notamment pouvoir pour réorienter, si nécessaire, les calendriers et s'assurer que les processus de priorisation sont suivis. Son rôle est de :

- ✓ Contrôler la cohérence de la démarche,
- ✓ Veiller au respect des engagements pris par les partenaires dans la présente charte,
- ✓ S'assurer de la collaboration des différents organismes de logement social et partenaires aux relogements,
- ✓ Recadrer les objectifs et décider des actions correctives,
- ✓ Valider de nouvelles opérations nécessitant un relogement et faisant l'objet d'accompagnement par la présente charte,
- ✓ Adapter le rythme des plans de relogement aux contraintes opérationnelles,
- ✓ Prendre connaissance et valider le bilan des relogements et l'évaluation finale.

Cette instance se réunit au moins une fois par an, à l'initiative de la Métropole, sur toute la durée des plans de relogement marseillais.
Les partenaires représentés sont :

- L'Etat, 1 représentant
- La Métropole Aix-Marseille-Provence, 2 représentants
- La ville de Marseille, 2 représentants
- Le Conseil Départemental 13, 1 représentant
- L'ARHLM, 1 représentant
- Les organismes du logement social démolisseurs 1 représentant par structure
- Action Logement Services, 1 représentant
- L'EPAEM, 1 représentant

Les représentants des institutions membres du comité de pilotage pourront être accompagnés de leurs techniciens.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Pour chaque opération, les signataires de la présente charte conviennent de procéder de façon régulière, au moins une fois par an, à un bilan qualitatif et quantitatif des relogements et des difficultés rencontrées ainsi qu'à un bilan d'ensemble des opérations.

Le Comité technique

Le comité technique se réunit en tant que de besoin et a minima deux fois par an.
En amont d'un comité de pilotage, il se réunit afin de préparer la réunion et les éléments à présenter :

- Plan de relogement stratégique de l'ensemble des opérations concernées par la présente, charte, bilan des relogements effectués et calendrier,
- Point sur la démarche inter-bailleurs et le partenariat,
- Point sur les blocages éventuels,
- Evaluation des opérations de relogement et du résultat global des relogements.

Le comité technique assure le rôle de suivi opérationnel et de contrôle des objectifs de relogement afin de :

- Veiller au respect de la charte,
- Favoriser le rapprochement de l'offre et de la demande,
- S'assurer de la préparation de la remontée des données au comité de pilotage,
- Conduire une analyse qualitative trimestrielle et annuelle des objectifs.

Le comité technique est composé de :

- La ville de Marseille,
- La métropole AMP,
- L'Etat,
- Les organismes du logement social démolisseurs
- L'ARHLM,
- Les opérateurs concessionnaires,
- L'EPAEM,
- Action Logement Services,
- Le Conseil Départemental 13,
- La CAF.

Le prestataire en charge du dispositif de mutualisation (plateforme de relogement) et du plan stratégique de relogement à l'échelle de la ville participera au comité technique. Les équipes de MOUS pourront être mobilisées ponctuellement si nécessaire.

Le Groupe de suivi opérationnel

En formation modulée selon les ordres du jour, le groupe de suivi se réunit mensuellement et sur toute la durée du plan de relogement marseillais. Il est en charge de la mise en œuvre opérationnelle des plans de relogement et de l'animation technique du dispositif de mutualisation des offres de logement. Afin de respecter les délais fixés, il s'assure du suivi du calendrier de chaque opération en fonction des priorisations établies en comité de pilotage. Il se réunit pour préparer le lancement des opérations programmées et faire le point sur chaque opération lancée.

Pour chaque opération contractualisée, le maître d'ouvrage concerné établit un plan de relogement prévisionnel, actualisé et précisé à l'issue de l'enquête sociale. Transmis au comité technique et au groupe de suivi opérationnel, ce plan prévisionnel permet d'avoir une vision d'ensemble des opérations de relogement à conduire.

Le prestataire en charge du dispositif de mutualisation (plateforme de relogement) et du plan stratégique de relogement à l'échelle de la ville participera à l'animation du groupe de suivi opérationnel au côté de la Métropole.
Les équipes de MOUS seront mobilisées autant que nécessaire lors du groupe de suivi opérationnel.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Les Groupes locaux de suivi du relogement

En lien avec la conduite des projets par secteur ou par opération, des groupes de projets locaux assureront auprès du groupe de suivi opérationnel du relogement, le reporting de l'avancement des plans de relogement de chacune des opérations, en appui aux données transmises par les maîtres d'ouvrage. Ils se réunissent en fonction de l'avancement du projet et du rythme du plan de relogement spécifique de l'opération concernée.

Les commissions spécifiques de suivi social

Lors de la phase de diagnostic réalisée par la MOUS, des ménages aux situations identifiées comme fragiles peuvent être rencontrés et davantage accompagnés (accompagnement CCAS ou MDS, curatelle ou tutelle etc.). Dans ce cadre, des situations de difficultés particulières peuvent survenir nécessitant des arbitrages ou des adaptations. Ainsi, que ce soit en phase préparatoire ou en phase de relogement, des instances de suivi spécifique et individualisées composées de travailleurs sociaux (CCAS, CAF, FSL, MDS, Action Logement Services etc.), du service logement de la commune, des conseillers sociaux des organismes HLM et des MOUS concernées pourront se tenir afin d'échanger et mettre en œuvre un accompagnement au relogement adéquat. Dans ce cadre, Action Logement Services peut également intervenir pour les ménages salariés au travers de ses moyens spécifiques[3].

Article 6 - Les modalités d'information et de concertation

La Métropole et la Ville de Marseille avec leurs partenaires assurent l'information et la concertation auprès des habitants selon les modalités prévues dans la convention cadre de l'ANRU, et s'engagent à rendre compte régulièrement de l'avancement du projet de renouvellement urbain, et notamment des conditions relatives au relogement en amont et tout au long du processus.

Une information collective permet de présenter le plan de relogement prévisionnel par opération et les modalités d'intervention des équipes de MOUS.

Pendant l'élaboration du projet, le maître d'ouvrage est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires (désignés aux conditions prévues au premier alinéa de l'article 44 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986. Lorsque le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 ter existe, cette concertation est également réalisée dans ce cadre. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet (en vertu de l'article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986, préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives ou de construction-démolition, les organismes de logement social sont tenus de mener une concertation locative).

L'ensemble des partenaires signataires de la charte s'engage à fournir une information régulière sur l'avancement des projets au niveau local, notamment sur le volet relogement.

[3] Action Logement Services peut proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social dont l'objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée..

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Les ménages concernés

Les opérations de requalification urbaine conduites à Marseille concernent à la fois des quartiers d'habitat social et des quartiers d'habitat privé. Il est donc nécessaire de tenir compte des situations distinctes et des réglementations spécifiques à ces catégories d'opérations lorsqu'elles diffèrent : les situations sont présentées dans les articles suivants.

Article 7 - L'occupation à titre de résidence principale

Seuls les ménages occupant un logement à titre de résidence principale, ainsi que leurs cohabitants, sont pris en compte.

Est éligible au relogement l'occupant d'un logement à titre de résidence principale comme défini par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 - article 2 (modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1) : *« La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation ».*

L'inscription dans le plan de relogement

La réalisation d'une enquête sociale détaillée menée au démarrage de l'opération par la maîtrise d'ouvrage et/ou son prestataire de MOUS permet d'établir la liste des ménages à reloger.

A l'issue de l'enquête sociale, cette liste sera présentée et validée en comité de suivi du plan de relogement. L'outil de recueil eRime, visant au suivi des opérations de relogement, devra être renseigné par la maîtrise d'ouvrage ou son prestataire.

En fonction des situations au regard de l'éligibilité au parc social et des statuts d'occupation précédents (ménages logés en parc social ou en parc privé, locataires ou propriétaires occupants), les ménages sont ensuite orientés vers les catégories de logement correspondantes en parc social ou en parc privé.

La situation des personnes logées en parc social devant bénéficier d'un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain fait l'objet d'un enregistrement d'office par le bailleur dont elles sont locataires dans le Système National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE) sur la base des informations fournies par le ménage ou, à défaut, connues du bailleur (cf. article L.441-2-1 du CCH en annexe n°3).

Les bailleurs sociaux s'engagent à inscrire ou faire inscrire par leurs équipes de MOUS (ou repérer pour ceux déjà inscrits) l'ensemble des ménages issus du relogement dans le SNE (y compris les décohabitants) avec la mention ANRU renseignée par l'affirmative (à faire en tant que guichet enregistreur), et veiller à l'actualisation annuelle de cet enregistrement.

Les opérateurs en charge de la requalification ou du recyclage des immeubles en parc privé s'assureront de l'inscription d'un dossier SNE pour les occupants du parc privé relevant d'une demande en logement social (avec la mention ANRU) et veilleront à l'actualisation annuelle de cet enregistrement.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Article 8 - Les ménages du parc social

Les ménages éligibles sont :
- Les locataires proprement dits, titulaires d'un bail d'habitation,
- Les locataires par l'effet de la loi, qui disposent d'un titre par transfert ou continuation du bail à la suite du décès ou de l'abandon de domicile du locataire d'origine, dans les conditions de l'article 14 de la loi de 1989 (cf. annexe n°4),
- Les locataires qui tiennent leur titre des dispositions des articles L. 442.8 et suivants du CCH qui autorisent à louer des logements HLM à des locataires personnes morales qui ont pour objet de les sous-louer à des personnes désignées par les textes. Dans la mesure où ces logements sont occupés, le relogement doit être conduit avec les personnes morales titulaires des baux.

Le cas des décohabitants

Conformément au RGA de l'ANRU, les ménages décohabitants – co titulaires de bail, ascendants ou descendants directs - dont le logement constitue la résidence principale (cf. article 7) sont pris en compte dans le relogement suite à leur recensement lors de l'enquête sociale.

L'hébergement devra être justifié par des justificatifs de domicile datant au minimum de deux ans au moment de l'enquête sociale.

Les couples (cotitulaires du bail) en cours de séparation dont les deux membres souhaitent faire une demande de logement social séparée seront pris en compte : la MOUS portera une attention particulière à l'accompagnement de ces ménages et aux conditions dans lesquelles ils pourront faire une demande de logement social séparée. Dans le cas où les deux membres vivent séparés lors de l'enquête sociale, le/la conjoint(e) devra apporter la preuve qu'il/elle ne dispose pas déjà d'un logement adapté à ses besoins.

Les ménages décohabitant doivent remplir les conditions requises pour accéder à un logement social et en avoir fait la demande au plus tard pendant l'enquête sociale pour être éligibles au relogement en parc social. Les ménages composés de ressortissants étrangers doivent pour ce faire disposer d'un titre de séjour en règle conformément l'arrêté ministériel fixant la liste des titres de séjour prévue au 1er article de l'article R-441 du code de la construction et de l'habitation.

Les ménages en situation de dette locative

Locataires en impayés sans rupture de bail

Les locataires à jour dans le paiement d'un plan d'apurement avec le bailleur social, ou qui se mettent en voie de régularisation de leur dette en amont de la mise en place du plan de relogement, font l'objet d'une procédure de relogement comme le reste des ménages concernés.
La préconisation d'un relogement plus adapté à leur situation familiale pourra être faite pour diminuer leur dépense totale.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Locataires en impayés avec rupture de bail

Ces ménages sont identifiés par l'organisme de logement social en amont du diagnostic social de la MOUS, afin de déterminer selon les situations s'ils sont intégrés aux enquêtes sociales ou non. En cas de rupture définitive du bail sans accord, du fait de la procédure d'expulsion ils ne sont plus intégrés aux besoins du plan de relogement.

Les locataires à jour dans le paiement de leurs indemnités d'occupation et signataires d'un protocole de cohésion sociale font l'objet d'une procédure de relogement comme le reste des ménages concernés.
Les ménages à jour de leurs indemnités d'occupation et qui n'ont pas signé de protocole de cohésion sociale au moment du relogement seront accompagnés afin de poursuivre la résorption de la dette et permettre le relogement. Dans ce cas, du fait du relogement, les ménages bénéficieront d'un nouveau bail et redeviendront locataires de droit.
Toutefois, le non-respect des paiements des indemnités d'occupation et du protocole entraine la reprise de la procédure d'expulsion
Ces situations seront signalées à la commission de suivi du plan de relogement pour être orientées vers les instances prévues dans le droit commun (CCAPEX / Commission de surendettement).
Les organismes HLM peuvent faire appel à l'ensemble des partenaires et dispositifs pour résoudre les situations d'impayés des ménages relogés : FSL, CAF, CCAS.

Article 9 - Les ménages du parc social non éligibles

Selon la situation, les ménages non éligibles au plan de relogement seront invités, soit à déposer une demande de logement social et orientés vers un accompagnement social adapté dans le cadre du droit commun, soit à rechercher un logement en parc privé ou un hébergement s'ils ne relèvent pas de l'accès au parc social.
Ces ménages devront cependant libérer le logement dans les délais indiqués pour les autres occupants titrés afin de permettre le déroulement des travaux.

Article 10 - Les ménages du parc privé

Les habitants des immeubles privés inclus dans les opérations de recyclage prévues par la Charte (NPNRU, ORCOD IN ou recyclage dans le cadre des opérations de LHI) sont concernés par le relogement lorsque le maintien dans les lieux n'est pas possible.

Les occupants des immeubles à prendre en compte sont ceux définis à l'article L 521-1 du CCH : *« (..) l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale ».*

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

De ce fait, sont considérés comme titulaires d'un droit au relogement, les occupants répondant à la définition précitée recensés au moment de l'enquête d'occupation nominativement identifiés dans le cadre du plan de relogement à savoir, notamment :

- Les locataires ou sous-locataires présents dans les lieux et disposant d'un titre d'occupation,
- Les ménages relogés temporairement suite à une interdiction d'habiter et dont le logement a été intégré dans une opération de renouvellement urbain. Ils seront pris en compte dans le plan de relogement et devront être enquêtés, à l'exception de ceux ayant expressément renoncé à leur droit de retour.
- Les propriétaires occupants à titre de résidence principale
- Les occupants ne disposant pas d'un bail mais pouvant être considérés comme de bonne foi [4](ils paient une indemnité d'occupation et peuvent justifier d'une présence d'un an dans le logement avant le début de l'enquête sociale de la MOUS à l'aide de documents mentionnant l'adresse comme résidence principale). Leur situation sera étudiée au cas par cas.

Pour être éligibles au relogement en parc social, les ménages locataires, ou les ménages perdant leur qualité de propriétaires, doivent remplir les conditions requises pour accéder à un logement social et en avoir fait la demande au plus tard à l'issue de l'enquête sociale conduite par l'opérateur.

Les ménages en situation régulière mais ne pouvant prétendre au parc social se verront proposer un accompagnement vers d'autres formes de relogement (cf. accession sociale, parc locatif privé conventionné ou non, hébergement de longue durée).

Les propriétaires occupants

Selon sa situation économique et sociale, le ménage propriétaire occupant pourra être orienté par la MOUS mise en place par l'opérateur ou concessionnaire vers une demande de logement en parc social ou, le cas échéant, dans les logements locatifs privés réhabilités, ou encore dans les logements en accession sociale.

Lorsque le relogement a été inclus dans le protocole de rachat du logement, ces ménages bénéficieront, de l'accompagnement par la MOUS mise en place par l'opérateur ou concessionnaire et des propositions de relogement, à l'instar des autres ménages éligibles au relogement.

Certains ménages ayant dû quitter leur immeuble privé dans le cadre d'une opération d'intérêt public bénéficient d'un droit de priorité pour un retour suite aux travaux ayant permis le recyclage en parc social de leur immeuble (à l'exception de ceux ayant exprimés une renonciation lors de leur relogement définitif).

Lorsque en raison de la situation juridique de l'immeuble, le propriétaire occupant dispose d'un droit au relogement, il peut cependant y renoncer de manière claire et non équivoque : un écrit sera à adresser à l'opérateur et un accusé de réception sera remis à l'occupant.

[4] L'occupant de bonne foi est celui qui à la date de l'ordonnance d'expropriation peut se maintenir dans les lieux en raison d'une décision de justice, de l'accord du propriétaire ou d'une disposition législative.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Le cas des décohabitants

Les demandes de décohabitation en direction du parc social seront examinées lorsqu'elles concernent :

- Les ascendants directs (pères, mères) ou descendants directs (filles, fils) hébergés sous le même toit que le locataire principal ou propriétaire occupant lors de l'enquête sociale menée par l'équipe MOUS. L'hébergement devra être justifié par des attestations de domicile datant au minimum de deux ans avant la date de début de l'enquête sociale conduite par la MOUS.
- Les couples (cotitulaires du bail) en cours de séparation dont les deux membres souhaitent faire une demande de logement social séparée. La MOUS portera une attention particulière à l'accompagnement de ces ménages et aux conditions dans lesquelles ils pourront faire une demande de logement social séparée. Dans le cas où les deux membres vivent séparés lors de l'enquête sociale, le/la conjoint(e) devra apporter la preuve qu'il/elle ne dispose pas déjà d'un logement adapté à ses besoins.

De plus, les ménages décohabitants doivent remplir les conditions requises pour accéder à un logement social et en avoir fait la demande pour être éligibles au relogement dans le parc social. En ce qui concernent les ressortissants étrangers, ils doivent disposer d'un titre de séjour en règle conformément à l'arrêté ministériel fixant la liste des titres de séjour prévue au 1er article de l'article R-441 du code de la construction et de l'habitation.

Les ménages en situation de dette locative

Les ménages dont le bail est résilié mais qui ont signé avec leur bailleur privé un protocole d'accord en application d'une décision de justice et qui respectent le plan d'apurement mis en place seront intégrés au plan de relogement.

En cas de non-respect des accords de paiement, la reprise des procédures à l'encontre des ménages leur fait perdre leur éligibilité au plan de relogement.

Les situations spécifiques

Les ménages occupants de bonne foi sans titre de séjour en règle

Les ménages occupants de bonne foi sans titre de séjour en règle souscrivant à un accompagnement social spécifique lié à la régularisation (acceptation et consultation effective d'un juriste spécialisé) et pouvant déposer un dossier de régularisation à la préfecture dans les deux ans, se verront proposer une solution d'hébergement dans l'attente d'un éventuel relogement définitif.

Les occupants d'hôtels meublés

Les articles L. 632-1 et suivants du CCH indiquent que les occupants des hôtels meublés sont soumis au régime de la location meublée dès lors que le logement ou la chambre constitue la résidence principale du locataire. En cas de cessation d'activité de l'hôtel, due à une opération d'urbanisme ou d'aménagement, les occupants concernés bénéficient d'un droit au relogement (cf. article L. 632-2 du CCH en annexe n°5). En l'absence de contrat de location d'un an tel que prévu par la loi, les éléments suivants seront requis en vue de reconnaître l'établissement de la résidence principale des locataires d'hôtels meublés depuis au moins 6 mois : quittances mensuelles, documents administratifs à l'adresse de l'hôtel (avis d'imposition, notification de droits sociaux, justificatifs de revenus, perception de l'allocation logement, carte d'identité ou titre de séjour).

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Article 11 - Les ménages du parc privé non éligibles

Les personnes entrées par voie de fait et les occupants sans droit ni titre, concernés par un jugement d'expulsion, ne sont pas considérés comme occupants de bonne foi et ne seront donc pas intégrés au plan de relogement.

Ne seront pas concernés comme occupants de bonne foi, notamment :

- Les squatteurs,
- Les occupants ayant fait l'objet d'un jugement d'expulsion,
- Les bénéficiaires des locations saisonnières,
- Les occupants entrés dans les lieux après l'ordonnance d'expropriation,
- Les occupants dont la présence n'a pas été constatée lors de la visite des lieux.

Pour ces situations ne relevant pas des cas exposés à l'article 10 et nécessitant la mise en œuvre d'une procédure d'évacuation et/ou d'expulsion, sera appliqué le droit commun (recours au 115, protection de l'enfance, etc.).

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Les modalités de relogement

Article 12 - Les principes généraux du relogement

Le parcours positif du relogement

L'objectif des opérations de renouvellement urbain est de permettre une requalification des quartiers concernés et un parcours résidentiel ascendant aux ménages relogés, (conformément au Titre I, article 4 du Règlement Général de l'ANRU relatif au NPNRU). La stratégie de relogement doit permettre d'offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages concernés par le relogement et réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion.
Il sera tenu compte des situations de chacun des ménages telles qu'observées au moment de l'enquête sociale de la MOUS et des souhaits des ménages en matière de parcours résidentiels, en cohérence avec leur situation familiale, leurs ressources et le contexte réglementaire de leur relogement (ménage issu du parc social, ménage issu du parc privé, locataire ou accédant).

Le projet de relogement des habitants doit être vécu comme une opportunité. Les démolitions et restructurations sont l'occasion de proposer aux ménages concernés un parcours résidentiel positif, en réponse à leurs besoins révélés dans les enquêtes sociales réalisées par les MOUS.

- En fonction des besoins et situations des ménages, il s'agit de leur permettre d'évoluer au sein d'autres résidences du parc social, si besoin en élargissant au patrimoine d'autres organismes de logement social que celui de leur bailleur social d'origine,
- De bénéficier d'un logement aux normes d'habitabilité pour les ménages issus du parc privé dégradé, conforme à leur situation et capacités financières,
- D'accéder selon leur désir de changement de quartier à une mobilité hors Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV),
- D'envisager l'accès à un parc neuf ou récent, y compris en accession sociale.

L'accompagnement au relogement

Un accompagnement systématique

L'ensemble des ménages concernés par un relogement lié aux opérations citées à l'article 4 doivent bénéficier d'un accompagnement et d'un suivi de qualité.
Pour chaque opération, une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) dédiée au relogement, sera mise en place, qu'elle soit réalisée en interne par les bailleurs sociaux et les opérateurs concessionnaires en parc privé, ou externalisée. Elle sera, notamment, en charge de l'enquête sociale auprès des ménages. Ce travail débutera dès le lancement de l'opération et se poursuivra jusqu'à 6 mois après le relogement définitif des ménages.

Le bailleur, ou l'opérateur assure un travail d'accompagnement social des ménages résidant dans les logements concernés.
Dès l'enquête sociale, une attention particulière sera portée aux occupants dont la situation sera jugée particulièrement fragile ou complexe.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

L'accompagnement des ménages fragiles

Certains ménages présentant une situation de grande fragilité peuvent nécessiter un accompagnement social renforcé dans le cadre de leur relogement (ménages endettés, familles nombreuses, ménages âgés ou présentant un handicap etc.).

La mise en place d'un accompagnement spécifique est prévue dans le cadre de la mission de la MOUS. Il devra être justifié sur la base d'un diagnostic social précis et sera acté par le groupe de suivi opérationnel du plan de relogement de chaque opération.
La MOUS pourra s'appuyer sur l'ensemble des dispositifs de droit commun lorsque les ménages en relèvent et avec l'accord de ces derniers, en conformité aux règles déontologiques du travail social.
L'ensemble des signataires de la présente charte se mobilise et s'associe dans le cadre de leurs missions et de leurs dispositifs afin de repérer et de lever, en amont, les éventuels freins économiques, sociaux, médicaux et psychologiques, au relogement des ménages.
Dès signature, les acteurs locaux signalent les situations d'impayés ou de grandes difficultés aux commissions adaptées telles que la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives (CCAPEX) ou la Commission de Prévention pour les Adultes Vulnérables.
Le suivi des situations spécifiques pourra se faire dans le cadre des commissions de suivi social organisées au niveau local avec les partenaires des services sociaux (cf. article 5).

Article 13 - L'équilibre économique des ménages

De façon générale, le relogement doit garantir aux ménages de conserver leur équilibre économique, voire leur permettre un meilleur équilibre dans les dépenses liées au logement.

Le taux d'effort des ménages limité

Le taux d'effort correspond à la part des ressources du ménages (revenus + allocations) dédiée à la dépense logement (loyer et charges). Pour mémoire l'article 441.3.1 du CCH définit le taux d'effort comme le rapport entre les dépenses liées au logement (loyers et charges, diminués du montant des aides liées au logement) et les ressources des personnes vivant au foyer.

L'évaluation des opérations de relogement doit inclure le suivi de l'évolution du taux d'effort, particulièrement important pour les ménages aux plus faibles ressources.

L'ensemble des signataires s'engage à ce que les taux d'effort des ménages relogés ne dépassent pas le seuil d'alerte fixé à 30%, sauf cas particulier dument justifiés (limite communément admise par les commissions d'attribution et d'examens de l'occupation des logements sociaux (CALEOL)).

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Le reste à charge constant pour les ménages du parc social

Les ménages à reloger relevant des plafonds de ressources PLAI et PLUS se verront adresser des propositions de relogement adaptées à leur profil (logements de catégories PLAI et PLUS ou assimilés).

Pour les ménages à reloger relevant d'autres plafonds de ressources (PLS, LLI) ou éligibles à l'accession sociale, des offres de logements correspondant à leurs besoins pourront être recherchées, dans un reste à charge maîtrisé.

Pour les ménages relogés issus du parc social et lorsque leurs revenus ne dépassent pas le plafond PLUS, il est appliqué le principe d'un reste à charge constant (RAC) par m², à prestations équivalentes.
La surface de référence prise dans le calcul correspond à la surface habitable.
Le calcul est le suivant : (LOYER– RLS**) + (CHARGES – APL*).[5]

Afin de répondre à l'objectif de reste à charge constant indiqué ci-dessus et au regard des niveaux de loyer du patrimoine disponible, le bailleur relogeur pourra mettre en place si nécessaire une contribution compensatoire.

Article 14 - L'offre de relogement

La localisation de l'offre

Les partenaires s'engagent à favoriser le relogement dans les secteurs souhaités par les ménages. La construction du projet de relogement est travaillée avec les ménages et les équipes en charge du relogement et doit tenir compte :

- des aspirations et des besoins de la famille,
- de la stratégie d'équilibres territoriaux,
- de l'offre disponible.

Afin de répondre aux demandes des ménages, les opérateurs et les organismes de logement social les informeront sur les possibilités de relogement à l'échelle la plus large possible (intercommunale, régionale), en cohérence avec les souhaits exprimés.
Les attentes des ménages souhaitant un logement hors du périmètre correspondant à la définition réglementaire du relogement sur Marseille (arrondissement d'origine et arrondissements limitrophes ou communes limitrophes) seront formalisées spécifiquement par écrit auprès de la MOUS pour faciliter les recherches correspondantes.

L'adéquation du logement à la taille du ménage

Les organismes de logement social et les opérateurs devront proposer aux ménages des typologies et une surface de logement correspondant à la composition des ménages, de manière à ne pas créer de situations de sur occupation et à limiter celles de sous-occupation, conformément au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

[5] *APL : Aide personnalisé au logement
** RLS : réduction de loyer de Solidarité

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Article 15 - Les modalités de prise en charge des dépenses liées au relogement

Les frais de déménagement

Les frais sont pris en charge par l'organisme de logement social ou l'opérateur de l'opération à l'origine du relogement pour l'ensemble des ménages à reloger (cf. chapitre 2).

La prise en charge du déménagement

Pour la réalisation et la prise en charge du déménagement, deux modalités à choisir par le ménage à reloger sont proposées :

- Le recours à une entreprise de déménagement mandatée par le bailleur,
- Un forfait déménagement versé directement au locataire relogé.

Toutefois cette deuxième option sera obligatoire en cas de déménagement hors du territoire de la métropole Aix-Marseille-Provence.

Le montant du forfait est adapté à la typologie du logement de départ pour les titulaires des baux.

Un forfait unique est proposé au ménage décohabitant.

Voir montant des forfaits en annexe n° 6 Frais de relogement remboursés aux ménages relogés.

La prise en charge des frais liés aux changements d'adresse

Les différents frais liés au changement d'adresse sont pris en charge et remboursés aux locataires :

- Frais de raccordement à l'énergie et au gaz et ouverture de compteurs (eau, électricité, gaz),
- Frais de résiliation, transfert ou de réouverture de ligne téléphonique et internet (sous réserve d'un même opérateur)
- Frais de suivi de courrier par la Poste (suivi courrier pendant 6 mois)

Un forfait est appliqué pour couvrir ces montants (cf. annexe n°6 Frais de relogement remboursés aux ménages relogés) ; son niveau sera adapté à l'évolution des prix en la matière, annuellement.

La situation spécifique des personnes isolées, âgées ou handicapées

Un accompagnement renforcé au déménagement (emballage déballage intégral, parfois pose de lustres / tringles) peut être prévu pour les personnes isolées, âgées ou handicapées identifiées par la MOUS lors de l'enquête sociale.

Par ailleurs, pour certains des ménages identifiés comme très fragiles lors du diagnostic, l'équipe de MOUS pourra avoir un rôle d'assistance à l'ouverture et fermeture des compteurs.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Le cas d'un double déménagement (relogement temporaire)

Les modalités de prise en charge du déménagement s'appliquent dans le cas d'un déménagement dans un relogement temporaire, puis du définitif.

Le dépôt de Garantie

Lorsque le déménagement s'effectue dans le patrimoine du bailleur d'origine : le transfert du dépôt de garantie se fait sans actualisation.

Lorsque le déménagement s'effectue en inter-bailleurs, un accord sera établi entre les deux bailleurs pour le transfert du dépôt de garantie.

Les travaux dans le nouveau logement

Les travaux d'entrée dans les lieux

L'entrée s'effectue dans un logement décent, propre et adapté à l'état de santé des ménages relogés. Les bailleurs s'engagent à remettre systématiquement en état les logements proposés et à mettre en œuvre, le cas échéant, des adaptations spécifiques liées à l'état de santé du locataire en fonction des points identifiés lors du diagnostic social préalable au relogement.

Ces remises en état portent, a minima, sur les éléments tels que le traitement des pièces humides vétustes, les revêtements des sols et les murs dégradés.

Les travaux sont précisés sur le bon de visite lorsque ceux-ci n'ont pas été réalisés avant visite.

Les travaux d'amélioration

Un certain nombre de locataires du parc social ont pu réaliser des travaux d'amélioration de leur logement (notamment la pose de cuisines équipées). En fonction des situations, le bailleur pourra envisager de prendre en compte certains de ces éléments lors de la réinstallation.

Les travaux d'adaptation

Concernant les travaux d'adaptation aux situations de handicaps et perte de mobilité, ils seront évalués avant le relogement, avant d'être reportés dans la mesure du possible dans le nouveau logement.

Les partenaires (CARSAT, Mutuelles, MDPH, etc.) seront mobilisés afin de fluidifier les démarches pour élaborer des dossiers de cofinancement en anticipation du relogement.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Le déroulé du relogement

Le bailleur ou l'opérateur en charge de la maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) du relogement s'engagent à accompagner les ménages tout au long du processus du relogement.

Article 16 - Le rôle de la MOUS

Le bailleur ou l'opérateur en charge de la maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) du relogement conduit le relogement en proximité avec les ménages issus du parc social comme ceux issus du parc privé.

Au lancement de l'opération de relogement, une enquête sociale est conduite auprès de chaque ménage par les équipes de MOUS et permet de :

- Réaliser un diagnostic individuel de la situation de chacun des ménages concernés, avant le relogement : composition familiale, âge, ressources, situation budgétaire (taux d'effort, reste à charge, reste à vivre, etc.), situation professionnelle, capacité d'adaptation et d'intégration dans un nouveau logement,
- S'assurer de la formalisation des dossiers de demande de logement social des ménages et de leur renouvellement dans le SNE (Système National d'Enregistrement) avec le motif « renouvellement urbain »,
- Identifier les besoins des ménages concernant le relogement : localisation, typologie, décohabitation, contraintes particulières en termes d'accessibilité ou d'aménagement du logement.

L'équipe de MOUS se doit de respecter la confidentialité des éléments recueillis. Les ménages peuvent rectifier à tout moment les données les concernant.

Par la suite, la MOUS :

- Identifie les offres de logements adaptées au besoin du ménage,
- Fait le lien avec les offres de la plateforme partenariale de relogement (pour les ménages éligibles au parc social) afin de mettre en œuvre jusqu'à trois propositions individualisées de relogement,
- Oriente les publics spécifiques vers des solutions de logements adaptés (résidences pour séniors, résidences étudiantes ou autres propositions pour les ménages non éligibles au parc social),
- Informe les ménages sur les possibilités offertes par l'accès à l'offre d'Action Logement via la plateforme AL'in
- Pour les ménages les plus fragiles, elle sollicite la personne en charge du suivi du dossier pour échanger sur l'accompagnement social au logement le plus adapté, afin de résorber notamment d'éventuelles situations d'endettement locatif,
- Assure une information et une aide aux démarches par exemple lors de rendez-vous individualisés,
- Organise la visite des logements avec le ménage, pour discuter des propositions en connaissance de cause et pour l'aider à prendre sa décision ;

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

- ✓ Prépare le passage en CALEOL (dossier social et administratif à constituer) et évalue les modifications éventuelles à apporter au logement (travaux de remise en état, aménagements à prévoir),
- ✓ Au sein du parc privé, dans le cas des occupants de bonne foi, sans titre de séjour, elle orientera les occupants vers les partenaires en charge des procédures de régularisation,
- ✓ Au sein du parc privé, en lien avec l'opérateur, elle assure le suivi des propriétaires occupants amenés à devenir locataires au sein du parc social ou accédants accompagnés. D'une manière générale, elle assure une information de l'ensemble des occupants issus du parc privé concernant les modalités de relogement et d'accompagnement, en l'adaptant dans le cas des propriétaires occupants en fonction des décisions actées lors du rachat de leur logement.

Article 17 - Les étapes du relogement

Les étapes décrites ci-dessous concernent les ménages locataires issus du parc social et les ménages issus du parc privé lorsqu'ils sont éligibles au relogement en parc social ou en parc privé conventionné.

Tout au long de l'opération de relogement, le bailleur et l'opérateur en charge de la maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) du relogement sont en charge de reporter les éléments nécessaires au suivi du relogement dans le support E rime mis à disposition par l'ANRU.

L'offre de relogement

Dans le cadre du relogement induit par une opération ANRU, il peut être proposé jusqu'à 3 offres de relogement au ménage. Une offre est qualifiée de valide dans la mesure où elle répond aux souhaits en termes de localisation et de typologie dans le respect du cadre légal (cf. annexe n°7).

Une traçabilité des propositions et des réponses tout au long de la démarche permet de formaliser les engagements réciproques : les souhaits du ménage sont consignés suite au rendez-vous avec la MOUS dans le cadre de l'enquête sociale et font l'objet d'une retranscription par cette dernière dans la fiche de souhait. Lorsque celle-ci comporte des demandes spécifiques (cf. relogement hors commune) elle sera également signée par le locataire en titre.

Lorsque les équipes de MOUS sont averties par la plateforme relogement de la mise à disposition de logements correspondant aux priorités des opérations et aux souhaits de certains locataires, elles devront positionner les ménages concernés dans les délais prévus par la convention de mutualisation.

La visite des logements

Dans le cas où l'offre convient au ménage, une visite est organisée par l'intermédiaire de la MOUS.
Le ménage se voit remettre une attestation de visite à la suite.
Si le locataire exprime son souhait d'intégrer le logement suite à sa visite une confirmation écrit de son positionnement sur ce logement est transmise.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Lorsque des travaux de rénovation sont nécessaires dans le logement visé, ils sont mentionnés sur le bon de visite, le bailleur social est prévenu afin de les mettre en œuvre.

Pour le relogement en parc social, dans la mesure du possible, la visite du logement est organisée avant le passage en CALEOL. En cas de proposition de logement inter-bailleurs, la proposition pourra être actée par courrier, puis la demande présentée en CALEOL à l'issue de laquelle la proposition de visite sera organisée

Le passage en Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL)

Pour les relogements dans le parc social le passage en CALEOL est systématique.

L'organisme HLM est informé de la candidature d'un ménage relogé dans le cadre du NPNRU et du caractère prioritaire de sa candidature.

L'équipe de la MOUS aide le locataire pour la constitution d'un dossier complet en vue du passage en CALEOL.

Si la candidature est acceptée en CALEOL, en fonction des spécificités, des travaux peuvent être lancés et une date prévisionnelle de réception des travaux est transmise au ménage.

Une fois fixée la date du déménagement, la date de signature du nouveau bail est arrêtée.

Les modalités de proposition et de refus

La formalisation des offres et des réponses

Les ménages peuvent se voir proposer jusqu'à trois offres de relogement. Les propositions de relogement seront formalisées par écrit auprès du ménage.

La convention individuelle de relogement

A l'issue des rencontres et propositions faites aux ménages, leur acceptation d'un relogement est formalisée par la signature d'une convention individuelle de relogement entre le ménage et l'organisme de logement social ou l'opérateur (en parc privé).

Le ménage fera part de sa réponse par écrit et en cas de refus en précisera le motif.

La situation des ménages ayant refusé les trois offres de relogement

L'occupant ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues par la loi perd son droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement (Article L353-15 III et L 442-6 du CCH).

L'organisation du déménagement

La date et l'organisation du déménagement seront fixées en concertation entre le bailleur ou l'opérateur, le ménage, l'entreprise de déménagement et la MOUS.

Une attestation de déménagement sera délivrée à chaque ménage pour faire valoir ce que de droit.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Article 18 - La gestion des immeubles en phase de relogement

Durant la phase de relogement des immeubles, qui peut s'échelonner sur plusieurs mois, les bailleurs sociaux et opérateurs en parc privé s'engagent à assurer la gestion pleine et entière des immeubles concernés pour assurer la sécurité des biens et des personnes. L'organisation des déménagements s'effectue de manière à sécuriser l'occupation du bâtiment.

Ce point fera l'objet d'un travail partenarial dans le cadre des projets de gestion car il doit aussi impliquer des partenaires au sein des services des collectivités, des services de sécurité, pour faire face aux difficultés rencontrées dans certains quartiers.

Article 19 - L'accompagnement à l'issue du déménagement

Afin de s'assurer de la bonne intégration du ménage dans son nouveau logement un suivi sera réalisé par la MOUS à l'issue du déménagement
Le bailleur d'accueil et les partenaires s'attacheront à proposer des initiatives facilitant l'accueil des nouveaux locataires dans leur quartier d'accueil.

Des enquêtes de satisfaction seront réalisées auprès des ménages relogés après une période conséquente d'installation dans leurs nouveaux logements, soit environ six mois ou un an après l'entrée dans les lieux.
L'enquête permet de compléter les données de suivi saisies dans eRime par le pilote de l'opération (appréciations sur le nouveau relogement, le processus de relogement). Un travail inter-bailleurs d'harmonisation pour donner un tronc commun aux enquêtes viendra faciliter la synthèse des résultats.
Dans le cadre d'une appréciation globale du parcours résidentiel positif, les situations de décohabitation sont aussi à analyser.
Les bailleurs sociaux et opérateurs en parc privé, avec l'appui de leur MOUS, assurent le reporting des relogements réalisés auprès de l'ANRU et des instances de pilotage du relogement.

Article 20 - L'évaluation du relogement

Dans le cadre du suivi d'ensemble des parcours résidentiels et des objectifs de l'ANRU, une évaluation du relogement sera co-construite par les partenaires sous le pilotage de la Métropole, en lien avec la ville de Marseille et les services de l'Etat.

Ces travaux seront alimentés à la fois par les éléments issus du fichier eRime mis en place pour chaque opération par le maître d'ouvrage et par les enquêtes de satisfaction réalisées auprès des ménages relogés. Enfin, ils pourront être complétés par des études qualitatives ou quantitatives complémentaires.
Ceci pour faciliter la synthèse et le partage des résultats en matière de politique de peuplement et de soutien aux parcours résidentiels au niveau de la commune, en replaçant la question des relogements plus largement dans la politique de peuplement et d'attributions proposée par la CIL et la CIA métropolitaines.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Signataires

Fait à Marseille, le

En exemplaires

Pour l'Etat Pour le Préfet Le Préfet Délégué Pour l'Égalité des Chances Baptiste ROLLAND	Pour la Métropole AMP La Présidente Martine VASSAL
Pour la ville de Marseille	Pour l'ARHLM
Pour le Département des Bouches du Rhône	Pour Action Logement Services
Pour 13 Habitat	Pour ERILIA
Pour UNICIL	Pour ICF Habitat
Pour Logirem	Pour Logis Méditerranée
Pour Habitat Marseille Provence	Pour l'EPAEM

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Annexes

Annexe N°1 – délibérations des 30 et 29 juin 2022

Métropole Aix-Marseille-Provence | République Française | Département des Bouches du Rhône

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 30 juin 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :
Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Éric LE DISSES - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :
Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :
Georges ROSSO.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

CHL-010-11972/22/BM

▪ Approbation du principe d'élaboration d'une charte relative aux modalités de relogement des bailleurs sociaux des projets conduits dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain à Marseille
24425

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, dite loi Lamy, a réformé la politique de la ville en créant un nouveau cadre pour la politique de la ville et en renouvelant ses outils d'intervention, à travers :
- une nouvelle géographie prioritaire,
- un contrat unique intégrant les dimensions sociale, urbaine et économique,
- une action publique qui se déploie à l'échelle intercommunale et mobilise tous les partenaires concernés,
- la mobilisation prioritaire du droit commun de l'Etat et des collectivités territoriales,
- la participation des habitants à la co-construction des contrats et à leur pilotage.

Par délibération 15/0500/UAGP du 29 juin 2015, le conseil communautaire de Marseille Provence Métropole approuvait le Contrat de Ville Intercommunal 2015-2020.

Signé le 17 juillet 2015 par plus de 50 partenaires, au rang desquels l'Etat, la Région, le Département, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, les villes de Marseille, La Ciotat, Septèmes-les
Vallons et Marignane, divers acteurs économiques et sociaux, les bailleurs sociaux et leurs organisations, ce contrat de ville s'inscrit dans les orientations de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale et définit le cadre contractuel général des

Signé le 30 juin 2022
Reçu en Contrôle de légalité le 4 juillet 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

interventions à conduire pour les quartiers les plus en difficulté dans l'objectif d'y améliorer la cohésion sociale, le cadre de vie et le renouvellement urbain, de favoriser le développement économique et assoir les valeurs de la République et la citoyenneté.

Le renouvellement urbain s'inscrit pleinement dans les ambitions du contrat de ville et en constitue un levier essentiel. La loi Lamy de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a défini le cadre, les objectifs et les moyens du Nouveau Programme National du Renouvellement Urbain (NPNRU).

A l'échelle du territoire métropolitain, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (2014-2024) cible 21 Quartiers dont 11 d'intérêt national (9 à Marseille, 1 à Miramas et 1 à Port de Bouc) et 10 d'intérêt régional (5 à Marseille, 1 à Vitrolles, 1 à Aix, 1 à Port de Bouc, 1 à Martigues et 1 à Salon).

Le protocole de préfiguration n°322, relatif au territoire Marseille Provence, a été signé le 21 décembre 2017. Il a pour objet de définir les enjeux et objectifs de renouvellement urbain des quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants.

Le protocole a également défini le programme de travail permettant de définir les projets de renouvellement urbain sur ces quartiers et le cadre de son financement. Ces études pour certaines achevées, ont permis d'orienter les choix urbains sur chaque quartier et de définir les programmes de renouvellement urbain.

Sur Marseille, les 14 quartiers d'intérêt national et régional, sont identifiés dans l'arrêté du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants :

Centre Nord / Saint-Mauront
Air Bel
Saint-Paul / Malpassé / Oliviers / Lilas / Lauriers
Frais Vallon / La Rose
Flamants / Saint-Barthélemy / Font Vert
Saint-Antoine / Bricarde / Castellane
Solidarité / Kallisté
La Savine
La Cabucelle / Les Crottes
Consolat / Ruisseau Mirabeau
Campagne Levèque
Résidence les Aygalades
La Maurelette
Bassens / Visitation.

Le Comité d'Engagement du 6 février 2019 a permis d'élaborer un état d'avancement de la phase de préfiguration à l'échelle de la Métropole, et de présenter l'actualisation du système de gouvernance et de pilotage des projets.

Une convention cadre pluriannuelle du renouvellement urbain de la Métropole AMP, signée le 13 février 2020 fixe les orientations stratégiques à l'échelle de la métropole et le cadre de référence pour les conventions des projets opérationnels. Elle organise et encadre la reconstitution de l'offre locative sociale à l'échelle de la métropole et porte contractuellement l'ingénierie des postes et les forfaits pour minorations de loyer.

Le Comité d'Engagement du 22 avril 2021 a permis d'actualiser un état d'avancement de l'engagement des projets sur le territoire de Marseille, de réaffirmer les ambitions portées et de fixer le calendrier de conventionnement.

La majorité des projets de renouvellement urbain sur Marseille ont fait l'objet de présentation en comité national d'engagement de l'ANRU à différentes dates : 19 décembre 2019, 27 février 2020, 2 février 2022 et, 9 mars 2022.

Signé le 30 juin 2022
Reçu en Contrôle de légalité le 4 juillet 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Les projets présentés en cours de validation par l'ANRU, ainsi que les projets en cours d'élaboration, vont générer des relogements nécessaires à la mise en œuvre des opérations conventionnées avec l'ANRU.
Ces projets visent la démolition de plus de 2650 logements sociaux et la construction d'un volume équivalent de logements sociaux neufs, la rénovation de près de 2300 logements sociaux et le recyclage de 1100 logements privés dégradés. Ils permettront également la rénovation ou la construction de 101 équipements et le traitement des aménagements pour rendre les espaces publics plus agréables et plus verts.
Pour mener à bien les opérations NPNRU, en particulier les opérations de démolition/restructurations lourdes de logements sociaux, de recyclage d'habitat privé dégradé -tant en centre ancien que dans les grandes copropriétés dégradées-, la ville de Marseille, la Métropole et l'État doivent définir les modalités générales de relogement.

La présente délibération vise à approuver le principe de l'élaboration d'une charte de relogement pour les projets de renouvellement urbain sur Marseille sur la base des grandes orientations suivantes :

Modalités principales :
Une harmonisation des pratiques de relogement pour l'ensemble des opérations portées dans le cadre des projets de renouvellement urbain sur Marseille.
Un relogement visant un parcours résidentiel ascendant pour les ménages.
Le maintien du Reste à charge au mètre carré pour les locataires dont les revenus ne dépassent pas le plafond de ressources HLM.
La prise en charge des frais de déménagement et de raccordement aux fluides/changement d'adresse par le bailleur démolisseur.

Une typologie du logement proposé adaptée au profil du ménage respectant la règle des attributions HLM mais tenant compte des besoins spécifiques.
L'engagement des bailleurs à prendre une MOUS sur chaque projet et à assurer un accompagnement des ménages de 6 mois à 1 an après le relogement.
Le pilotage de la Plateforme Relogement par la Métropole.

Mise en œuvre d'une charte de relogement unique qui s'appliquera sur le territoire de Marseille pour l'ensemble des ménages concernés par un projet de renouvellement urbain de type démolition, requalification lourde ou acquisition-amélioration dont l'intervention sur le logement nécessite un relogement temporaire et/ou définitif (hors ménages évacués pour lesquels existe déjà la charte de relogement co-signée par l'Etat, la Ville et les Collectifs).

Mise en place d'instances de suivi dédiées favorisant une forte mobilisation des partenaires du relogement, condition essentielle à la réussite des projets:
Le comité de pilotage, organe stratégique où les orientations principales du projet et de sa mise en œuvre seront déterminées
Le comité technique, en charge de la mise en œuvre opérationnelle du relogement des ménages (tableaux de suivi des relogements, tableaux synoptiques, etc.), et de la coordination des actions entre les différents partenaires
Les commissions de suivi du relogement, en charge de la réalisation des bilans sur le relogement (calendrier des opérations, nombre de relogement effectués, localisation, type de relogement, etc.), de la bonne conduite opérationnelle du processus et de l'information de l'ensemble des partenaires quant à l'avancement opérationnel du projet de renouvellement urbain concerné.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Signé le 30 juin 2022
Reçu en Contrôle de légalité le 4 juillet 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociales ;
- Le décret 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la Ville ;
- L'arrêté du 29 avril 2015 fixant les quartiers prioritaires de la politique de la ville retenus dans le cadre du NPNRU ;
- L'arrêté ministériel du 7 août 2015 portant approbation du RGA de l'ANRU relatif au NPNRU;
- Le règlement financier de l'ANRU en vigueur ;
- L'avis du comité d'engagement de l'ANRU du 12 décembre 2016 ;
- La délibération 15/0500/UAGP du Conseil municipal du 29 juin 2015 approuvant le contrat de ville intercommunal 2015-2020 ;
- La délibération DEVT 001-2799/17/CM du 19 octobre 2017 approuvant le protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain pour Marseille ;
- La délibération DEVT 008-6961/19/BM du 24 octobre 2019 approuvant la convention cadre métropolitaine;
- La délibération DEVT 009-6962/19/BM du 24 octobre 2019 approuvant l'avenant 1 au protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain pour Marseille ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La lettre de saisine de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 27 juin 2022.

Ouï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- L'intérêt de mettre en œuvre les projets de renouvellement urbain sur Marseille ;
- La nécessité d'établir une charte du relogement des projets de renouvellement urbain.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le principe d'élaboration d'une charte relogement des projets de renouvellement urbain sur Marseille.

Article 2 :

Sont approuvées les grandes orientations de la charte de relogement présentés ci-dessus.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Signé le 30 juin 2022
Reçu en Contrôle de légalité le 4 juillet 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Métropole Aix-Marseille-Provence
N° CHL-010-11972/22/BM

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Emploi, cohésion sociale et territoriale,
Insertion et relation avec le GPMM

Martial ALVAREZ

Signé le 30 juin 2022
Reçu en Contrôle de légalité le 4 juillet 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

VILLE DE MARSEILLE

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 29 Juin 2022

Présidence de Monsieur Benoît PAYAN, Maire de Marseille.

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 87 membres.

22/0305/VAT

DIRECTION GENERALE ADJOINTE LA VILLE PLUS VERTE ET PLUS DURABLE - MISSION PROJETS URBAINS - 1er, 2ème, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème, 11/12ème, 13/14ème et 15/16ème arrondissements - Approbation des modalités générales de relogement pour conduire les projets de renouvellement urbain à Marseille.

22-38498-MPU

- o -

Monsieur le Maire, sur la proposition conjointe de Madame la Maire Adjointe en charge des projets structurants pour l'égalité et l'équité des territoires, les relations avec l'ANRU, les grands équipements et évènements, la stratégie évènementielle, promotion de Marseille et relations Méditerranéennes et de Monsieur l'Adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

Le renouvellement urbain s'inscrit pleinement dans les ambitions du contrat de ville et en constitue un levier essentiel. La loi Lamy de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a défini le cadre, les objectifs et les moyens du Nouveau Programme National du Renouvellement Urbain (NPNRU).

Le NPNRU cible à l'échelle nationale 200 Quartiers Politique de la Ville d'intérêt national et 200 Quartiers Politique de la Ville d'intérêt régional, avec un concours financier (répartis entre subventions et prêts bonifiés Action Logement) de 10 milliards d'euros.

Pour l'ensemble de ces quartiers, des conventions pluriannuelles, dites opérationnelles, sont élaborées dans des périmètres spatiaux, temporels et opérationnels adaptés aux contextes, enjeux et priorités propre à chaque site et système d'acteurs.

Le dispositif mis en place concerne 21 Quartiers à l'échelle de la Métropole Aix Marseille Provence dont 10 d'intérêt national (dont Campagne lévêque, initialement en PRIR, qui a vu sa dotation ANRU déplafonnée compte tenu des enjeux sociaux et urbains) et 4 d'intérêt régional pour la Ville de Marseille.

Ainsi, la Ville de Marseille souhaite s'impliquer fortement dans l'élaboration et le suivi des projets de renouvellement urbain du territoire communal dans le cadre de la nouvelle gouvernance mise en place et s'associer pleinement à la réussite des opérations aux côtés de ses partenaires.

Dès le 22 avril 2021, un Comité National d'Engagement (CNE) a permis la validation du contenu programmatique et a fixé les dotations ANRU pour 2 projets : Air Bel et Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé (convention initiale). Outre la validation de ces 2 projets, ce CNE a permis la

Signé le 29 Juin 2022

1/5

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

validation de la convention cadre qui est la convention « chapeau » de l'ensemble des conventions par quartier et qui fixait notamment le volume prévisionnels de logements à reconstituer, les modalités du relogement et les moyens en ingénierie à déployer (en particulier, les moyens humains exprimés en ETP).

Sur l'année 2022, 2 CNE successif ont permis de consolider le programme NPNRU marseillais.

Le 2 février 2022 un premier Comité National d'Engagement avait permis la présentation et l'approbation du contenu programmatique et financier des projets NPNRU portant sur Kallisté/Solidarité, Savine/Vallon des Tuves, Castellane/Bricarde et Frais Vallon/la Rose auprès des partenaires nationaux (DG de l'ANRU, USH, ANCT, Action Logement…).

Le 9 mars 2022 a permis la présentation auprès des mêmes partenaires nationaux en présence de Monsieur le Maire de la Ville de Marseille, Monsieur Benoît Payan et de la Maire Adjointe déléguée à la Rénovation Urbaine, Madame Ghali, les projets NPNRU relatifs à Campagne Lévêque, Cabucelle/Crottes, à l'avenant n°1 de la convention Grand Saint Barthélémy / Grand Malpassé et de la convention relative au Grand Centre-Ville dans le cadre du Partenariat Public d'Aménagement.

L'ensemble de ces 4 projets ont obtenu une approbation le 16 mars 2022.

Ce même 16 mars 2022, le Ministère chargé de la ville approuve et signe un protocole global d'un montant de 650 millions d'Euros de subventions ANRU au projet des opérations intégrées au NPNRU de la Ville de Marseille.

Les concours financiers de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine sont répartis en 2 volumes distincts :

- 600 millions d'Euros pour les conventions relatives au Grand Centre-Ville, à la Castellane et à la Bricarde, à Saint Barthélémy/Grand Malpassé, Air Bel, Kallisté/Solidarité, la Savine/Vallon des Tuves et Frais Vallon / La Rose ;

- 50 millions d'Euros ont été réservés pour les projets Cabucelle / Crottes et Campagne Lévêque qui seront présentés, dans une version consolidée, en Comité d'Engagement en 2022.

A titre d'information ces financements génèrent au total un investissement global de 2 milliards 733 millions d'Euros.

Ces financements visent la démolition de plus de 2 650 logements sociaux et la construction d'un volume équivalent de logements sociaux neufs, la rénovation de près de 2 300 logements sociaux et le recyclage de 1 100 logements privés dégradés.

Ils permettront également la rénovation ou la construction de 101 équipements (en grande majorité sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Marseille) et le traitement des aménagements pour rendre les espaces publics plus agréables et plus verts.

A ces subventions ANRU, s'ajoutent 112 millions d'Euros de financement de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat sur 8 ans. Ce montant complémentaire porte l'accord ANRU/ANAH à 762 millions de financements global.

Plus spécifiquement pour la Ville de Marseille, le montant de l'investissement toute convention NPNRU confondu en matière d'opérations d'équipements publics ou d'aménagements est de 543 millions d'Euros HT.

A noter que le ministère chargé de la ville prévoit une clause de revoyure à l'horizon 2024 visant à mesurer l'avancement des projets et le déblocage de financements complémentaires en fonction de la consommation effective des crédits de la première tranche.

Signé le 29 Juin 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Pour mener à bien les opérations NPNRU, en particulier les opérations de démolition/restructurations lourdes de logements sociaux, de recyclage d'habitat privé dégradé (tant en centre ancien que dans les grandes copropriétés dégradées) ; la Ville, la Métropole et l'État doivent définir les modalités générales de relogement.

En préfiguration à la rédaction d'une véritable charte de relogement partenariale entre la Métropole, les services de l'État et la Ville de Marseille, il convient d'approuver les modalités générales de relogement dans le cadre du NPNRU, elles se déclinent en modalités principales, introduction de la charte de relogement et des instances de suivi du relogement.

Modalités principales :

- une harmonisation des pratiques de relogement pour l'ensemble des opérations portées dans le cadre des projets de renouvellement urbain sur Marseille ;

- un relogement visant un parcours résidentiel ascendant pour les ménages ;

- le maintien du Reste à charge au mètre carré pour les locataires dont les revenus ne dépassent pas le plafond de ressources HLM ;

- la prise en charge des frais de déménagement et de raccordement aux fluides/changement d'adresse par le bailleur démolisseur ;

- une typologie du logement proposé adaptée au profil du ménage respectant la règle des attributions HLM mais tenant compte des besoins spécifiques ;

- l'engagement des bailleurs à prendre une MOUS sur chaque projet et à assurer un accompagnement des ménages de 6 mois à 1 an après le relogement ;

- le pilotage de la Plateforme Relogement par la Métropole.

Mise en œuvre d'une charte de relogement unique qui s'appliquera sur le territoire de Marseille pour l'ensemble des ménages concernés par un projet de renouvellement urbain de type démolition, requalification lourde ou acquisition-amélioration dont l'intervention sur le logement nécessite un relogement temporaire et/ou définitif (hors ménages évacués pour lesquels existe déjà la charte de relogement co-signée par l'Etat, la Ville et les Collectifs). Cette charte de relogement ANRU sera strictement applicable.

Mise en place d'instances de suivi dédiées favorisant une forte mobilisation des partenaires du relogement, condition essentielle à la réussite du projet :

- le comité de pilotage, organe stratégique où les orientations principales du projet et de sa mise en œuvre seront déterminées ;

- le comité technique, en charge de la mise en œuvre opérationnelle du relogement des ménages (tableaux de suivi des relogements, tableaux synoptiques, etc.), et de la coordination des actions entre les différents partenaires ;

- les commissions de suivi du relogement, en charge de la réalisation des bilans sur le relogement (calendrier des opérations, nombre de relogement effectués, localisation, type de relogement, etc.), de la bonne conduite opérationnelle du processus et de l'information de l'ensemble des partenaires quant à l'avancement opérationnel du projet de renouvellement urbain concerné.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil Municipal de prendre la délibération ci-après :

LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES
VU LA LOI N°2014-58 DU 27 JANVIER 2014 DE MODERNISATION DE L'ACTION PUBLIQUE TERRITORIALE ET D'AFFIRMATION DES METROPOLES

Signé le 29 Juin 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

VU LA LOI N°2015-991 DU 7 AOUT 2015 PORTANT NOUVELLE ORGANISATION TERRITORIALE DE LA REPUBLIQUE
VU LA LOI 2014-173 DU 21 FEVRIER 2014 DE PROGRAMMATION POUR LA VILLE ET LA COHESION SOCIALES
VU LE DECRET 2014-1750 DU 30 DECEMBRE 2014 FIXANT LA LISTE DES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE
VU L'ARRETE DU 29 AVRIL 2015 FIXANT LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE RETENUS DANS LE CADRE DU NPNRU
VU L'ARRETE MINISTERIEL DU 7 AOUT 2015 PORTANT APPROBATION DU RGA DE L'ANRU RELATIF AU NPNRU
VU LE REGLEMENT FINANCIER DE L'ANRU EN VIGUEUR
VU L'AVIS DU COMITE D'ENGAGEMENT DE L'ANRU DU 12 DECEMBRE 2016
VU L'AVIS DU COMITE D'ENGAGEMENT DE L'ANRU DU 27 FEVRIER 2020
VU LA DELIBERATION 15/0500/UAGP DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JUIN 2015 APPROUVANT LE CONTRAT DE VILLE INTERCOMMUNAL 2015-20020
VU LA DELIBERATION DEVT 001-2799/17/CM DU 19 OCTOBRE 2017 APPROUVANT LE PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR MARSEILLE
VU LA DELIBERATION DEVT 008-6961/19/BM DU 24 OCTOBRE 2019 APPROUVANT LA CONVENTION CADRE METROPOLITAINE
VU LA DELIBERATION DEVT 009-6962/19/BM DU 24 OCTOBRE 2019 APPROUVANT L'AVENANT 1 AU PROTOCOLE DE PREFIGURATION DU NOUVEAU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR MARSEILLE
VU LA DELIBERATION DE DELEGATION HN 001-8073/20/CM DU 17 JUILLET 2020 PORTANT DELEGATION DE COMPETENCES DU CONSEIL DE LA METROPOLE AU BUREAU DE LA METROPOLE.
OUI LE RAPPORT CI-DESSUS

DELIBERE

ARTICLE 1 Sont approuvées les modalités générales de relogement précédemment énoncées.

ARTICLE 2 Monsieur le Maire ou ses représentants sont autorisés à signer l'ensemble des protocoles ou chartes dédiés à la définition et à la mise en œuvre des modalités générales de relogement.

Vu et présenté pour son enrôlement
à une séance du Conseil Municipal
MADAME LA MAIRE ADJOINTE EN CHARGE DES PROJETS STRUCTURANTS POUR L'ÉGALITÉ ET L'ÉQUITÉ DES TERRITOIRES, LES RELATIONS AVEC L'ANRU, LES GRANDS ÉQUIPEMENTS ET ÉVÈNEMENTS, LA STRATÉGIE ÉVÈNEMENTIELLE, PROMOTION DE MARSEILLE ET RELATIONS MÉDITERRANÉENNES
Signé : Samia GHALI

MONSIEUR L'ADJOINT EN CHARGE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE
Signé : Patrick AMICO

Le Conseiller rapporteur de la Commission VILLE ATTRACTIVE demande au Conseil Municipal d'accepter les conclusions sus-exposées et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Signé le 29 Juin 2022

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

22/0305/VAT

Certifié conforme
LE MAIRE DE MARSEILLE

Benoît PAYAN

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Annexe N°2 – Article 4 du règlement général de l'agence nationale pour la rénovation urbaine relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain

Le règlement général de l'Agence (RGA) nationale pour la rénovation urbaine (Anru) relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) a été validé par le Conseil d'administration de l'Anru en date du 29 juin 2021 – délibération N° 2021-13
Un arrêté interministériel en date du 24 août 2021 (Journal officiel du 29 août 2021) porte approbation de celui-ci.

Article 4. La stratégie de relogement et d'attributions

Les interventions sur les logements (démolition, requalification, …) peuvent induire des relogements temporaires ou définitifs des ménages concernés. Les porteurs de projets et les organismes de logement social conventionnant avec l'Agence doivent donc s'engager à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.
Dans le cadre des orientations définies par la conférence intercommunale du logement définie à l'article L.441-1-5 du code de la construction et de l'habitation, une stratégie de relogement doit être arrêtée avec notamment les porteurs de projet, les organismes de logement social présents sur le territoire concerné, les services de l'Etat, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires. Cette stratégie est formalisée dans le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution prévu par l'article L.441-1-5 du CCH. La convention intercommunale d'attribution, prévue par l'article L.441-1-6 du CCH, précise quant à elle les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. Dans ces cadres, l'Agence sera également attentive aux objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux définis dans le document cadre, à leur déclinaison en objectifs territorialisés d'attribution sur les quartiers en renouvellement urbain, à leur cohérence avec les orientations du projet urbain, notamment la programmation habitat et aux leviers envisagés et modalités de la coopération entre les porteurs de projet, les organismes de logement social présents sur le territoire concerné et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre ces objectifs.
Cette stratégie de relogement doit poursuivre trois objectifs principaux :
– offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social (favorisés par la mesure prévue à l'article 2.1.3.2 du titre II du présent règlement) ;
– réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;
– contribuer à la mixité sociale.

En s'appuyant sur un diagnostic, les partenaires locaux précisent dans le cadre de cette stratégie de relogement :

– les objectifs locaux en termes de qualité du relogement, devant notamment permettre d'encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages. Un effort de maîtrise du reste à charge des ménages est ainsi exigé par l'Agence (tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service). Par ailleurs, à l'instar de la règlementation qui s'applique pour les ménages relogés suite à une démolition de logements locatifs sociaux, trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n°48-1360 du

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

1er septembre 1948 doivent être également proposées aux locataires dont le relogement définitif est rendu nécessaire par des opérations de requalification de logements locatifs sociaux, ou de recyclage d'habitat privé dégradé financées par l'Agence ;

– le dispositif d'accompagnement des ménages et les conditions de pilotage, de suivi et d'évaluation du relogement.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Annexe N°3 - Article L441-2-1 du Code la Construction et de l'Habitation

Version en vigueur depuis le 21 février 2023.
Modifié par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 79 (V)

Les demandes d'attribution de logements sociaux sont présentées auprès des bailleurs de logements sociaux mentionnés à l'article L. 441-1, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Elles peuvent l'être également, lorsqu'ils l'ont décidé, auprès de collectivités territoriales ou d'établissements publics de coopération intercommunale, de bénéficiaires des réservations de logements prévues au même article, de services de l'Etat, ainsi qu'auprès de tout service commun d'enregistrement placé sous la responsabilité de personnes morales énumérées au présent alinéa ou d'un service intégré d'accueil et d'orientation mentionné à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles. Lorsque la demande émane de salariés d'une entreprise versant la participation à la société mentionnée à l'article L. 313-19 du présent code, elle peut être présentée auprès de cette société si elle est bénéficiaire de réservations de logements prévues à l'article L. 441-1.

La situation des personnes devant bénéficier d'un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain fait l'objet d'un enregistrement d'office par le bailleur dont elles sont locataires dans le système national d'enregistrement sur la base des informations fournies par le ménage ou, à défaut, connues du bailleur.

Dès réception, chaque demande fait l'objet, dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, d'un enregistrement dans le système national d'enregistrement ou, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, dans des systèmes particuliers de traitement automatisé agréés par le représentant de l'Etat dans le département ou, en Ile-de-France, dans la région, couvrant tout le territoire du département ou, en Ile-de-France, de la région. La demande peut aussi être enregistrée directement par le demandeur, par voie électronique, dans le système national d'enregistrement. Chaque demande est identifiée par un numéro unique délivré au niveau national. Outre les personnes morales mentionnées au premier alinéa du présent article, ont accès aux données du système national d'enregistrement les communes réservataires et les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat et comprenant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Les informations fournies par le demandeur lors de sa demande ou à l'occasion des modifications éventuelles de celle-ci sont enregistrées dans le système national d'enregistrement dans les mêmes conditions. Il en est de même des informations permettant d'apprécier la situation du demandeur au regard des dispositions de la présente section.

Les personnes et services qui enregistrent la demande ou, selon le cas, le gestionnaire du système national d'enregistrement, communiquent au demandeur une attestation de demande dans le délai maximal d'un mois à compter du dépôt de la demande. Le demandeur qui n'a pas reçu l'attestation au terme de ce délai saisit le représentant de l'Etat dans le département, qui fait procéder à l'enregistrement d'office de la demande par un bailleur susceptible de répondre à la demande ou,

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

si la demande a été déjà enregistrée, enjoint au gestionnaire du système national d'enregistrement de transmettre sans délai à l'intéressé l'attestation de la demande.

L'attestation indique le numéro unique attribué au demandeur. Elle comporte la liste des bailleurs de logements sociaux et des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 disposant d'un patrimoine sur les communes demandées. Elle garantit les droits du demandeur en certifiant le dépôt de la demande et fait courir, dans les départements ou, pour l'Ile-de-France, dans la région où sont situées les communes qui figurent dans sa demande de logement social, telle qu'enregistrée dans le système national d'enregistrement, les délais définis à l'article L. 441-1-4, à partir desquels le demandeur peut saisir la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, dont elle indique les modalités et les délais de saisine.

Les pièces justificatives servant à l'instruction de la demande sont déposées en un seul exemplaire. Elles sont enregistrées dans le système national d'enregistrement et rendues disponibles aux personnes ayant accès aux données nominatives de ce système. Avec l'accord du demandeur et parallèlement à l'instruction de la demande, les bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2, ainsi que tout autre organisme mentionné au même article avec lequel ils ont conclu une convention à cet effet, dans les conditions fixées par la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 précitée, peuvent procéder à un examen de la situation du demandeur et, au regard des capacités de ce dernier, l'informer des possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre.

Lorsque le demandeur obtient un logement, le bailleur mentionné à l'article L. 441-1 qui a attribué le logement procède à l'enregistrement de l'attribution et à la radiation de la demande dès la signature du bail. Dans ce cas, la radiation intervient sans avis préalable au demandeur.

Lorsque le demandeur obtient un logement par l'intermédiaire d'un organisme mentionné à l'article L. 365-2, cet organisme en informe sans délai le gestionnaire du système national d'enregistrement, qui procède à l'enregistrement de l'attribution et à la radiation de la demande.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique.

La méconnaissance du présent article est passible des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 342-14.

L'Etat confie la gestion du système national d'enregistrement à un groupement d'intérêt public créé à cet effet, regroupant l'Etat, l'Union sociale pour l'habitat, la fédération des entreprises publiques locales et les représentants des réservataires de logements locatifs sociaux. Le financement du développement, de la gestion de ce système et des procédures applicables au dépôt et au renouvellement des demandes est assuré conjointement par la Caisse de garantie du logement locatif social et par l'Etat, selon une répartition arrêtée par l'autorité administrative.

Un comité d'orientation, placé auprès du ministre chargé du logement, est saisi pour avis de toute évolution du système national d'enregistrement ayant une incidence

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

sur la relation aux demandeurs de logement social ou sur l'activité des organismes bailleurs ou aux réservataires de logements sociaux.

Il est composé de représentants de l'Etat, des établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat exécutoire, des organismes bailleurs de logements sociaux et des réservataires de logements sociaux, autres que l'Etat, et de représentants des associations de locataires siégeant à la Commission nationale de concertation ou dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Il est présidé conjointement par un représentant de l'Etat et un représentant des organismes bailleurs de logements sociaux.

Conformément au II de l'article 79 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022, ces dispositions entrent en vigueur un an après la promulgation de ladite loi : le 21 février 2023.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Annexe N°4 - « Article 14 - Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 »
Version en vigueur depuis le 01 juillet 2002
Modifié par Loi n°2001-1135 du 3 décembre 2001 - art. 14 () JORF 4 décembre 2001 en vigueur le 1er juillet 2002.

En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du code civil ;
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile ;
- au profit du partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile.

Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.
A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Annexe N°5 - Article L632-2 du Code la Construction et de l'Habitation

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2006
Modifié par Loi n°2005-845 du 26 juillet 2005 - art. 165 (V) JORF 27 juillet 2005 en vigueur le 1er janvier 2006

Création Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 - art. 126 () JORF 31 juillet 1998

Lorsque le bailleur, propriétaire ou gérant du fonds doit, pour quelque motif que ce soit, cesser son activité, il en informe les locataires titulaires du contrat mentionné à l'article L. 632-1 trois mois au moins avant la date à laquelle la cessation d'activité est prévue. Sauf cas de force majeure ou de mise en œuvre des procédures de sauvegarde ou de redressement judiciaire prévues par le code de commerce, la cessation d'activité ne peut avoir lieu avant l'expiration des contrats en cours de validité ou avant le relogement des locataires titulaires desdits contrats. Si, en dépit de la cessation d'activité du bailleur, les locaux gardent leur destination première, le contrat de bail est tacitement reconduit. Si, en revanche, la cessation d'activité est due à une opération d'urbanisme ou d'aménagement, les occupants doivent être relogés aux frais de l'opérateur dans les conditions prévues aux articles L. 314-1 et L. 314-2 du code de l'urbanisme.

Annexe N° 6 Frais de relogement remboursés aux locataires

Forfait déménagement :

Les montants des forfaits de déménagement octroyés lorsque le ménage décide d'assurer lui-même le transport de ses meubles et effets dans son nouveau logement sont évolutifs en fonction de la taille du logement d'origine.

Le montant du forfait pourra être réévalué.

T1	500 €
T2	600 €
T3	700 €
T4	900 €
T5	1000€
T6	1200

Les ménages décohabitant se verront octroyer un forfait équivalent à celui du type 1.

Forfait frais liés au changement d'adresse

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Le forfait octroyé pour la prise en compte des frais de changements d'adresse pour les contrats de distribution d'électricité, gaz, eau, téléphonie et internet ainsi que le changement d'adresse à la poste sera de 150 Euros au total.

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Annexe N°7 - Les principaux textes législatifs et réglementaires sur le relogement

LOIS

- Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement - Article 13,
- Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière : Article 44 quater (concernant l'obligation de concertation des locataires avant une opération),
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 – Article 6 (logement décent),
- Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 – Article 8 (convention intercommunale),
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi Alur),
- Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (dite loi Égalité et citoyenneté),
- Circulaire N° 98-96 du 22 octobre 1998 relative aux démolitions de logements sociaux, programmation de construction-démolition et changements d'usage de logements sociaux.

CODE DE L'URBANISME

- Article L. 314-2 du CDU (concernant les obligations de relogement dans les opérations d'aménagement)

CODE DE LA CONSTRUCTION ET L'HABITATION

- Article L. 353-15 III du CCH et Article L. 442-6 du CCH (concernant le droit au relogement du ménage si refus de proposition de logements)
- Article L441-1-6 du CCH, concernant la convention intercommunale d'attribution de LLS et les modalités de relogement :
- Article L441-2 du CCH (concernant la commission d'attribution des logements)
- Article L. 441-2-1 du CCH (concernant l'enregistrement de la demande de LLS pour un ménage relogé)
- Article R 441-3-1 du CCH (taux d'effort)
- Article L. 443-15-1 du CCH (concernant l'accord de démolition d'un logement HLM)
- Article L. 621-2 du CCH (concernant les conditions d'occupation)

AUTRES TEXTES

- RGA ANRU
    - RGA ANRU Titre I, article 4 (stratégie de relogement et d'attribution)
    - RGA ANRU Titre II, article 2.1.3.1 (subventions dispositifs accompagnement)
    - RGA ANRU Titre II, article 2.1.3.2 (Le relogement des ménages avec minoration de loyer)

Reçu au Contrôle de légalité le 08 décembre 2023
Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024

Charte de relogement

Des projets conduits dans le cadre du renouvellement urbain à Marseille

NOVEMBRE 2023

décembre 2023

Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024