

Propositions citoyennes de Charte du relogement des délogés à Marseille après le 5 novembre

Ce texte a vocation à être une base de discussion et pourra donc évoluer afin d'être rendu applicable. Cette charte citoyenne est co-construite par le Collectif du 5 Novembre, le Conseil Citoyen du 1/6, un Centre Ville Pour Tous, la Ligue des Droits de l'Homme Marseille et l'Assemblée des Délogé.es avec le soutien de la Fondation Abbé Pierre, les Compagnons Bâisseurs Provence, Marseille en Colère, l'AMPIL et Emmaüs.

Suite à la réunion avec les adjoint-es au Maire (Mme Fructus et M. Padovani), le Directeur Général des Services de la Marie de Marseille (M. Gondard) et les représentant-es de la Préfète déléguée à l'égalité des chances, il a été acté :

- La définition d'un rétroplanning de négociation au sein d'un groupe de travail ad hoc, en vue d'une version finale à la mi-mai et d'un vote en conseil municipal en juin
- Le principe de mise en application immédiate de chaque point négocié

Contexte et objectifs

1- Contexte : La catastrophe du 5 novembre et ses suites -

La présente charte est destinée à encadrer les opérations d'hébergement et de relogement qui ont fait suite au drame du 5 novembre 2018, l'effondrement de trois immeubles rue d'Aubagne ayant fait huit victimes. **Elle concerne l'ensemble des occupant-es 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.**

- Evacuations :

2 017 personnes au total ont été évacuées soit 183 immeubles.

Périmètre de la rue d'Aubagne : 16 immeubles évacués, soit 402 personnes délogées.

Périmètre hors rue d'Aubagne : 232 immeubles évacués, soit 1 615 personnes délogées.

• Hébergement :

1 434 personnes sont actuellement prises en charge et hébergées par la Ville de Marseille, dans 31 hôtels.

• Relogement :

118 baux ont été signés pour des relogements définitifs ou temporaires.

140 logements visités et acceptés en attente de signature de bail.

202 propositions de logements refusées.

Au total, 258 relogements sont effectifs ou en cours.

• Réintégration des logements après évacuation :

85 immeubles au total ont été réintégrés ou sont en cours de réintégration (533 personnes).

• Signalements et arrêtés de Péril :

1 366 signalements enregistrés par la Ville de Marseille.

1 222 visites effectuées par les services municipaux compétents.

401 visites effectuées sans évacuation pour lesquelles une suite technique sera donnée autre qu'un péril imminent.

249 expertises menées. 248 rapports d'experts transmis aux services et en cours d'exploitation. En deux mois, 185 arrêtés de péril (grave ou imminent) pris par le maire de Marseille. En comparaison, du 1/01/2015 au 10/2018, seulement 186 arrêtés de péril ont été pris par le maire de Marseille.

L'Etat, la Métropole et la Mairie de Marseille prévoient un audit de l'habitat ancien, lequel pourrait provoquer de nouvelles expertises et évacuations. Cette charte a pour objet de donner un cadre à celles-ci, protégeant l'ensemble des occupant-es.

Au regard des circonstances et de l'ampleur de la crise sociale en cours, les institutions signataires s'engagent à mettre en place des mesures exceptionnelles afin de gérer la situation actuelle et accompagner au mieux les personnes délogées. La présente charte prend en compte l'ensemble des situations d'exceptions liées au drame du 5 novembre, et à la série d'évacuations qui ont suivi. Elle couvre l'ensemble des étapes de l'évacuation au relogement définitif. Elle définit le cadre acceptable pour les sinistrés en ce qui concerne la mise en place des procédures, (l'insalubrité, le péril, les évacuations de logements), l'accompagnement des délogés, la prise en charge de l'hébergement et des besoins élémentaires, l'ensemble des étapes vers le relogement définitif. Elle veille à la prise en compte du traumatisme psychologique que subissent les délogés tout le long du processus de relogement.

2- Objectifs généraux

Les situations personnelles des délogés relèvent d'un cadre juridique de droit commun. L'objectif de ce document est d'assurer une protection collective devant l'ampleur de la catastrophe et la multiplicité des responsabilités publiques et privées, qui vont être, pour la plupart, longues à déterminer. Ce document recherche une équité de traitement.

- **Cinq principes:**

La nécessité de moyens exceptionnels à la hauteur de la crise du logement que connaît notre ville.

L'ambition d'un parcours résidentiel positif pour tous les délogé.es, sans condition de statut d'occupation ou de situation administrative dans le respect d'un droit au logement décent et adapté pour tous.

Le droit au retour pour les délogé.es qui doivent pouvoir être assuré-es de la possibilité de retour dans leur logement et quartier d'origine si ils le souhaitent, dans un principe d'équivalence.

La transparence des expertises liées au bâti et à la stratégie du relogement.

Une gouvernance partagée - associant les acteurs associatifs, collectifs et délogé.es dans le suivi des dispositifs d'accompagnement des délogé.es.

3- Objectifs opérationnels

Objectif 1 : Mettre en sécurité les occupant-es, vis à vis de leurs logements : expertiser, rénover, prendre les mesures d'urgence.

Objectif 2 : Accompagner et reloger les occupant-es- Prendre en charge les délogé-es psychologiquement, matériellement, administrativement et juridiquement. Accompagner les délogé.es à se saisir de leurs droits.

Objectif 3 : Gouvernance et mise en œuvre cadre et mis en œuvre, de la charte et des politiques en matière d'habitat, conditions partenariales attendues dans les futurs concertations.

4- Les acteurs signataires

La présente charte est signée par l'Etat, la Métropole, la Ville et ,les collectifs et associations, représentant.es des délogé.es.

La préfecture est garante de son application.

5- Les bénéficiaires des mesures de relogement et d'accompagnement

Les mesures concernent l'ensemble des délogé.es quelque soit le statut d'occupation administratif. Les mesures de la présente charte seront rétroactives afin d'assurer l'équité dans le traitement des situations.

Les mesures de cette charte concernent l'ensemble des personnes évacuées quelque soit la cause de l'évacuation (arrêt de péril, de mise en danger, y compris avant l'arrêt etc.).

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

Objectif 1 : Mettre en sécurité les occupant-es, vis à vis de leurs logements : expertiser, rénover, prendre les mesures d'urgence

L'État, la Métropole et la Mairie de Marseille prévoient un audit de l'habitat ancien, lequel pourrait provoquer de nouvelles expertises et évacuations. Cette charte a pour objet de donner un cadre à celles-ci, protégeant l'ensemble des occupant-es.

1.A. Conditions des évacuations

L'encadrement de l'évacuation par le bataillons des marins pompiers ou le service SPGR (Service de Prévention et de Gestion des Risques) devra garantir aux personnes délogées une prise en charge globale pour tous comprenant information et orientation vers le dispositif d'accompagnement, hébergement inconditionnel :

Information et orientation:

- Une attitude appropriée et respectueuse vis à vis des personnes.
- Une communication sur la situation du bâti, et la raison de l'évacuation.
- Du temps aux personnes délogées pour comprendre la situation et leur permettre de rassembler leurs affaires.
- Une information générale sur le déroulé des procédures et expertises avant travaux.
- L'orientation vers le guichet unique EATP rue Beauvau et le dispositif d'urgence.

Dispositif de prise en charge:

- un hébergement d'urgence adapté et la prise en charge du trajet jusqu'à celui-ci par la collectivité.
- remise d'une attestation d'intervention provisoire à tous les occupants délogés, signée par le responsable de l'évacuation.

Garanties diverses:

- L'assurance de la protection des biens suite à l'évacuation.
- Un box adapté aux besoins est proposé aux personnes délogées pour stocker leurs effets personnels.
- La prise en charge des animaux de compagnie.

1.B. L'accompagnement post-évacuation

1.B.1. Premier accueil au guichet unique rue Beauveau

Le guichet unique accueille, informe, oriente les délogé.es et les accompagne dans leurs démarches.

Information sur les droits

Les délogés sont informés du cadre réglementaire qui a conduit à leur évacuation, notamment une information sur le déroulé des expertises et procédures menées et dans la mesure du possible, donnent une estimation du processus d'évacuation/relogement/réintégration

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

Les délogés sont informés de leur droit et de leur possibilité de les faire valoir par un accompagnement juridique auprès du pool d'avocats dédiés et des procédures civiles ou pénales éventuelles à engager auprès des tribunaux

L'attestation d'évacuation officielle leur sera remise dans un délai de 24h suite à l'évacuation.

Diagnostic de la situation du ménage

Bilan et accompagnement sur les démarches administratives : l'ouverture des droits au logement (demande HLM, SIAO, DALO etc.), les démarches à effectuer auprès des assurances, des banques, des bureaux de poste (gestion du courrier...), des concessionnaires, des impôts selon les cas rencontrés.

Signalement 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 compétentes. Mise en oeuvre éventuelle de procédures adaptées.

Le suivi des délogé.es devra être assuré pendant toute la durée de l'évacuation, jusqu'à l'installation ou le retour dans les lieux.

1.B.2 Accès aux arrêtés, expertises, rapports de travaux et mains levées

L'ensemble des habitants, quelque soit leur statut d'occupation, sont en droit de connaître l'état de dangerosité pour la sécurité ou la santé de leur lieu de vie, le déroulé des expertises et procédures les concernant.

Les conclusions des prochaines expertises et audits mandatés par la puissance publique devront être rendues publiques.

Les arrêtés et mains levées de chaque immeuble continueront d'être actualisés (cf.loi) sur le site de la mairie, sans anonymisation des propriétaires, comme cela s'effectue dans les autres villes de France. Sur simple demande auprès de la Mairie et via l'EAPE, les expertises diligentées par les institutions ou par les propriétaires et syndic ainsi que les rapports de travaux réalisés, seront accessibles aux locataires en cas de manquement du propriétaire ou du syndic.

1.B.3 Récupération des affaires personnelles.

Dans la mesure du possible par rapport à la dangerosité des bâtiments, des retours dans les lieux d'habitations seront organisés afin de récupérer les affaires personnelles. Ils s'effectueront après sécurisation des bâtiments, et selon les cas accompagnés des services des marins pompiers.

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.

Afin de stocker temporairement les affaires personnelles récupérées dans les appartements évacués, la mairie s'engage à prendre en charge le déménagement et le stockage nécessaire.

1.B.4 Période de latence entre l'évacuation et la déclaration de péril

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

Prise en charge du loyer pendant la période de latence si impossibilité d'un accord à l'amiable entre locataire et bailleur (avec médiation possible de l'opérateur social missionné) en vue d'étendre le principe du trouble de jouissance (CA Montpellier : 22.10.08, ch1, section D, n° 08/01320) à cette situation...

1.B.5 Dispositif d'accompagnement au retour dans le logement

Prise en compte de la fragilité des ménages.

L'hébergement temporaire ou la prise en charge de l'hôtel doit pouvoir être maintenu à minima 10 jours après la visite de contrôle des travaux par le service technique de la ville précédent les mains levées d'évacuation ou de Péril.

Pendant ces 10 jours, un diagnostic décence diligenté par les services compétents sera réalisé. Le résultat du diagnostic orientera vers les dispositifs incitatifs et/ou coercitifs à mettre en œuvre (indécence, infraction au Règlement Sanitaire Départemental, insalubrité, péril...). Il devra déterminer si des travaux sont à réaliser par le propriétaire avant réintégration des occupants. Une systématisation des signalements à la CAF (Caisse d'Allocations Familiales) sera également mise en place afin de contrôler la conformité et l'habitabilité des logements réintégrés (insalubrité et indécence).

Le Service de Prévention et de Gestion des Risques devra également s'assurer de la remise en service des réseaux et de leurs conformités.

Des accompagnements spécifiques seront mis en place en lien avec des travailleurs sociaux.

Les occupants peuvent motiver un refus de réintégration, auquel cas une médiation quadripartite peut être mise en place: occupant, accompagnant du choix de l'occupant, bailleur, France Horizon.

Objectif 2 : Accompagner et reloger les occupant-es

2.A. Le cadre général

- Obligations du bailleur :

CCH : L.521-1 : "Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L.521-3-1".

Suspension des loyers : CCH : L.521-2

Peines encourues : CCH : L.521-4

- Obligation de la collectivité :

CCH : L.521-3-2 : « 1. - Lorsqu'un arrêté de péril pris en application de l'article L.511-1 ou des prescriptions édictées en application de l'article L.123-3 ou de l'article L.129-3 sont accompagnés d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le maire prend les dispositions nécessaires pour les héberger ou les reloger.

II. - Lorsqu'une déclaration d'insalubrité, une mise en demeure ou une injonction prise sur le fondement des articles L.1331-22, L.1331-23, L.1331-24, L.1331-25, L.1331-26-1 et L.1331-28 du code de la santé publique est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, le préfet, ou le maire s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L.441-1, prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants, sous réserve des dispositions du III.

III. - Lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue par l'article L.303-1 ou dans une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants

V. - Si la commune assure, de façon occasionnelle ou en application d'une convention passée avec l'Etat, les obligations d'hébergement ou de relogement qui sont faites à celui-ci en cas de défaillance du propriétaire, elle est subrogée dans les droits de l'Etat pour le recouvrement de sa créance.

VI. - La créance résultant de la substitution de la collectivité publique aux propriétaires ou exploitants qui ne se conforment pas aux obligations d'hébergement et de relogement qui leur sont faites par le présent article est recouvrée soit comme en matière de contributions directes par la personne publique créancière, soit par l'émission par le maire ou le préfet d'un titre exécutoire au profit de l'organisme ayant assuré l'hébergement ou le relogement....»

- Obligation de relogement par l'autorité publique :

Sur fondement du DALO (CAA Paris : 20.9.12) et au titre de l'habitat indigne (TA Melun : 30.5.12), l'autorité publique (préfecture) est tenue par la jurisprudence d'assurer le relogement en cas de défaillance du bailleur afin de protéger les occupants d'une possible dégradation de leur état de santé. Au vu de la situation d'aggravation de l'état psychologique et sanitaire des délogé.es identifiée par les psychologues mobilisé.es ainsi que par les associations et collectifs, la présente charte a pour objet d'anticiper une telle situation.

Cf. code de l'action sociale et des familles : accès inconditionnel à l'hébergement d'urgence (article L345-2-2) et maintien en hébergement stable jusqu'à orientation vers un logement adapté (L345-2-3)

2.B. L'accompagnement tout au long du processus de relogement

La collectivité s'engage à centraliser et fournir toutes les informations utiles aux délogés au sein du guichet unique, leur permettant de suivre l'évolution de leur situation. Un référent unique par foyer doit être désigné. 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.

a. Mettre en place des dispositifs adaptés et exceptionnels

Pendant toute la durée de l'accompagnement, l'ensemble des personnes délogées ont droit à la gratuité des services municipaux (crèches, cantines...), à des tickets repas/service à la hauteur des besoins quotidiens et continuité de l'accès à la cantine de la cité des associations, accès à des services de blanchisserie gratuits sur simple demande, aide sociale forfaitaire selon les cas après étude des situations.

b. Accompagnement social ou sanitaire spécifique

Continuité du parcours médical assurée, identification des besoins et suivi au sein des hôtels par l'opérateur social missionné. L'identification de situations de handicap ou conditions sanitaires particulières entraînant la mise en place de dispositifs adaptés.

c. Accompagnement psychologique et scolaire

Consultation psychologique gratuite . identification auprès de l'éducation nationale des situations de décrochage et de déscolarisation des enfants délogés. Identification des problématiques et accompagnement ad hoc. Mise en place de dispositifs adaptés aux situations à proximité des lieux d'hébergement ou de relogement temporaire, en s'appuyant sur le réseau des centres sociaux et MPT (Maisons Pour Tous).

Prise en charge gratuite de l'accueil des enfants de délogé.es dans les structures de loisir pendant les vacances scolaires et mercredi

2.C. Les quatre temps (T) du relogement

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)

2.C.1. Temps 1 : Le relogement d'urgence en hôtels et appart-hôtels

a. Condition et durée de la prise en charge

L'ensemble des délogé.es 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 collectivité. Prise en charge, sans limite, des nuitées pour l'ensemble des évacués. Maintien dans le même hébergement tout au long de la prise en charge par anticipation du renouvellement des nuitées, sauf demande contraire du foyer.

Dans la mesure du possible le séjour en hébergement ne devra pas dépasser 1 mois. Priorisation pour les sorties d'hébergements aux familles nombreuses avec enfants, et aux personnes ayant des problèmes sanitaires ou sociaux.

Une attestation d'hébergement sera remise à tout délogé sur simple demande.

b. Accompagnement dans les hébergements

Mise en place d'un accompagnement social dans les lieux d'hébergement : identification des problématiques et visites régulières aux hôtels, vérification des services fournies, accompagnement social, administratif et psychologique pour les personnes limitées dans leurs déplacements. Distribution de repas chauds aux hôtels et petit-déjeuner servis dans les salles communes. Transfert 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, etc. Même dispositif. Tickets services remplacent la distribution de repas chauds.

2.C.2. : Temps 2 : le relogement provisoire

a. Proposition de relogement et notion de « logement adapté »

- Nombre de propositions de relogement provisoire sans limite.
- 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.
- Typologie équivalente ET adaptée à la composition du foyer.
- Veiller à ne pas accentuer l'éloignement des parents pour les enfants en garde alternées.
- Proximité déplacements pendulaires (enfants , travailleurs , aidants familiaux, personnes âgées et à mobilité réduite , assurer la continuité des parcours de santé.
- Accompagnement par l'opérateur social missionné et possibilité d'être accompagné par une personne de son choix.

- Portage financier du titre d'occupation : loyer et charges à la charge du propriétaire ou des pouvoirs publics (CA Douai : 17.3.05 et CA Versailles : 13.9.05). Le délogé bénéficiera d'un contrat lui garantissant le maintien jusqu'au relogement et l'accès au droit.

b. Aide au relogement

Accompagnement pour l'ameublement, inscription scolaire, suivi de courrier, démarches administratives, médicales.

Principe de non-charge supplémentaire : accès au relogement provisoire pour les propriétaires occupant.es à leurs frais à condition d'une suspension des crédits négociée par l'Etat ou d'une prise en charge par les assurances/un fonds d'aide spécial de l'Etat. Sinon, prise en charge du relogement provisoire par les pouvoirs publics.

L'Aide Métropolitaine Exceptionnelle est rendue accessible sans distinction aucune à l'ensemble des délogés.

2.C.3. Temps 3-1 : La réintégration dans le logement initial

cf. 1.C.5

2.C.4. Temps 3-2 : Le relogement à durée indéterminée dans un nouveau logement

a. Notion de « logement adapté »

Principe jurisprudentiel : le logement doit être adapté "aux besoins et possibilités" (TI Douai : 8.3.06). Déclinaison de ce principe acté en réunion Mairie/collectifs-associations :

- typologie a minima équivalente au logement originel et adaptée à la composition du foyer.
- reste à charge au m2 inférieur ou équivalent.
- propositions illimitées.
- propositions faites dans l'arrondissement d'origine ou limitrophe.
- motivation par écrit adressé aux ménages en cas de refus du bailleur.
- le temps de trajet porte à porte entre le logement et le lieu de scolarisation/de travail ne doit pas être rallongé de plus de 15 minutes.
- logement adapté aux besoins spécifiques (situation sanitaire, isolement des personnes etc.).
- 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.

d. Dépôt de garantie

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

e. Priorité des relogements

Les personnes délogées sont prioritaires selon deux principes :

- situation sociale de précarité, sanitaire particulière et familles nombreuses
- date de l'évacuation

2.C.5. Temps 4 : Le droit inconditionnel au retour

a. Principe

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

b. Non-suspension du bail

Les occupants sont informés que leur évacuation et leur prise en charge ne nécessite pas de suspendre leurs baux. Ils pourront réintégrer leurs logements d'origine après les travaux si cela est souhaité. Dans le cas contraire, prise en charge du relogement par l'opérateur social missionné. En cas de signature d'un nouveau bail, le droit au retour reste garantie : l'hébergement incombe au bailleur en cas d'interdiction temporaire d'habiter 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).

c. En cas de rachat des immeubles par la puissance publique

Si conversion du logement d'origine en logement social ou revente à des opérateurs privés, les anciens occupants seront prioritaires de fait quelque soit la durée de remise sur le marché du logement, avec reste à charge constant ou inférieur. La collectivité signataire de la présente charte s'engage à imposer aux bailleurs publics et privés le respect de ce droit au retour dans un principe d'équivalence (même niveau de loyers et typologie de logement adapté).

2.C.6 Mobilisation du parc privé et social dans le cadre des hébergements et relogements

2.C.6.1 Mobilisation du parc privé

Mise en place d'une stratégie pour mobiliser le parc privé :

1. Mobilisation du parc de logements vacants (fichiers des taxes d'habitation, identification grâce à la nomination d'agents assermentés - Loi du 29 juillet 1998, art. 52, contacts avec agences immobilières, contrôle du parc de logements de location saisonnière)
2. Développement de l'offre d'intermédiation locative
3. Bail à réhabilitation et mise en location de logements conventionnés via les aides ANAH propriétaires bailleurs
4. Mobilisation de parc de logement privé conventionné
5. Réquisition : Application de la loi de réquisition (ordonnance de 1945 CCH : L641-1 et Loi du 29 juillet 1998) qui concernera des logements en diffus comme des biens immobiliers appartenant à des grandes institutions publiques et privées dont des bureaux. Dans ce sens, la collectivité s'engage à dresser et communiquer publiquement une liste de biens vacants.

Dispositif d'accompagnements des délogés

Obligation du bailleur en cas d'impossibilité de réintégration et nécessité de relogement définitif : indemnisation à hauteur de 3 mois du nouveau loyer. (CCH : L.521-3-1 II)

Aide métropolitaine exceptionnelle pour l'ensemble des délogé.es, sans condition de situation pour couvrir les frais d'emménagement, d'ameublement et le dépôt de garantie.

Mise en place d'un dispositif d'aide permettant de couvrir le reste à charge au m² supplémentaire si nécessaire (exemple ajout aux APL sans modification du coefficient familiale qui risquerait de réduire l'accès à d'autres aides du type prise en charge de la cantine scolaire)

Contrôle de la décence du logement avant intégration.
Accompagnement par l'opérateur social missionné pour l'ensemble des démarches administratives.

Mobilisation du parc social

L'ensemble des contingents réservataires sera mobilisé , pour reloger les délogés : Etat, , Action logements, Région, Département, Métropole, Ville et bailleurs sociaux, dans le cadre du respect de leur obligation de consacrer 25% de leurs attributions aux publics prioritaires (loi égalité- citoyenneté)

Accès au parc social sans condition de situation = portage du bail par un opérateur associatif si nécessaire pour les publics n'ayant pas normalement droit au logement social

Principe du rééquilibrage 1 pour 1 : 1 logement social mobilisé = programmation de la création d'un nouveau logement social dans le cadre du plan pour l'habitat de la Métropole ou des autres collectivités.

2.D. Engagement de protection des occupants pour les cas dits "spécifiques"

a. Propriétaires occupants

Mise en place d'une stratégie de protection des propriétaires occupant.e.s (PO) :

- assistance juridique
- Facilitation et accélération des aides à la rénovation et pour les travaux d'urgence
- négociation d'une suspension des crédits et d'une prise en charge par les assurances
- constitution d'un fonds d'aide spéciale d'Etat pour couvrir les frais de relogement des PO et faire appliquer le principe de non-charge supplémentaire en cas d'impossibilité de négociation avec les banques et assurances (ne pas devoir payer un loyer en plus d'un crédit)

b. Occupants de bonne foi et étrangers en situation irrégulière

Les occupants, avec bail ou de bonne foi, en situation régulière ou irrégulière sont pris en charge au même titre que les autres occupants. L'accès à l'hébergement en hôtel défini dans cette charte leur est dû. La loi ne fait pas de distinction de statut administratif 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)

Une étude des dossiers de régularisation à titre humanitaire et discrétionnaire est mise en place avec un accompagnement spécifique par les associations spécialisées.

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...».

c. 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.

Objectif 3- Gouvernance et mise en œuvre

1) le partenariat citoyens et associations / institutions

L'application de cette charte fera l'objet d'une évaluation bimensuelle, dans le cadre d'un comité de pilotage incluant l'ensemble des acteurs concernés : collectivités, Etat, opérateurs sociaux en charge, autres institutions (CCAS, CAF, bailleurs sociaux etc.), associations, conseils citoyens et collectifs

d'habitants.

Des représentants de la société civile associations, conseils citoyens et collectifs d'habitants participeront à tour de rôle aux commissions d'attribution des logements, permettant ainsi une totale transparence dans la gestion de celles-ci et de rester attentifs à ce que les publics les plus précaires soient accompagnés prioritairement.

2) Suivi des situations et évaluation de l'accompagnement des délogés

La collectivité s'engage dans le cadre des comités de pilotage bi mensuelles à produire des bilans quantitatifs sur la progression des relogements, des signalements, procédures, des expertises et avancées de travaux.

3) Mise en œuvre

En vue de la mise en œuvre de la présente charte les collectivités doivent s'engager sur la mise à disposition de moyens humains et financiers à la hauteur des besoins et de l'urgence sociale. Cette charte fera l'objet d'une délibération dans les conseils des collectivités signataires et par le collège d'acteurs locaux ayant participé à la création de la présente charte ou désirant être signataires.

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.

4) Le cadre général - Vers un projet urbain co-construit

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

Les opérations de restauration et restructuration immobilière devront faire l'objet d'un cadre de concertation prédéfini avec les acteurs de la société civile et offrir toute les garanties d'une réelle prise en compte de la concertation, notamment dans le cadre du futur projet concernant la rue d'Aubagne.

5) Commerces et activités professionnelles délogées / impactées par les effondrements du 5 novembre

Une démarche similaire pourra être mise en place avec l'ensemble des sinistrés de locaux d'activités et commerciaux impactés.

Marseille, le 2 Avril 2019