

CHARTRE DE RELOGEMENT DES PERSONNES ÉVACUÉES

Cette charte a été coconstruite par l'Etat, la Ville de Marseille, le Collectif du 5 Novembre – Noailles en colère, le Conseil citoyen 1/6, un Centre-Ville pour Tous, l'Association Marseille en Colère, Emmaüs Pointe Rouge, l'Assemblée des délogés, la Fondation Abbé Pierre, les Compagnons bâtisseurs Provence, l'AMPIL, Destination Famille et la Ligue des Droits de l'Homme Marseille.

Juin 2019

SOMMAIRE

CONTEXTE ET OBJECTIFS

1. contexte : la catastrophe du 5 novembre et ses suites
2. objectifs généraux
3. champ d'application de la charte
4. bénéficiaires de la charte
5. acteurs signataires
6. organisation du document

I - Première partie : Mise en œuvre des pouvoirs de polices générales et spéciales du maire et/ou du préfet pour les situations d'habitat dangereux, menaçant ruine ou insalubre

- I.1. Conditions préalables
- I.2. Rappel du cadre légal (cf. Annexe)

II - Deuxième partie : La mise en œuvre de la prise en charge des personnes évacuées

- II.1. Les évacuations
- II.2. Premier accueil au guichet unique dédié
- II.3. Le relogement d'urgence en hôtels et appart-hôtels
- II.4. Le relogement transitoire dans un logement adapté dans le cadre de la convention avec l'opérateur en charge

III - Troisième partie : Les conditions d'un relogement : retour dans le logement d'origine ou dans un nouveau logement

- III.1. Principe
- III.2. La main levée des arrêtés avec évacuation et l'information des occupants
- III.3 Le relogement définitif dans un nouveau logement
- III.4. Le droit au retour

IV. Quatrième partie : Les cas dits « spécifiques »

- IV.1 Les propriétaires occupants
- IV.2. Les occupants de bonne foi
- IV.3 Personnes ne pouvant justifier de ressources
- IV.4 Soutien aux commerçants et aux chefs d'entreprises
- IV.5 Situations de suroccupation
- IV.6 Décohabitation

V. Cinquième partie : Gouvernance et mise en œuvre

- V.1 Le partenariat citoyens et associations / institutions
- V.2 Suivi des situations et évaluation de l'accompagnement des personnes évacuées
- V.3 Mobilisation du parc privé et social dans le cadre des hébergements et relogements
- V.4 Mise en œuvre
- V.5 Médiation
- V.6 Le cadre général - Vers un projet urbain coconstruit

CONTEXTE ET OBJECTIFS

1. Contexte : la catastrophe du 5 novembre et ses suites

L'effondrement de trois immeubles rue d'Aubagne, le 5 novembre 2018, a fait huit victimes et déclenché une vague d'évacuations d'immeubles diagnostiqués en péril, nécessitant la mise hors de danger de leurs occupants. La présente charte est destinée à fixer le cadre de l'accompagnement des opérations d'évacuation d'urgence, d'hébergement et de relogement à la suite du drame du 5 novembre 2018, lorsque le propriétaire est défaillant. Elle concerne l'ensemble des occupants des logements évacués actuels ou à venir dans l'ensemble de la Ville de Marseille sans aucune distinction de secteur, de statut d'occupation ou administratif (références : note de l'ADIL 84 et textes réglementaires : art. L 521-3-1&2 du CCH et QPC n°2016-581 du 5 octobre 2016).

L'ampleur de la crise sociale et sanitaire a conduit les pouvoirs publics à mettre en œuvre des mesures exceptionnelles. Ces mesures ont vocation à être pérennisées et améliorées pour accompagner au mieux les personnes évacuées tout au long de leur parcours. C'est l'engagement des institutions signataires.

La présente charte expose :

- le cadre de mise en place des procédures pour les personnes évacuées (l'insalubrité, le péril, les modalités d'évacuations de logement) ;
- les dispositifs d'accompagnement des personnes évacuées, la prise en charge de leur hébergement et de leurs besoins élémentaires ;
- la prise en compte du traumatisme psychologique qu'elles subissent, et l'ensemble des étapes vers le relogement définitif.

A la date du 11 juin 2019, les pouvoirs publics ont recensé 2719 personnes évacuées. Ce chiffre et ces détails seront mis à jour et rendus publics régulièrement selon la grille annexée à la présente charte.

2. Objectifs généraux

Les situations des personnes évacuées relèvent du cadre juridique de droit commun. La présente charte explicite les modalités de l'action des pouvoirs publics (État et Ville de Marseille) pour assurer la meilleure protection des personnes évacuées, garantir leurs droits et accompagner au mieux leurs conditions de vie quotidiennes, leur logement transitoire, leur relogement (le cas échéant) ou le retour dans leur logement d'origine.

La présente charte s'articule autour de cinq principes:

- la mise en œuvre de moyens exceptionnels adaptés à la crise et à ses conséquences pour les personnes concernées à Marseille ;
- le respect du droit au logement décent et adapté pour tous ;
- le droit au retour des personnes évacuées qui doivent avoir la possibilité de l'exercer dans leur logement ou dans un logement adapté de leur quartier d'origine, dans un principe d'équivalence ;
- la transparence des procédures, expertises et des informations aux personnes évacuées et à toute autre personne intéressée dans le respect du cadre réglementaire en vigueur ;
- le partenariat associant les acteurs associatifs, collectifs et personnes évacuées dans le suivi des dispositifs d'accompagnement des personnes évacuées et la mise en place d'un processus de concertation pérenne avec les associations et les collectifs pour la lutte contre l'habitat indigne et pour la co-construction de projets.

3. Champ d'application de la charte

La présente charte s'applique à l'ensemble des situations d'évacuation qui font suite à un arrêté municipal de police générale (évacuation préventive) ou spéciale (péril simple ou imminent), ainsi qu'aux arrêtés préfectoraux d'insalubrité avec interdiction d'habiter. Elle s'applique également dans le cadre des opérations d'aménagement à venir lorsqu'elles ne bénéficient pas d'un dispositif de relogement ad hoc (exemple : opération RHI). Elle ne s'applique pas aux opérations spécifiques de traitement des copropriétés intégrées dans l'accord partenarial sur le traitement des copropriétés dégradées signé en octobre 2018.

Dans ces cas particuliers, les institutions s'engagent à convenir avec les occupants et leurs représentants de conditions d'évacuation, de prise en charge et de relogement adaptées et qui assurent a minima les dispositions inscrites dans cette charte.

Le périmètre d'application de la présente charte couvre l'ensemble de la commune de Marseille sans distinction.

Les signataires évalueront la situation d'urgence en décembre 2020 afin de faire évoluer le présent document ou de négocier un nouveau dispositif pérenne de traitement de l'habitat indigne.

4. Bénéficiaires de la Charte

Les mesures décrites dans le présent document concernent l'ensemble des personnes évacuées quel que soit leur statut d'occupation et administratif. Elles seront rétroactives à partir du 5 novembre 2018 afin d'assurer l'équité dans le traitement des situations et concernent l'ensemble des personnes évacuées quelle que soit la cause de l'évacuation (arrêté de péril, arrêté d'insalubrité avec interdiction d'habiter, mise en danger, évacuations avant la prise d'arrêté de péril, etc.).

5. Acteurs signataires

La présente Charte est signée par l'État, la Ville et les organisations représentant ou soutenant les personnes évacuées. L'Etat est garant de la mise en œuvre de la charte.

6. Organisation du document

Dans le cadre des dispositions de la législation sur l'habitat, la Ville de Marseille peut être saisie de signalements d'immeubles présumés dangereux pour leurs occupants, leurs riverains ou les usagers de l'espace public.

En application des pouvoirs de polices administratives, le Maire et le Préfet diligentent des vérifications et des procédures (1ère partie).

Dans les situations d'évacuations d'immeubles, les occupants sont pris en charge selon les règles et pratiques définies par les textes législatifs et réglementaires et explicitées par la présente Charte (2ème partie).

Les conditions du relogement définitif sont également déterminées par les textes juridiques et par la présente Charte (3ème partie).

L'accompagnement et la prise en charge des cas dits « spécifiques » sont explicités (4ème partie).

L'organisation de la gouvernance et de la mise en œuvre de la charte (5ème partie).

I - PREMIERE PARTIE :

MISE EN ŒUVRE DES POUVOIRS DE POLICES GÉNÉRALES ET SPÉCIALES DU MAIRE ET/OU DU PRÉFET POUR LES SITUATIONS D'HABITAT DANGEREUX, MENAÇANT RUINE OU INSALUBRE

I.1. Conditions préalables

Les propriétaires privés sont tenus d'assurer la sécurité, la salubrité et l'habitabilité de leurs immeubles.

De même, les locataires doivent impérativement maintenir leur logement en bon état.

Avant qu'un logement ou un immeuble ne présente des désordres, si le moindre doute existe, les occupants doivent en premier lieu contacter leur propriétaire s'ils sont locataires et le syndic ou le conseil syndical s'ils sont copropriétaires.

Les locataires ou propriétaires doivent ainsi contacter leur compagnie d'assurance « habitation », obligatoire, qui prévoit dans la plupart des cas des contrats d'assistance juridique.

I.2. Rappel du cadre légal (cf. Annexes)

I.2.1. L'arrêté de Péril Grave et Imminent.

I.2.2. L'arrêté de Péril simple.

I.2.3. L'arrêté d'insalubrité.

I.2.4. Le pouvoir de police générale du Maire.

I.2.5. Effet des procédures de péril et d'insalubrité pour les occupants de l'immeuble.

I.2.6. Effets de l'arrêté de Péril et d'insalubrité sur les propriétaires.

I.2.7. Les travaux d'office en cas de non-exécution des travaux prescrits.

II - DEUXIÈME PARTIE :

LA MISE EN ŒUVRE DE LA PRISE EN CHARGE DES PERSONNES ÉVACUÉES

II.1. Les évacuations

Dès lors que le risque est identifié à un niveau élevé et qu'il est de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la santé des personnes et des biens, des mesures conservatoires de protection immédiates sont prises par le maire ou le préfet. L'évacuation peut être ordonnée par un arrêté de police générale ou par un arrêté de péril imminent ou d'insalubrité avec interdiction d'habiter. Les occupants présents lors de l'évacuation sont pris en charge par le propriétaire et en cas de défaillance, par la Ville de Marseille, l'Etat ou leurs délégataires le cas échéant.

L'encadrement de l'évacuation par le bataillon des marins pompiers ou les services municipaux compétents doit garantir aux personnes évacuées un traitement approprié et bienveillant, une prise en charge globale pour tous comprenant information et orientation vers le dispositif d'accompagnement et leur accès à un hébergement conforme aux conditions précédemment évoquées. A cette fin, l'opérateur de l'Espace d'Accueil des Personnes Evacuées est mandaté par les pouvoirs publics pour assister les personnes au moment de leur évacuation dans les conditions qui suivent.

II.1.1. Information et orientation

- Les personnes concernées doivent disposer d'une information claire sur la raison de l'évacuation, et du temps nécessaire leur permettant de rassembler leurs affaires, en fonction de la situation de dangerosité et des besoins des ménages ;
- Les personnes concernées doivent disposer d'une information générale sur le déroulé des procédures et expertises avant travaux, des contacts d'associations et collectifs et d'un exemplaire de la charte de relogement. Le guide municipal sur les évacuations réalisé fin 2018, réactualisé, est remis aux personnes évacuées et disponible à l'EAPE ;
- Les personnes concernées sont orientées systématiquement vers le guichet unique EAPE rue Beauvau, dédié à l'accueil des personnes évacuées ;
- Les personnes concernées se voient remettre une attestation d'intervention provisoire signée par le responsable de l'évacuation. Cette attestation est mise à la disposition des personnes absentes au moment de l'évacuation dans un délai de 24h à l'EAPE.

II.1.2. Primo-hébergement et acheminement

Les personnes évacuées disposent d'un hébergement d'urgence adapté en hôtel, appart-hôtel ou autre dispositif mieux adapté aux besoins et situations des personnes et de la prise en charge du trajet jusqu'au lieu d'hébergement par la collectivité.

II.1.3. Garanties diverses

Les propriétaires sont tenus d'assurer la protection des immeubles évacués et des biens des occupants pendant toute la durée d'évacuation. En cas de défaillance, la Ville peut s'y substituer par la mise en œuvre de solutions adaptées (obstruction physique des accès...) et se retourne vers les propriétaires dans un second temps pour recouvrer les frais occasionnés. La prise en charge des animaux de compagnie est développée en annexe.

II.2. Premier accueil au guichet unique dédié

Le guichet unique (EAPE) accueille, informe, oriente les personnes évacuées et les accompagne dans leurs démarches. Les dispositifs d'accompagnement des personnes évacuées mis en place par les pouvoirs publics à l'EAPE font l'objet de deux conventions annexées à la présente charte et qui pourront faire l'objet d'avenants, par lesquelles les pouvoirs publics ont mandaté un opérateur pour le relogement (depuis le 11 décembre 2018) via une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) et un opérateur pour l'EAPE – guichet unique (depuis le 8 février 2019). Ces dispositifs sont décrits dans la présente charte sans préjudice de dispositifs complémentaires mis en place par des collectivités non-signataires.

II.2.1. Le dispositif d'accueil et d'information (EAPE)

L'Espace d'Accueil des Personnes Évacuées est un dispositif permettant de prendre en charge de façon pluridisciplinaire, sur un site unique, les personnes concernées afin de faciliter leurs démarches et l'accompagnement dans la durée. Sa gestion est assurée par un opérateur dans le cadre d'une convention multipartite entre cette association, l'État, la Ville de Marseille, le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône et la Métropole Aix Marseille Provence. L'opérateur assure les missions d'accueil général, d'accès au droit, d'accompagnement social et de soutien psychologique en s'articulant avec le gestionnaire de la Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) qui assure la gestion du pôle logement.

II.2.1.1. L'accueil EAPE

L'Espace d'Accueil des Personnes Evacuées, situé 2 rue Beauvau (1er arrondissement) regroupe des professionnels pluridisciplinaires de différents services au public et reçoit les personnes évacuées. Cet espace met en œuvre les services suivants :

- Pôle Accueil : Première orientation, remise des attestations d'évacuation, arrêtés de péril ou d'insalubrité, recensement des besoins, prolongation et problèmes hôtels, espaces enfants.
- Pôle Logement : Accompagnement en matière de relogement temporaire ou définitif.
- Pôle Accompagnement social : Diagnostic social, conseil et orientation – mise en œuvre de mesures d'actions sociales.
- Pôle Soutien Psychologique : Accompagnement psychologique et orientation des personnes évacuées.
- Pôle Accès au Droit - Assistance Juridique : Conseil juridique pour les personnes évacuées (propriétaires, locataires...), assistance en matière d'assurance. Permanences d'un notaire (3 fois par semaine, le matin) et de l'Ordre des avocats. Possibilité de consultation gratuite également à la Maison de l'avocat (56, rue Montgrand – 6e).

II.2.1.2 Information sur les droits

Sur le site dédié, les personnes évacuées sont informées du cadre réglementaire qui a conduit à leur évacuation, notamment une information sur le déroulé des expertises et procédures menées et dès que possible, donnent une estimation du processus d'évacuation /relogement /réintégration.

Les locataires doivent être informés des devoirs des propriétaires concernant la suspension des loyers et des baux d'habitation, ainsi que des pénalités encourues en cas d'infraction.

Les personnes évacuées sont informées de leur droit et de leur possibilité de le faire valoir par un accompagnement juridique auprès du pool d'avocats dédié et des procédures civiles ou pénales éventuelles à engager auprès des tribunaux.

Les demandes d'exonération de la taxe d'habitation et de la taxe foncière feront l'objet d'un examen bienveillant et au cas par cas par les services de la DRFIP.

II.2.2 Accompagnement administratif et accès aux droits

Chaque ménage évacué fait l'objet d'un diagnostic de sa situation par l'opérateur missionné de l'EAPE et d'un accompagnement dans ses démarches administratives, qu'elles concernent :

- l'ouverture des droits au logement (demande HLM, SIAO, DALO etc.) ;
- les démarches à effectuer auprès des assurances, fournisseurs d'énergie, des banques, des bureaux de poste (gestion du courrier...), des concessionnaires, des impôts selon les cas rencontrés ;
- la capacité à signaler des désordres dans le logement d'origine (indécence, insalubrité...) sous forme de questionnaire avec recensement des démarches antérieures effectuées auprès du bailleur ou des services compétents ;
- la mise en œuvre éventuelle de procédures adaptées.

Les personnes évacuées bénéficient d'un suivi pendant toute la durée de l'évacuation, jusqu'à l'installation ou le retour dans les lieux. Chaque ménage concerné dispose d'un interlocuteur référent. Les personnes évacuées ont droit, sur simple demande, d'être accompagnées dans leurs démarches par une personne de leur choix et ont accès à tout moment à une information complète et transparente.

II.2.3 Accès aux arrêtés, expertises, rapports de travaux et mains levées

En application de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 et la loi du 12 avril 2000 (code de justice administrative), il est rappelé que l'ensemble des documents relatifs à la prise d'un arrêté (de police générale ou spéciale), doit être communicable aux intéressés en vertu du principe d'unité du dossier, dès lors que ceux-ci servent de fondement à une décision administrative (Conseil 20160662 Séance du 31/03/2016).

Les conclusions des expertises, audits et rapports de travaux diligentés par l'autorité publique, par les propriétaires et syndics (y compris ceux diligentés par les tribunaux administratifs) seront com-

muniquées aux personnes intéressées (notamment les locataires ou occupants), sur simple demande et rendues publiques si d'intérêt général.

La Ville de Marseille s'engage donc à centraliser et à fournir toutes les informations utiles aux personnes évacuées leur permettant de suivre l'évolution de leur situation, via le guichet unique dédié.

Les arrêtés et mains levées de chaque immeuble continueront d'être actualisés sur le site de la Ville de Marseille.

II.2.4. Les moyens mis à disposition des personnes évacuées pour faciliter leur vie quotidienne

II.2.4.1. Equipements et produits de première nécessité

L'opérateur gestionnaire de l'EAPE, recense les besoins de première nécessité et organise leur fourniture en lien avec les différents opérateurs et le réseau associatif local.

II.2.4.2. Assistance aux enfants

La gratuité de la cantine est appliquée pour tous les enfants des familles évacuées, scolarisés dans les écoles municipales (délibération 18/1007/CESS du 20/12/2018).

En tant que de besoin, ces enfants peuvent être affectés dans des écoles plus proches de leur lieu d'hébergement. Pour les autres enfants évacués, la gratuité de la cantine est maintenue jusqu'à stabilisation de leur situation.

Les situations de décrochage et de déscolarisation des enfants évacués sont identifiées et suivies en lien avec l'éducation nationale. Des dispositifs adaptés aux situations sont mis en place à proximité des lieux d'hébergement ou de relogement temporaire, en s'appuyant sur le réseau des centres sociaux et MPT (Maisons Pour Tous). L'opérateur proposera systématiquement une redirection vers ces dispositifs aux familles évacuées ayant des enfants.

Un accueil d'urgence dans les crèches municipales est prévu pour les enfants des familles évacuées ainsi que l'exonération des frais de garde (délibération 18/1008/CESS du 20/12/2018).

L'accueil des enfants de personnes évacuées est pris en charge gratuitement dans les structures de loisirs pendant les vacances scolaires et mercredis.

II.2.4.3. La récupération des effets personnels

Les personnes évacuées sont directement contactées par leur syndic ou à défaut par leur propriétaire, lui-même saisi par la Ville de Marseille sur la base d'une liste d'adresses visitables. Une proposition de rendez-vous leur est faite afin qu'elles puissent récupérer leurs effets personnels avec un délai assorti à la situation de l'immeuble et des personnes. L'opérateur gestionnaire du guichet unique se charge de transmettre toute demande de cet ordre auprès des services municipaux dès qu'il en est saisi. Cette visite sera organisée en lien avec les services municipaux qui accompagne-

ront les personnes évacuées. Lors de cette visite, il est conseillé de rassembler les affaires indispensables : médicaments liés à un traitement en cours, papiers d'identité, documents liés au logement (bail, quittances, assurances), argent, chéquier, carte bancaire, le nécessaire pour les enfants...

II.2.4.4. Prise en charge des déménagements et stockage des biens

Afin de conserver temporairement les affaires personnelles récupérées dans les logements évacués, la mairie s'engage à prendre en charge, sur demande des occupants, leur déménagement et le stockage sécurisé et adapté aux besoins.

Dans le cas d'une incapacité de retour dans l'appartement d'origine, le déménagement devra être pris en charge par le propriétaire ou par la collectivité en cas de défaillance de ce dernier.

II.2.4.5. Prise en charge des frais induits par l'hébergement

Pendant toute la durée de l'accompagnement, l'ensemble des personnes évacuées a droit à la gratuité des services municipaux (crèches, cantines...), à des chèques services pour toutes les personnes n'ayant pas la possibilité de cuisiner dans leur hébergement (10 € par personne et par jour pour les personnes aux minimas sociaux, 6 € pour les personnes à faible reste à vivre et 4 € pour les autres personnes), aux aides du CCAS (tickets services, aides sociales...), une solution d'accès à des services de blanchisserie gratuits sur simple demande sera expérimentée puis étendue si possible, et à une aide sociale forfaitaire selon les cas après étude des situations.

II.2.4.6. Accompagnement social ou sanitaire spécifique

L'opérateur social missionné est en charge de l'identification des besoins sociaux et sanitaires et du suivi des personnes à l'hôtel. La continuité du parcours médical est assurée, les situations de handicap ou les conditions sanitaires particulières donnent lieu à la mise en place de dispositifs adaptés.

II.2.4.7. Accompagnement psychologique

L'EAPE offre la possibilité de consultations psychologiques gratuites.

Les associations, les collectifs, ainsi que les représentants des personnes évacuées signataires de la présente charte ont fait remonter des besoins de soutien psychologique auprès des personnes évacuées et appellent l'attention sur les besoins de prise en charge de personnes non évacuées mais qui ont pu être touchées par ces événements. Ils appellent également l'attention sur les personnes qui ne sont pas en capacité, pour diverses raisons, d'accéder aux consultations de soutien psychologique déjà mises en place et la nécessité d'actions d'« aller vers ».

Sur la base de ce diagnostic (cf. annexe), dans le cadre des dispositifs déjà existants et en lien avec ses partenaires de santé, l'ARS s'engage à étudier avec la ville de Marseille, une proposition présentant une réponse à ces besoins avant le 5 juillet 2019 et fondée sur les principes suivants :

- Un diagnostic partagé des besoins et une coordination de l'ensemble des acteurs du suivi psychologique, notamment les partenaires de la présente charte et les accompagnants psychologiques bénévoles ;
- Non sectorisation de la prise en charge ;
- Prise en charge globale de toutes les personnes impactées, évacuées ou non ;
- Mise en place d'équipes adaptées, dans une démarche « d'aller vers » les publics concernés et lieux adéquats.

Une annexe *ad hoc* sera attachée à la suite de la réunion du 5 juillet à la présente charte, sous forme d'avenant.

II.2.4.8. Transports

Les personnes évacuées peuvent bénéficier de titres hebdomadaires gratuits (délibération 19/0072 DDCV du 4/02/2019).

II.3. Le relogement d'urgence en hôtels et appart-hôtels

Principes initiaux :

- Hébergement décent correspondant aux besoins (CCH : L.521-3-1)
- Hébergement en hôtel classé économique ne peut être que provisoire (CA Paris : 5.11.03)

II.3.1. Généralités

La Ville de Marseille a pris les dispositions nécessaires pour reloger les locataires dans des hôtels ou hébergements d'urgence. Les bons d'hébergement et leurs éventuels prolongements sont remis directement aux personnes évacuées et aux hôteliers.

L'ensemble des personnes évacuées auront accès à l'hébergement d'urgence jusqu'au relogement sans conditions de statut d'occupation ni de statut administratif, aux frais avancés de la puissance publique.

Pour garantir la continuité de l'hébergement hôtelier pour l'ensemble des personnes évacuées, il sera procédé par anticipation au renouvellement des nuitées, sauf demande contraire du foyer.

Le séjour en hébergement ne devra pas dépasser 1 mois sauf situation exceptionnelle motivée. Afin de rendre possible cet objectif, la Mairie mobilise le parc privé selon la stratégie définie en partie 5 du présent document. Les familles nombreuses avec enfants, et les personnes ayant des problèmes sanitaires ou sociaux sont prioritaires pour les sorties d'hébergement hôteliers vers des hébergements adaptés.

Le transfert sera réalisé le plus tôt possible dans un hébergement stable adapté à la composition familiale facilitant l'autonomie (présence de cuisine, adaptabilité handicapé...) : appart-hôtel, résidence sociale, pension de famille, relogement temporaire, etc.

Une attestation d'hébergement sera remise à toutes les personnes évacuées sur simple demande.

Le Poste de Commandement de Crise (PCC) prend et renouvelle régulièrement les contacts avec les propriétaires afin d'établir dès que possible une planification de la prise en charge de l'hébergement et du relogement par les opérateurs à partir de la programmation des travaux engagés par le propriétaire.

II.3.2. Période de latence entre l'évacuation et la déclaration de péril

La prise en charge de l'hébergement d'urgence est assurée par la ville ainsi que les frais collatéraux engendrés, tant que les arrêtés de péril ne sont pas publiés.

En cas de décalage entre l'évacuation et la publication de l'arrêté de péril le loyer dû par un locataire à son propriétaire est pris en charge par la ville afin de palier le trouble de jouissance.

II.3.3. Accompagnement dans les hébergements

Les personnes font l'objet d'un accompagnement social dans les lieux où elles sont hébergées : des visites régulières aux hôtels sont menées par l'opérateur de l'EAPE missionné, permettant la vérification des services fournis, l'accompagnement social, administratif et psychologique pour les personnes limitées dans leurs déplacements.

Le transfert est réalisé le plus tôt possible dans un hébergement stable adapté à la composition familiale facilitant l'autonomie (présence de cuisine, adaptabilité handicapé...) : appart-hôtel, résidence sociale, pension de famille, relogement temporaire, etc. Des chèques services remplacent la distribution de repas chauds. Les petits déjeuners servis dans les salles communes sont pris en charge.

II.4. Le relogement transitoire dans un logement adapté dans le cadre de la convention avec l'opérateur en charge

II.4.1. Le cadre préalable de la convention avec l'opérateur

Le pilotage de la convention avec l'opérateur choisi est assuré conjointement par l'Etat et par la Ville de Marseille. Elle confie à une association reconnue d'intérêt général dans le domaine de la solidarité en faveur de l'Habitat, une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale visant à accueillir, évaluer et favoriser le relogement d'urgence, prioritairement temporaire, des ménages ayant été évacués. La convention a pris effet en décembre 2018. Elle est conclue pour 12 mois à compter de la date de notification et reconductible par accord entre les parties. Un bilan sera effectué à l'issue des 5 premiers mois de mise en œuvre. Ses objectifs et son financement seront alors revus en fonction des ménages restant à reloger ou faisant l'objet d'un relogement temporaire en cours ainsi qu'en fonction des dispositifs définis dans cette charte.

La convention comporte trois phases :

Phase 1 : coordination, animation, accueil et secrétariat de la MOUS.

Phase 2 : mission de relogement temporaire. L'opérateur assure la coordination du dispositif de relogement temporaire (diagnostic social, gestion de proximité, accompagnement social, lancement des procédures contentieuses pour occupation abusive devant les autorités judiciaires compétentes, transmission trimestrielle à la Ville et à l'Etat d'un tableau de bord «suivi/bilan» par opération et par ménage hébergé). L'opérateur a la charge de la sécurisation du bailleur dans le paiement du loyer sur 12 mois maximum, gère la remise en état du logement, l'assurance locative, l'ameublement (hors déménagement), la gestion locative, l'accompagnement social si besoin (base FSL) et la possibilité de glissement de bail.

Phase 3 : accompagnement vers du relogement définitif. (cf. partie 3)

L'objectif est de permettre une réintégration rapide dans des conditions de sécurité optimales.

Les opérateurs missionnés ont également en charge l'application des dispositions de cette charte entrant dans leur champ général de compétence.

II.4.2. Proposition de relogement transitoire et notion de « logement adapté »

L'opérateur fait 3 propositions de relogements adaptés tels que définis par les critères suivants. Ceci n'empêchant pas l'opérateur de faire des propositions hors critères et n'entrant pas dans la comptabilisation des refus.

Les ménages sont accompagnés par l'opérateur en charge de répondre à leurs besoins en prenant en compte les critères suivants et de définir le logement transitoire « adapté » recherché :

- Localisation à proximité du lieu originel d'habitation, de l'établissement scolaire et des réseaux de transport pour se rendre sur le lieu de travail (le temps de trajet ne doit pas être rallongé de plus de 15 minutes sauf avis contraire du ménage) ;
- Typologie adaptée à la composition du foyer et aux activités à domicile ;
- Veiller à ne pas accentuer l'éloignement des parents pour les enfants en garde alternée ;
- Proximité par rapport aux déplacements pendulaires (enfants, travailleurs, aidants familiaux, personnes âgées et à mobilité réduite, assurer la continuité des parcours de santé).

Le loyer et charges (fluides, énergie, etc.) sont à la charge du propriétaire ou des pouvoirs publics via la MOUS. Le ménage temporairement relogé bénéficie d'un contrat lui garantissant le maintien jusqu'au relogement et l'accès au droit.

II.4.3. Aide à l'aménagement du logement temporaire

Les ménages temporairement relogés pourront bénéficier, selon des critères de ressources, du Fonds de Solidarité au Logement (FSL/FSL dérogatoire, Métropole), permettant de les accompagner dans leur nouvelle habitation.

III - TROISIÈME PARTIE :

LES CONDITIONS D'UN RELOGEMENT : RETOUR DANS LE LOGEMENT D'ORIGINE OU DANS UN NOUVEAU LOGEMENT

III.1. Principe

Les personnes évacuées doivent pouvoir retourner dans leurs logements (CA Paris : 5.11.03) ou quartiers d'origine selon leur volonté.

III.2. La main levée des arrêtés avec évacuation et l'information des occupants

III.2.1 Généralités

Dès lors que le propriétaire a réalisé les travaux attestés de parfait achèvement par un homme de l'art (architecte, entreprises agréées, bureau d'études...), le propriétaire doit en informer l'autorité de police (le Maire) qui procède aux vérifications par une visite systématique du service compétent et prend un arrêté de main levée autorisant pour tout ou partie la réintégration des locaux par les occupants. Cet acte lève les contraintes qui pèsent sur le propriétaire lié aux loyers et relogement.

L'hébergement temporaire ou la prise en charge de l'hôtel doit pouvoir être maintenu 10 jours (sauf demande de l'occupant) après les mains levées d'évacuation, d'insalubrité ou de péril afin de permettre la bonne organisation de la réintégration.

Le service compétent devra également s'assurer de la remise en service des réseaux et de leur opérationnalité.

III.2.2 La vérification de la situation de salubrité du logement après mainlevée de l'arrêté de péril

Après chaque mainlevée de péril par le service compétent, la mairie diligente un homme de l'art sous 3 jours afin de réaliser un diagnostic pour s'assurer de l'état des parties privatives de l'immeuble, après avoir obtenu les autorisations et en présence des habitants et/ou propriétaires des logements.

La personne diligentée produit un rapport mettant en avant les infractions au Règlement Sanitaire Départemental des Bouches du Rhône (RSD).

Différents cas peuvent se présenter :

- Occupant allocataire CAF : tout logement faisant l'objet d'une infraction au RSD et par la même au décret décence 2002-120 du 30 janvier 2002, occupé par un locataire allocataire de la CAF, sera signalé et pris en charge par celle-ci dans le cadre de la Commission Technique Pour le Logement Décent (CTPLD) ;
- Occupant non-allocataire CAF : tout logement faisant l'objet d'une infraction au RSD et par la même au décret décence 2002-120 du 30 janvier 2002, occupé par un locataire non-allocataire de la CAF, fait l'objet d'une mise en demeure du propriétaire par la Mairie pour infraction au RSD.

Un suivi sera réalisé par le service compétent sans que le locataire ait besoin lui-même de signaler la réalisation des travaux. Toute réalisation de travaux ne rentrant pas dans le cadre de la CTPLD fait l'objet d'une visite de contrôle systématique des services de la Mairie dans le logement. Tout logement présentant des infractions au RSD de nature à engager une procédure d'insalubrité, fait l'objet sans délai du lancement de ladite procédure.

III.2.3 Les conditions d'hébergement des habitants dont le logement est en infraction avec le RSD

Les habitants dont l'immeuble aura fait l'objet d'une levée de péril restent dans leur lieu d'hébergement le temps de réalisation et de communication du diagnostic de leur logement aux locataires et aux propriétaires.

Une fois le diagnostic réalisé et communiqué aux propriétaires et locataires concernés, les habitants dont le logement ne présente pas de suspicion d'insalubrité sont invités à regagner leur logement.

Les habitants dont le logement présente une suspicion d'insalubrité constatée par les services compétents peuvent à leur demande rester dans leur lieu d'hébergement jusqu'à complète réalisation des travaux, et ce dans un souci de prévention de leur santé. Le locataire ne peut s'opposer à la réalisation des travaux préconisés pour résoudre les infractions au RSD.

III.3 Le relogement définitif dans un nouveau logement

Dans le cadre de la convention « MOUS relogement » (phase 3) (cf. annexe), l'opérateur informe et accompagne les ménages pour la mise en œuvre de leur relogement définitif au titre de l'article L521-1 et suivants du CCH. L'opérateur assure la visite et le contrôle du logement. Il accompagne le public jusqu'au logement : état des lieux d'entrée, ouverture du compteur des fluides, ameublement en lien avec le FSL, ouverture des droits (FSL et éventuellement mesures ASELL du FSL), constitution du dossier pour les bailleurs sociaux en vue de la CAL (commission d'attribution des logements), suivi dans le logement. L'action d'accompagnement de l'opérateur s'arrête à la signature d'un bail définitif.

L'opérateur fait 3 propositions de relogements adaptés tels que définis par les critères suivants. Ceci n'empêchant pas l'opérateur de faire des propositions hors critères et n'entrant pas dans la comptabilisation des refus.

III.3.1 Notion de « logement adapté »

Principe jurisprudentiel : le logement doit être adapté “aux besoins et possibilités” (TI Douai : 8.3.06).

Les ménages sont accompagnés par l'opérateur en charge en vue de construire un projet résidentiel prenant en compte les critères suivants et de définir le logement définitif « adapté » recherché :

- Typologie a minima équivalente au logement originel et adaptée à la composition du foyer ;
- opérateur propose en priorité au ménage un reste à charge au m2 adapté aux ressources (et au projet résidentiel) du ménage. En cas de propositions à reste à charge adapté mais supérieur, le ménage est en droit de refuser sans que ce refus soit comptabilisé sauf si le taux d'effort précédent était exceptionnellement bas ;
- Propositions faites dans l'arrondissement d'origine ou à la périphérie immédiate sauf demande contraire des intéressés ;
- Les nouveaux logements proposés devront être compatibles avec les modes de transport des ménages. Les déplacements pendulaires ne devront pas allonger de plus de 15 minutes la durée des trajets aux lieux de travail et établissements scolaires, selon le souhait du ménage.
- Logement adapté aux besoins spécifiques (situation sanitaire, isolement des personnes etc.) à proximité avec les aidants familiaux, dispositifs médicaux etc.

Dans le cadre des attributions, le taux d'effort net (Loyers+charges-Allocations Logement/ Revenus net) sera pris en compte et non celui du reste à vivre.

III.3.2 Dépôt de garantie et aides

Afin de permettre l'accès au parc privé, « Action Logement » étend le dispositif VISALE afin de se porter garant pour les locataires et supporter la charge financière du dépôt de garantie.

Les personnes définitivement relogées pourront bénéficier de l'aide Métropolitaine exceptionnelle basée sur le FSL (Fond Solidarité Logement avec complément suivant composition familiale) permettant de les accompagner dans leur nouvelle habitation.

Les propriétaires sont tenus (CCH : L.521-3-1 II) de verser aux locataires une somme équivalente à 3 mois du nouveau loyer.

III.3.3 Priorité des relogements

Les personnes évacuées sont prioritaires selon deux principes :

- les critères de vulnérabilité : situation sociale de précarité, sanitaire particulière et familles nombreuses ;
- la date de l'évacuation.

III.3.4 Refus des propositions faites

À la suite d'un entretien permettant d'établir un bilan partagé des propositions faites au ménage et du projet résidentiel, le ménage indique par écrit les motifs de son refus.

L'opérateur s'engage à transmettre aux ménages concernés par un relogement définitif la décision de la CAL du bailleur dès qu'il en a connaissance.

III.4. Le droit au retour

III.4.1. Non-suspension du bail

Les occupants sont informés que leur évacuation et leur prise en charge ne nécessitent pas de suspendre leurs baux. Ils pourront réintégrer leurs logements d'origine après les travaux si cela est souhaité.

Dès l'évacuation, si les personnes évacuées ne souhaitent pas à terme réintégrer leur logement, elles peuvent maintenir leur bail et bénéficier d'un accompagnement dans la recherche d'un logement relevant du droit commun. Une médiation avec le propriétaire pourra être mis en place (cf. partie 5) La dimension traumatique sera prise en compte dans les critères d'un relogement définitif. Si la réintégration a lieu pendant ce processus d'accompagnement, il se poursuivra via le droit commun, jusqu'au nouvel emménagement.

Il est rappelé aux locataires qu'en cas de signature d'un nouveau bail, le droit au retour reste garanti en l'absence de renonciation expresse des locataires à ce droit, nonobstant le fait qu'ils aient signé un autre contrat de bail (Cass. civ III : 3.2.10).

III.4.2. En cas de rachat des immeubles par la puissance publique

Dans le cadre d'un rachat des immeubles évacués par la collectivité territoriale, les anciens occupants qui auraient vu leurs baux rompus disposeront d'une priorité dans la prise à bail ou l'achat quel que soit le projet retenu (démolition-reconstruction ou réhabilitation), par conventionnement avec les futurs acquéreurs (bailleurs sociaux ou privés), quel que soit le délai de remise sur le marché du logement. Les niveaux de loyers proposés et les typologies des logements devront être adap-

tés aux ressources et à la composition familiale des ménages évacués. En cas d'impossibilité opérationnelle (exemple : non reconstruction de l'emprise des anciens immeubles), une solution sera recherchée à proximité de l'ancien lieu d'habitation (même îlot ou îlot limitrophe), dans les mêmes conditions.

Dans le cadre d'un rachat d'immeubles en péril par la collectivité territoriale dans un îlot, les anciens occupants, qui auraient vu leurs baux interrompus, disposeront, au moment de la mise sur le marché du logement, d'une priorité dans la prise à bail ou l'achat des logements rénovés et produits sur les terrains acquis de l'îlot concerné ou des îlots limitrophes aux conditions réglementaires applicables à ces baux et ventes, quel que soit le mode de production de logements retenus. En matière de logement social créé, la collectivité ou l'État mobiliseront à leur profit une part de leur contingent pour faire valoir cette priorité, dans ce cas, les propositions faites seront étudiées en fonction des ressources et de la composition familiale des ménages évacués ».

III.4.3. Extension du droit au retour au parc privé

Dans le cadre d'une vente de logements ou d'immeubles à un acquéreur privé, avec travaux de réhabilitation lourde lorsque le propriétaire initial n'est pas en mesure de les réaliser, l'acheteur doit respecter les baux en cours ainsi que le droit au retour des locataires. L'Etat s'assurera, en cas d'octroi des subventions ANAH, de l'engagement du nouveau bailleur à respecter ce droit au retour. Les pouvoirs publics s'engagent à assurer une médiation entre les locataires qui auraient vu leurs baux rompus et leurs propriétaires.

IV. QUATRIEME PARTIE :

LES CAS DITS « SPÉCIFIQUES »

IV.1 Les propriétaires occupants

Ils ne sont pas hébergés par la commune dans tous les cas de périls ou d'insalubrité, mais une tolérance est consentie à la charge de la commune pour les périls graves et imminents et l'insalubrité irremédiable si le propriétaire concerné est de bonne foi et ne parvient pas à trouver d'hébergement d'urgence par ses propres moyens.

Ainsi, les propriétaires occupants dont le taux d'effort (crédit en cours + hébergement + charges diverses) au moment de l'évacuation dépasse les 30% seront pris en charge au même titre que les locataires par les opérateurs de l'EAPE.

Les propriétaires occupants évacués par un arrêté de police générale, par mesure de précaution à la suite du péril d'un immeuble adjacent ne sont pas tenus pour responsables de leur évacuation. A ce titre, la Mairie et l'Etat prennent en charge leur accompagnement, hébergement et relogement temporaire ou définitif dans les mêmes conditions que les autres personnes évacuées concernées par cette charte et se retournent ensuite vers les responsables pour recouvrement des frais.

Afin d'éviter des charges supplémentaires (cumul nouveau loyer et crédits en cours) aux propriétaires occupants lors d'impossibilité de négociation avec les banques et assurances, l'Etat se rapprochera des banques et assurances afin de proposer une suspension des crédits en cours.

En vue de mettre en œuvre ces dispositions la Ville pourra solliciter des crédits FARU.

IV.2. Les occupants de bonne foi

La loi ne faisant pas de distinction de situation administrative ou d'occupation (cf. Cour d'appel de Paris (CA : 16.12.10), TGI (TGI : 26.5.08) et cour de cassation (Cass. civ. III : 12.9.12), tous les occupants de bonne foi sont pris en charge par les dispositifs mis en place dans cette charte, si leurs bailleurs sont défaillants, après avoir justifié de leur bonne foi : contrat de location, bail, témoignages de voisins, quittances de loyer ou de domiciliation à l'adresse du bien évacué, ou relevés bancaires attestant de versement de loyers. La commune se chargera du recouvrement des sommes dues par le propriétaire.

La situation individuelle de l'ensemble des personnes fera l'objet d'un examen spécifique notamment par les services de l'Etat.

CCH, L.521-1 : « Pour l'application du présent chapitre, 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... ».

IV.3 Personnes ne pouvant justifier de ressources

Les personnes ne pouvant justifier de ressources bénéficient, en complément des dispositifs de l'EAPE et dans le respect des droits prévus par cette présente charte, d'un accompagnement spécifique par le SIAO afin de trouver des solutions adaptées à leurs besoins et à leurs situations.

IV.4 Soutien aux commerçants et aux chefs d'entreprises

Une cellule de suivi des entreprises qui rencontrent des difficultés liées à l'évacuation des immeubles de la commune de Marseille, a été mise en place. Animé par la Chambre d'industrie et de commerce Marseille Provence (CCIMP), ce guichet unique « Urgence commerces entreprises Marseille » permet aux commerçants, artisans, entrepreneurs de bénéficier des conseils d'un interlocuteur qui, au regard du diagnostic posé, saisit les services concernés pour la mise en œuvre d'un accompagnement et la mobilisation des aides.

À l'initiative de la Ville de Marseille, de la Métropole Aix-Marseille Provence et de tous les partenaires compétents, un « Fonds de solidarité » a été mis en place afin de venir en aide aux commerçants impactés par un arrêté d'évacuation.

Une démarche similaire à la présente charte pourra être mise en place avec l'ensemble des entrepreneurs, propriétaires de locaux d'activités et commerciaux impactés.

IV.5 Situations de suroccupation

Une attention particulière sera portée par les services de la Ville et de l'Etat sur le relogement des familles en situation manifeste de suroccupation méconnue du bailleur dans le logement d'origine.

IV.6 Décohabitation

Si un projet de décohabitation (séparation, enfant majeur, fin de colocation...) était en cours au moment de l'évacuation, les demandeurs peuvent être accompagnés dans les conditions prévues par la présente charte, comme cela a déjà été organisé par l'opérateur social missionné.

V. CINQUIEME PARTIE :

GOUVERNANCE ET MISE EN ŒUVRE

V.1 Le partenariat citoyens et associations / institutions

L'application de cette charte fera l'objet d'une évaluation bimestrielle, dans le cadre d'un comité de suivi incluant l'ensemble des acteurs concernés : Ville, Etat, opérateurs sociaux dédiés, autres institutions si nécessaire ou demandé (CCAS, CAF, bailleurs sociaux etc.), associations, conseils citoyens et collectifs d'habitants.

Une réunion exceptionnelle du comité de suivi peut être convoquée par l'Etat ou la Ville à la demande de l'une des parties signataires (Etat, Mairie ou Inter-association).

La périodicité des réunions sera revue par les signataires en fin d'année 2019.

V.2 Suivi des situations et évaluation de l'accompagnement des personnes évacuées

La Ville et l'Etat s'engagent dans le cadre des comités de suivi bimestriels à produire des bilans quantitatifs sur la progression des relogements, des signalements, procédures, des expertises et avancées de travaux.

Le comité de suivi se dotera d'outils d'évaluation externe quantitatifs et qualitatifs en vue de conclure à un bilan des effets de la présente charte, à partir d'un cahier des charges coconstruit par les différents acteurs.

Au plus tard en décembre 2019, le comité de suivi évaluera les effets de la charte et les dispositifs mis en œuvre.

V.3 Mobilisation du parc privé et social dans le cadre des hébergements et relogements

V.3.1 Mobilisation du parc privé

Mise en place d'une stratégie avec objectifs et bilans quantifiés vus en comités de suivi pour mobiliser le parc privé :

- Mobilisation du parc de logements vacants ;
- Développement de l'offre d'intermédiation locative ;

- Bail à réhabilitation et mise en location de logements conventionnés via les aides ANAH aux propriétaires bailleurs ;
- Mobilisation de parc de logement privé conventionné.

V.3.2 Mobilisation du parc social

Les contingents réservataires de la Ville et de l'État sont aujourd'hui mobilisés pour reloger les personnes évacuées. Pour l'État, la mobilisation se fait dans le cadre du DALO et pour la Ville dans le cadre de son obligation de consacrer 25% de son contingent au public prioritaire.

Pour les publics n'ayant pas accès au logement social, le portage du bail pourra être réalisé par un opérateur, via un dispositif adapté, en vue d'un relogement définitif, sous condition de ressources.

La puissance publique définit des objectifs quantifiés et planifiés pour mettre à disposition autant de nouveaux logements (IML, hébergement d'urgence, parc social, parc conventionné...) que de logements mobilisés dans le cadre de la prise en charge des personnes évacuées.

V.4 Mise en œuvre

En vue de la mise en œuvre de la présente charte, la Ville et l'État veilleront à la mise à disposition des moyens humains et financiers nécessaires. Cette charte fera l'objet d'un rapport en conseil municipal soumis à délibération à la suite de signature préalable par l'ensemble des parties prenantes.

Tout avenant ou modification des dispositifs prévus dans cette charte fera l'objet d'une négociation et d'un accord entre institutions, associations, conseil citoyen et collectifs et devra être motivé par l'évolution de la situation ou l'évaluation de ces dispositifs.

Sur la base du Code général des collectivités territoriales, article L1111-8, la Ville de Marseille et l'État veilleront à ce que cette charte reste applicable dans le cadre d'un transfert d'engagements et de crédits vers une autre collectivité ou établissement public.

V.5 Médiation

En cas de situation bloquée lors de l'une des étapes de l'accompagnement ou de litige avec le bailleur et à la demande de l'intéressé, le recours à un tiers de confiance (proches, conseil juridique, membres mandatés des associations et collectifs...) est possible.

V.6 Le cadre général - Vers un projet urbain coconstruit

Les signataires de la présente charte s'engagent à définir, planifier et mettre en œuvre un processus de concertation au long court avec les acteurs locaux mobilisés sur les questions d'habitat, de cadre de vie, les opérations de restauration et restructuration immobilière et plus largement de droit à la ville pour tous.

ANNEXES