

**Revendications pour l'accompagnement et le relogement digne de toutes les délogé·es, en vue de la signature d'une Charte de relogement.**

**Proposition initiale soumise à la discussion par le Collectif du 5 novembre – Noailles en colère sur la base des principes actés par l'Assemblée des délogé·es du 12 janvier 2019 ....**

Dossier transmis à la Préfecture des Bouches-du-Rhône, la Mairie de Marseille, le Métropole Aix-Marseille-Provence, le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, le Conseil Régional PACA et rendu public.

Les porteurs de la présente charte se réservent le droit à tout moment de proposer de nouveaux amendements ou une nouvelle version.

Ils nous semblent important de préciser que le relogement est une priorité pour le comité citoyen des habitants sinistrés et mal logés appelé « collectif du 5 novembre 2018 ».

Le relogement est primordial dans la mesure où il respecte le droit à habiter des personnes tant locataires que propriétaires occupants sinistrés.

Nous entendons ici **droit à habiter** dans le choix du lieu, du quartier, de l'arrondissement, dans la nature du logement (parc privé ou social), le coût du logement en adéquation des ressources et des coûts de logements antérieurs.

Une personne est toujours digne, ce sont les conditions extérieures qui blessent sa dignité : en l'occurrence, un habitat insalubre voir en péril ou effondré est certainement indigne puisque la personne vit dans des conditions anormales d'existence. Nous préférons le terme "mal-logement", plus large que celui « d'habitat indigne ». Il englobe en effet le problème de l'accès aux transports, au travail, à la culture, à l'éducation, au sport... Une personne peut vivre dans un habitat disposant des éléments de confort moderne (chauffage, électricité, eau chaude, surface) mais être pourtant mal logée. Car on n'habite pas seulement un appartement ou une maison, on habite un quartier, une ville. Habiter, c'est aussi et surtout avoir des relations sociales.

Chacun-es a une manière d'habiter qui lui est propre et qui caractérise fondamentalement son identité. La forme du logement ne peut être universelle. Ainsi, l'habitat peut être perçu comme un lieu de représentation et de socialisation de la personne, c'est à cet endroit qu'il peut exprimer sa liberté, se sentir exister individuellement et/ou collectivement.

La délimitation d'un espace propre d'un lieu d'identification est une des conditions pour habiter, c'est fabriquer un «chez-soi» en érigeant des limites afin de tenir autrui à distance. Ainsi, on ne peut habiter que là où on se retrouve soi-même, c'est-à-dire dans la sphère privée qui protège notre intimité et que l'on peut choisir d'ouvrir à son gré.

Habiter, c'est vivre sa demeure comme le prolongement de soi, c'est posséder un espace et le maîtriser, c'est remplir toutes les fonctions de l'habiter. Afin d'être en pleine possession de son chez soi pour pouvoir accueillir ou recevoir.

Marqueur d'identité, l'habitat est le témoin du réseau social d'appartenance, il dévoile le niveau de vie de ses occupants, il permet de montrer à l'autre sa capacité à habiter et à être intégré dans la société.

Habiter sa propre demeure, c'est aussi « avoir le choix ». Le choix de rentrer ou de sortir, de s'isoler ou d'être en collectivité, de se laisser aller à ses humeurs ou non (sans devoir répondre aux normes de la société extérieure), etc...

Toutes ces attitudes rendues possibles par l'habitation constituent un véritable garde-fou qui préserve l'équilibre de chacun.

Ce choix, les personnes sans logement ne l'ont pas : tout n'est qu'obligations, contraintes ou encore interdictions. C'est vivre sans refuge, sans repères, sans intimité-

Habiter ne va pas sans cohabiter, et *a fortiori* avec ses propres voisins. « Cohabiter, c'est coproduire et négocier des temps et des usages dans lesquels nous pouvons affirmer notre identité, sa pratique et sa représentation. » La cohabitation peut être une source d'obligations, mais aussi de solidarité : elle s'organise autour des défenses collectives, de l'aide et du soutien, des services rendus.

La cohabitation dans l'habitat individuel ou collectif, dans un quartier implique le partage des espaces de vie, des espaces d'articulation et des espaces publics : c'est le fait de « voisiner », c'est-à-dire mettre en scène et confronter les différentes cultures de l'habiter entre des personnes ou des familles de provenances sociales et culturelles diverses, qui n'ont pas choisi d'être ensemble ni de se fréquenter, tout en trouvant une grande proximité physique.

Cette pratique de la cohabitation participe à la construction de la civilité, et peut apparaître comme une véritable épreuve pour certaines personnes-: les relations de voisinage doivent, autant que possible, être vécues par choix et non comme une obligation, sans compter les règles irréfutables de « bonne entente » qui doivent être respectées.

Il faut pour cela travailler sur la négociation entre le public et le privé, et développer la potentialité des espaces partagés : en faire des lieux de convivialité qui puissent être momentanément habités par tous les résidents, devenant alors le prolongement de la demeure.

Les espaces intermédiaires rassemblent et distinguent, accompagnent et accueillent les transformations au sein des dynamiques. C'est peut-être en développant le sens de la collectivité (principes de résidentialisation) que l'on peut susciter l'implication des habitants dans la régulation des espaces de vie, afin de s'y identifier plus spontanément.

Habiter demeure un des éléments primordial pour vivre collectivement dans ce monde. Habiter nécessite de réfléchir de manière continue pour aboutir à des propositions d'adaptation de logements pour que l'ensemble des personnes se sentent appartenir à la société.

C'est pourquoi nous avons construit cette charte avec les premiers concernés pour résoudre la crise en cours et anticiper celle qui viendra, lorsque l'Etat, la Métropole et la Mairie lanceront l'audit de l'habitat ancien.

Cette charte est une proposition visant à encadrer l'accompagnement de l'ensemble des personnes délogées, de l'évacuation jusqu'au relogement ou la réintégration. Elle est construite autour de ce grand principe du **droit à habiter pour tous les marseillais**. Dans la situation exceptionnelle que nous vivons depuis le 5 novembre 2018, nous réclamons ainsi :

- **L'ambition d'un parcours résidentiel positif** pour tous les délogés, sans condition de statut d'occupation ou administratif
- **Le droit à la réparation**, après plusieurs décennies de mal-logement organisé
- **La nécessité de moyens exceptionnels** à la hauteur de la crise sociale que connaît notre ville.

# Document de travail pour une Charte de relogement des occupant·es délogé·es

Proposition du Collectif du 5 novembre – Noailles en colère sur la base des principes actés  
par l'Assemblée des délogé·es du 12 janvier 2019.

Partenaires : Associations et collectifs citoyens, Mairie de Marseille, MPM, CD13, CR  
PACA, Préfecture, CAF, Croix Rouge, bailleurs sociaux mobilisés ...

## Principes généraux

La présente charte s'appuie sur les principes de relogement développés dans la réglementation existante :

- Chartes de relogement ANRU comme référence
- Loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.)
- Charte pour la prévention de l'expulsion domiciliaire CD13/ Métropole
- Programme pour le Logement et l'Hébergement des Plus Défavorisés
- Responsabilités bailleurs sociaux et privés
- Compétences Métropole, Mairie et Préfecture
- Compétences Agence Régionale de Santé et la CAF
- Tous les textes régissant l'habitat indigne, l'insalubrité et le péril,
- La loi DALO (Droit au logement opposable,
- **Le Programme Local de l'Habitat** : Relève de la compétence non déléguable de la Métropole. Il définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement. Il favorise le renouvellement urbain et la mixité sociale et vise à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
- **Le Plan local d'Urbanisme de Marseille** : l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Territoire Marseille Provence Marseille, ville des proximités : une offre d'habitat et un bon niveau de services urbains pour tous les Marseillais La qualité de vie des habitants est une préoccupation constante dans les

orientations du PADD, les besoins en proximité sont étoffés, que ce soit par le commerce de proximité, les équipements, des déplacements doux facilités ou encore des logements adaptés aux attentes actuelles et futures. L'organisation de la ville s'appuie sur une hiérarchisation des différentes "centralités", lieux de vie et de concentration des activités et des services, qui visent à faire émerger une véritable vie de quartier.

Cette charte prend appuie sur les textes suscités et constitue un cadre ad hoc de gestion des évacuations et relogements en cours.

Elle prend en compte la situation exceptionnelle concernant l'insalubrité et le péril imminent et ordinaire des logements évacués et le contexte lié aux suites de la catastrophe du 5 novembre. Elle prend en compte les besoins élémentaires des habitant·es, leurs droits et leur état de choc psychologique.

Elle constitue le cadre de référence pour tous les acteurs du relogement lié aux évacuations en cours ou à venir à Marseille :

- les opérateurs et institutions qui conduiront des relogements (bailleurs sociaux, MOUS, Préfecture, Ville, Département ...);
- les habitants qui bénéficieront des relogements ;
- les associations et collectifs citoyens qui veilleront au respect des engagements pris et négociés dans le cadre de la présente charte.

Elle vise à définir les critères et les modalités de relogement avec l'objectif d'offrir aux familles dont l'appartement sera inhabitable provisoirement ou devant être démoli, des logements répondant à leurs besoins, leur permettant d'améliorer leurs conditions d'habitat et de vie en leur offrant un parcours résidentiel positif.

Elle est issue des négociations menées entre institutions, associations et collectifs citoyens, ainsi reconnus comme des partenaires privilégiés et représentatifs des intérêts des habitants de la ville. De par ce processus de négociation, ces principes ont été élaborés en cherchant à améliorer le cadre réglementaire existant, le complétant afin de faire accéder les locataires concernés à des parcours résidentiels positifs les plus accomplis possibles.

Elle est passée ce jour entre les partenaires suivants :

LISTE

Afin d'assurer les bonnes conditions de mise en place de la présente charte, sont associés l'ensemble des partenaires, opérateurs sociaux intervenants sur cette problématique (CAF, MDS, CCAS, Croix Rouge...)

La présente charte est signée en présence et sous l'autorité de la Préfète déléguée à l'égalité des chances qui se porte ainsi garante de son application.

Cette charte encadre le travail de la MOUS mandatée pour le relogement des occupant·es, en complément du cahier des charges conventionnant l'Etat, la Mairie et la SOLIHA.

Les mesures suivantes sont rétroactives, si le relogement a déjà eu lieu.

Cette charte se verra déclinée en convention signée par l'occupant·e et les institutions et opérateurs en charge.

Les contacts des associations et collectifs citoyens seront rappelés dans toute communication liée au relogement afin de permettre aux occupants de faire valoir leurs droits.

Elle concerne les occupant·es de la zone « Rue d'Aubagne/Jean Roque » comme les occupant·es des autres immeubles évacués à Marseille. Elle concerne également les occupant·es qui pourraient être évacué·es dans les prochains mois, notamment dans le cadre de la mise en place de l'audit de l'habitat ancien et de ses conséquences.

## **TITRE 1. Les éléments de contexte**

### **1.A. 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. Elle concerne l'ensemble des occupant-es des logements évacués actuels ou à venir dans l'ensemble de la Ville de Marseille.

Au regard des circonstances exceptionnelles 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 évacuées.

### **1.B. Bilan des évacuations et expertises**

Au jour du XX janvier 2019, 19XX personnes ont été évacuées de leurs logements, 4XX personnes ont pu réintégrer leurs logements et 2XX immeubles ont été évacués. XX arrêtés de péril ont été rendus.

### **1.C. L'audit de l'habitat ancien**

Les mesures inscrites dans la présente charte serviront de cadre général en vue des opérations d'expertise et de relogement temporaire ou définitif qui seront à prévoir dans le cadre de l'audit de l'habitat ancien conduit par l'Etat, la Métropole et la Mairie.

Cet audit sera mis en place après concertation avec les citoyen·nes, leurs associations, conseils citoyens et collectifs.

### **1.D. Le cadre de négociation**

Cette charte formalise les engagements pris par les pouvoirs publics lors des réunions tenus en Mairie et en Préfecture aux mois de novembre, décembre et janvier, avec les associations, collectifs et conseils citoyens.

### **1.E. Les moyens financiers et humains mis en œuvre (partie à préciser)**



Moyens SOLIHA

Moyens FH

Moyens supplémentaires.

## **TITRE 2. La conduite du relogement**

### **2.A. Le cadre général**

#### *2.A.1. Le mandat général attribué à la MOUS*

Les mesures suivantes s'appuient sur et complètent le mandat donné à la MOUS Soliha par l'Etat et la Mairie dans le cadre du cahier des charges contractualisant la mission de la dite MOUS.

#### *2.A.2. Les bénéficiaires des mesures de relogement : des mesures qui concernent l'ensemble des occupant-es, sans condition de statut administratif, de nationalité ou d'occupation*

Les éléments de cette présente charte concernent l'ensemble des personnes délogé-es, quels que soient leurs statuts. Si des déclinaisons particulières doivent être définies dans le cadre de convention d'accompagnement et de relogement par statut (locataires, propriétaires-occupant-es, personnes sans droit ni titre, commerçant-es..), les mesures de la présente charte ont une portée générale et ont été rédigées en vue d'assurer un traitement égal de toutes les situations. Les occupant-es sans titre, de nationalité étrangère et/ou sans titre de séjour seront également concerné-es.

### **2.B. Les cinq temps du relogement**

#### *2.B.1. Les évacuations*

La MOUS relogement est mandatée (cf. cahier des charges) pour assurer dès l'accueil à la rue Beauvau un accompagnement social, psychologique, sanitaire, administratif et un accès aux droits des personnes délogées. Elle a pour mission de proposer des solutions de relogement « le plus rapidement possible après leur évacuation ».

La Mairie de Marseille s'engage à ce que soit fournie une attestation d'évacuation aux occupant-es, datée du jour de celle-ci, dans les deux jours qui suivent la dite évacuation.

La Mairie de Marseille s'engage à exiger des propriétaires d'intégrer la dimension

« insalubrité » aux commandes faites aux experts.

La Mairie de Marseille et l'Etat s'engagent à ce que les expertises soient lancées dans la semaine qui suit l'évacuation, en cas de lenteurs du propriétaire dont c'est la charge.

La Mairie de Marseille s'engage à travers cette charte à accélérer les procédures d'expertise et la publication des arrêtés de péril. L'Etat, la Métropole et la Mairie s'engagent à engager de nouveaux moyens financiers afin que de nouveaux experts soient disponibles pour visiter les immeubles évacués au plus vite, comme cela a été fait pour la zone « Rue d'Aubagne/Jean Roque ».

Immeuble par immeuble, les rapports d'expertises et les originaux des arrêtés de péril, sans modification aucune, seront rendues publiques et ajournées en temps réel afin de s'assurer que l'ensemble des occupant·es soient informés de la situation de leurs logements.

Un accompagnement juridique sera mis en place par la MOUS afin d'assister les occupant·es, locataires et propriétaires, dans leurs démarches vis-à-vis de leurs bailleurs et syndicats.

Dans la mesure du possible, comme cela a été fait sur le secteur rue d'Aubagne, les personnes délogées ont accès à leurs logements afin de récupérer dès que possible leurs effets personnels élémentaires, accompagnés de Marins-pompiers.

Pendant toute la durée de l'accompagnement, les personnes délogées ont droit à la gratuité des services municipaux (crèches, cantines...), des tickets-services fournis par le CCAS, des tickets de transports RTM gratuits, une aide forfaitaire de BAREME pour couvrir les frais induits, un accès gratuit aux laveries automatiques et blanchisseries et des repas chauds au plus près des hôtels.

### *2.B.2. Le relogement d'urgence en hôtels*

La Mairie de Marseille mobilisera des appart-hôtels en vue d'accueillir les familles nécessitant un tel accueil, sur la base de critères liés à la composition des foyers, la vulnérabilité du foyer et les premiers résultats des expertises s'ils concluent à une impossibilité d'occupation du logement à moyen ou long terme.

Les appart-hôtels seront proposés aux familles évacuées dès la 3<sup>ème</sup> semaine qui suit l'évacuation ou dès le rendu du rapport d'expertise si la demande en est faite.

La Mairie, la Métropole, l'AVAD, la MOUS et le CCAS s'engagent à s'organiser pour

assurer un accompagnement social, juridique et psychologique à l'EAPE et 2 fois par semaine dans chaque hôtel où sont hébergées les personnes délogées ainsi qu'à fournir des repas chauds aux hôtels pour les personnes en faisant la demande ainsi que des bons pour accéder aux laveries automatiques ou blanchisseries autant de temps que nécessaire.

La Mairie s'engage à assurer l'hébergement d'urgence tant que nécessaire si les bailleurs manquent à leurs responsabilités. Elle en fait de même pour les propriétaires-occupants si ceux-ci ne sont pas en mesure de prendre en charge leur propre hébergement. L'Etat devra également prendre en charge les occupants sans droit ni titre, sur présentation d'une attestation d'hébergement ou preuve d'un bail oral.

Ces mesures restent mises en œuvre tant que la ré-intégration ou le relogement ne sont pas effectifs faute de travaux nécessaires ou de ré-ameublement du nouveau logement et ce sur simple demande des occupants.

#### *2.B.3. Le relogement provisoire*

La MOUS relogement assure la prise en charge du bail en cas de relogement provisoire. Ce relogement doit se situer dans le secteur d'habitation souhaité par les occupants et le logement doit correspondre à la composition du ménage. Aucun nombre de limite de propositions de relogement provisoire ne sera définit.

La Métropole, via le FSL, s'engage à répondre positivement aux demandes d'aides (subventions) permettant l'intégration du logement provisoire, sur présentation de la convention d'occupation conclue avec la MOUS relogement en lieu et place du bail.

BAREME

#### *2.B.4. Le relogement définitif ou la réintégration*

Les occupant·es ayant pu réintégrer leurs logements mais ayant subi des conséquences psychologiques de l'évacuation doivent pouvoir bénéficier des mêmes mesures que les autres délogé·es et des offres de relogements doivent pouvoir leur être faites, avec un accompagnement social, administratif, psychologique et financier par la MOUS s'ils ne souhaitent plus être relogé·es dans leurs appartements d'origine.

La présente charte définit pour les occupant·es relogé·es définitivement un certain nombre de

droits leur permettant d'être accompagné·es tout le long de ce processus, actant le caractère exceptionnel de leurs situations.

#### *2.B.5. Le droit inconditionnel au retour*

Les pouvoirs publics s'engagent à ce que l'ensemble des occupant·es ayant fait l'objet d'un relogement définitif aient le droit de retourner dans leurs quartiers d'origine, sans délai limité. Pour cela, le parc de logement social restera mobilisable et les mesures de la présente charte resteront valables dans le cadre de ce retour.

### **2.C. L'accompagnement social par la MOUS tout au long des cinq temps**

Les personnes nécessitant un accompagnement social ou sanitaire particulier peuvent en disposer sur simple demande, d'elle-même ou à la suite du signalement d'une personne tierce (enfants, parents, conjoints, associations et collectifs...). La Mairie financera le CCAS et les opérateurs sociaux à hauteur des besoins.

Les délogé·es sont informé·es des services d'accompagnement psychologique de l'AVAD, dont la mission est étendue à toutes les personnes délogées.

La MOUS relogement est chargée d'identifier ces besoins, lors de l'accueil rue Beauvau et organise des visites d'hôtels hebdomadaires, et de réorienter ou accompagner les personnes délogées si nécessaire.

### **2.D. La proposition de relogement**

#### *2.D.1. Le logement proposé correspond à la composition familiale et au(x) projet(s) résidentiel(s)*

La typologie (T1, T2, T3, T4, T5) du logement proposé devra être adaptée à la composition du foyer.

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.

#### *2.D..2. Le logement doit répondre aux besoins et souhaits des locataires*

Les propositions de relogement doivent se faire systématiquement dans la zone géographique d'origine ou souhaitée par l'occupant·e.

Il sera accordée une grande attention au rapprochement du lieu de travail, au rapprochement

familial pour les personnes âgées et au rapprochement des équipements médicaux et scolaires pour les personnes malades ou handicapées.

Si aucune offre de logement social ne s'avérait disponible – immédiatement ou à moyen terme - dans le quartier souhaité par le locataire, une solution serait recherchée avec ce dernier pour répondre au mieux à ses besoins, en mobilisant des mesures, notamment financières et matérielles permettant l'accès au parc privé dans la zone géographique souhaitée.

Un relogement provisoire pourra être proposé dans l'attente d'un relogement définitif dans le quartier souhaité. Le bail provisoire est alors porté par la MOUS relogement.

Ce dispositif de relogement provisoire sera planifié avec les occupants afin que de nouvelles propositions puissent être faites dans les délais les plus brefs.

#### *2.D.3. Nombre de propositions par ménage*

Les occupants ont droit à autant de propositions que nécessaire. Celles-ci doivent être faites dans le cadre des mesures actées dans la présente charte : typologie adaptée, secteur géographique souhaité, dignité du logement.

Le locataire doit motiver son (ou ses) éventuel(s) refus. Un entretien est alors mené par la MOUS afin de repréciser les besoins et de trouver une solution adaptée avec, si besoin, un accompagnement des associations et collectifs partenaires de la présente charte ou d'intervenants sociaux.

#### *2.D.4. Etablissement de la convention individuelle de relogement (cf. annexes)*

Dans le cadre d'un relogement dans le parc social, dès que la CAL a validé le dossier, la MOUS prépare le nouveau bail (provisoire ou définitif) et notifie par un courrier RAR le projet de convention de relogement qui fixe toutes les conditions entre le bailleur et le locataire.

Le locataire bénéficie alors d'un délai de 30 jours maximum pour confirmer son choix, en retournant le projet de convention signé.

Les relogements provisoires donnent également lieu à une convention de relogement spécifique.

Le relogement dans le parc privé fera également l'objet d'une convention établissant les conditions de l'accompagnement et des aides attribuées aux occupants.

### *2.D.5. Délais et planification*

Le processus d'accompagnement au relogement fera l'objet d'une planification sur la base des principes suivants :

- Le relogement des occupant·es a pour objectif d'être réalisé dans un délai d'un mois suivant la publication du rapport d'expertise déterminant l'impossibilité à court ou moyen terme de réintégrer le logement d'origine.
- Pas un seul foyer ne doit être hébergé dans le cadre de l'hébergement d'urgence en hôtel plus de trois semaines
- L'information des occupant·es de l'avancement des expertises dans leurs immeubles et de leurs dossiers de relogement doit être fait en temps réel.

## **2.E. Prise en charge des frais induits**

### *2.E.1. Le dépôt de garantie*

En cas d'impossibilité pour les locataires, le Conseil Régional se porte garant du logement, à l'instar des dispositifs mis en place dans certaines régions pour les étudiants.

La Métropole s'engage à mettre en place un prêt FSL pour payer le dépôt de garantie du nouveau logement, à hauteur de l'ancien dépôt de garantie. Si aucun dépôt de garantie n'avait été versé pour l'ancien logement (exp des propriétaires occupants), la Métropole s'engage à mettre en place une subvention FSL. Si le nouveau dépôt de garantie est supérieur à l'ancien, la Métropole s'engage à compenser la différence via une subvention FSL.

### *2.E.2. Les frais liés au déménagement et au ré-ameublement et frais induits*

Les personnes sinistré·es, ayant perdu leurs biens, bénéficient des bons d'achats délivrés par la Croix-Rouge, financés par la solidarité de la société civile à hauteur de BAREME.

L'Etat s'engage en outre à leur verser un montant forfaitaire, au titre des dommages et du choc psychologique, permettant leur relogement dans de bonnes conditions à hauteur de : BAREME.

Ces aides ne sont en aucun cas contradictoires avec les aides FSL suscitées.

La Métropole s'engage à mobiliser le FSL, sous forme de subventions uniquement (un prêt restant possible sur demande expresse de l'occupant) pour assurer à hauteur des besoins les frais de réaménagement, de déménagement, de frais d'agence etc.

Les appartements proposés devront tenir compte des besoins élémentaires et des besoins

spécifiques pour des personnes présentant un handicap.

Les frais d'aménagement et d'équipements particuliers pour raisons sanitaires, devront être pris en charge avec des financements spécifiques.

La Métropole s'engage à mettre en place des dons FSL selon les besoins, pour toutes les personnes délogées, de réaménagements liés à des besoins sanitaires ou sociaux précis et identifiés par la MOUS relogement (travaux d'accessibilité par exemple).

Le Conseil Régional prend en charge, au titre de l'aide aux adultes, les frais induits par la situation d'évacuation, via une aide forfaitaire de :

BAREME

## **2.F. La prise en charge de la différence de loyer**

Les conditions de ressources ne doivent pas être un frein au relogement des familles. Il conviendra, pour une typologie comparable, d'offrir un reste à charge (*loyer et charges, déduction faite des aides personnelles au logement*) constant pour les ménages les plus modestes et compatible pour les autres ménages avec les conditions de ressources.

La CAF s'engage, avec l'aide exceptionnelle de l'Etat, à prendre en charge via des APL la différence de loyer s'il y en a une, afin que l'effort des ménages soit stable ou inférieur à la situation précédente. Ce calcul est fait selon le prix au m<sup>2</sup> de l'ancien et du nouveau logement. Pour les propriétaires-occupants, l'Etat négocie par médiation avec les assurances et banques une suspension du crédit le temps du relogement. La différence entre le crédit et le loyer pendant le relogement, s'il y en a une, est pris en charge au même titre que pour les locataires (alinéa précédent)

## **2.G. Mesures permettant le droit au retour des personnes évacuées**

Sauf avis contraire des occupants, le bail originel n'est pas rompu. Les locataires sont informés que leur loyer doit être suspendu. Le retour dans le logement d'origine doit se faire sans hausse de loyer. Les locataires sont accompagnés juridiquement en cas de conflit avec le bailleur.

Les collectivités territoriales et l'Etat s'engagent à rendre prioritaires les occupant·es pour un accès au logement social ou la médiation vers le parc privé leur permettant de revenir habiter dans leurs quartiers d'origine sans limite dans le temps.

En cas de préemption des logements évacués, ceux-ci sont transformés en logements très sociaux, accessibles au plus modestes, avec priorité aux personnes évacuées du même secteur géographique (arrondissement) et information de ceux-ci de la possibilité de demande de logement social, accompagnées par les mesures de la présente charte.

## **TITRE 3. Les logements mis à disposition**

### **3.A. Le patrimoine existant dans le parc social**

#### *3.A.1. Conditions de mobilisation du parc existant*

Si de nombreuses personnes à ce jour délogées peuvent prétendre à un accès au parc social, il est impératif de prendre en compte le nombre considérable de demandes à ce jour non satisfaites. Il n'est pas pensable de mettre en tension et en concurrence des « urgences ».

Il conviendra de proposer en première instance des logements pérennes dans le secteur d'habitation originel et de prendre en considération les desideratas des personnes délogées. En vue de satisfaire les demandes de relogements provisoires ou définitifs, le parc social est mobilisé afin de constituer une offre de logement permettant de répondre aux besoins et desiderata des personnes relogées (rapprochement du lieu de travail, rapprochement familial, équipements médicaux, scolaire, typologie du logement...)

Pour cela, l'ensemble du parc social disponible est mobilisé. La Mairie et la Métropole s'engagent à utiliser leur droit de préemption afin qu'un nombre au moins équivalent à celui des logements ainsi mobilisés puissent venir compléter l'offre du parc social et ne pas accentuer la tension sur la demande de logements sociaux.

#### *3.A.2. Droit au retour*

Le droit au retour, principe retenu, lors des débats du 13 décembre 2018 par la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence concernant son parc social, devrait faire fonction de référence pour l'ensemble du processus de relogement et pour les autres collectivités territoriales.

### **3.B. L'accès au parc privé**



### *3.B.1. Réquisition des logements vacants*

Sans écarter le droit de réquisition relevant du pouvoir du Maire et/ou de la Préfecture, il est pertinent d'actionner l'ensemble des dispositifs mobilisables pour l'accès au parc privé. La Préfecture et la Mairie s'engagent à étudier sérieusement et avec les associations, collectifs et conseils citoyens la possibilité d'une réquisition des logements vacants, permettant ainsi d'anticiper les futures évacuations liées ou non à l'audit de l'habitat ancien.

### *3.B.2. Prémption*

La Métropole Aix –Marseille-Provence fait valoir son droit de prémption urbain et de prémption renforcée tel qu'encadré par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR-2014). Ceci permettra la constitution d'une offre supplémentaire de logements sociaux et très sociaux, dont le nombre exact devra être négocié avec les associations, collectifs et conseils citoyens.

### *3.B.3. Intermédiation locative*

L'intermédiation locative, portée par les opérateurs associatifs, dans le cadre de mandats de gestion ou de locations directes, doit être développée à hauteur des besoins immédiats. Tout en réaffirmant la solidarité de tous-tes Marseillais propriétaires de biens, ce dispositif offre aux propriétaires toutes les garanties locatives et si besoin, des possibilités de remise en état des locaux pour une occupation rapide. Ce dispositif participe d'un parcours résidentiel positif et possible sur l'ensemble de la commune.

L'Etat et la Mairie contactent pour se faire immédiatement l'ensemble des propriétaires de logements vacants afin de leur proposer une remise en location de leurs biens via un tel dispositif, destiné au relogement temporaire et définitif.

## **3.C. Le relogement provisoire**

### *3.C.1. Apart-hôtels*

Les mises à l'abri, nécessité par l'urgence de la situation, dans le parc hôtelier ne peuvent s'entendre que sur une courte période. Il convient pour les familles de privilégier l'accueil dans des appartements hôtels plus adaptés à la gestion de la vie quotidienne. La Mairie mobilise pour cela 300 apart-hôtels pour répondre aux besoins immédiats.

Cette mesure d'hébergement d'urgence doit durer le moins longtemps possible afin de laisser place à un relogement provisoire en appartement permis par les mesures suscitées.

### *3.C.2. Relogement provisoire*

Un relogement provisoire pourra être proposé dans l'attente d'un relogement définitif dans le quartier souhaité qui donnera lieu à une convention ad 'hoc. Le relogement provisoire durera tant que nécessaire, tant que le relogement pérenne et les conditions de l'intégration du nouveau logement (ameublement et énergie notamment) ne sont pas mises en place.

## **TITRE 4. Le cas spécifique des commerçant·es, entreprises individuelles et auto-entrepreneurs domiciliés professionnellement dans leurs logements personnels**

### **Partie en cours de rédaction et devant faire l'objet de concertations spécifiques avec les organisations concernées.**

## **TITRE 5. Mesures complémentaires**

### **5.A. La rétroactivité des mesures pour tou·tes les occupant·es**

Les mesures inscrites dans la présente charte s'appliquent sans condition aux personnes déjà relogées, par leurs propres moyens ou dans le cadre du suivi de la MOUS. La MOUS est mandatée pour recontacter toutes les personnes se trouvant dans cette situation pour les informer de la signature de cette charte, de leurs droits et de les accompagner dans leurs démarches permettant la rétroactivité de l'application de cette charte.

### **5.B. Le suivi des relogements et le partenariat citoyens et associations / institutions**

La conduite du relogement, pilotée par la MOUS mandatée par l'Etat et la Mairie, fera l'objet de réunions bi-hebdomadaires avec l'opérateur, l'Etat, la Mairie, les associations, collectifs et conseils citoyens en vue d'évaluer en temps réel la conduite des opérations, rectifier les éléments qui devront l'être et permettre de traiter de sujets particuliers.

Ces réunions feront l'objet de comptes rendus écrits et rendus publics.

Un opérateur social est mandaté par la MOUS en vue d'assurer un lien régulier avec les associations, collectifs et conseil.

Une évaluation globale partagée entre ces acteurs sera menée au bout de 5 mois après la mise en place de la MOUS.

La présente charte fera l'objet d'une délibération aux Conseils municipal, départemental, métropolitain et régional ainsi que d'un décret ministériel. Son application et son pilotage fera l'objet de la création d'une délégation inter-ministérielle à laquelle seront associés les collectifs citoyens, associations et conseils citoyens et qui sera en charge du pilotage des opérations d'évacuation, de relogement et du suivi de la constitution de l'OIN en charge de la résorption de l'habitat indigne.

Des avenants à la présente charte pourront être signés, sur propositions des différents partenaires et au vu de l'évolution de la situation.

++ association mandatée pour accompagnement avec financement (14/01) > MDS, MPT ...

### **5.C. La convention individuelle de relogement reprenant les mesures de la présente charte (cf. annexe)**

La présente charte fera l'objet d'une déclinaison en conventions individuelles de relogements, contractées entre la MOUS et l'occupant selon son statut.

### **5.D. Moyens exceptionnels**

Au vu des moyens à engager pour mettre en place la présente charte (notamment en termes d'aides sociales, d'accompagnement, de moyens supplémentaires pour financer la MOUS et de disponibilité des logements), les collectivités territoriales et l'Etat évalueront les moyens nécessaires à engager, avec les associations, collectifs et conseils citoyens et s'engagent à les rendre disponibles dans les deux semaines suivant la signature de cette charte.

## **TITRE 6. Cadre juridique d'intervention des collectivités publiques et co-gouvernance pour l'avenir de la lutte contre l'habitat indigne : Mairie, métropole, Etat et citoyens**

Depuis la catastrophe du 5 novembre 2018 à la rue d'Aubagne, la ville de Marseille, la Métropole et l'Etat gèrent la crise avec des moyens quasi-constants et le cadre juridique du droit commun, c'est-à-dire un cadre qui ne tient en rien compte de l'aspect exceptionnel de la situation. Pour rappel 1XXX personnes hébergées en urgence, 40 000 logements potentiellement indignes, près de XXX immeubles évacués, ...) .

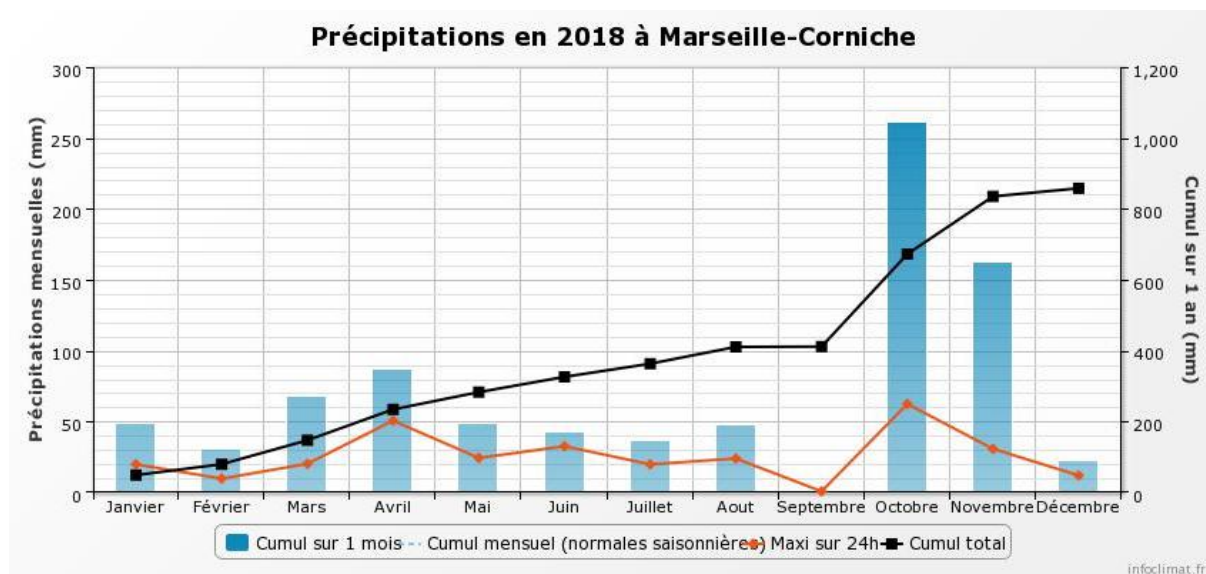
En conséquence, le collectif du 5 novembre – Noailles en colère demande qu'un cadre juridique temporaire soit promu et qu'une concertation concernant toutes les opérations à venir liées à la lutte contre l'habitat indigne soit organisée avec des moyens et méthodes exceptionnels.

#### **6.A. Catastrophe naturelle, politique et sociale à titre exceptionnel**

A titre d'information, l'**Arrêté du 8 juin 2016 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle** suite à la tempête Xantia, a permis aux propriétaires et locataires victimes des inondations et coulées de boue sur des zones inondables de bénéficier de prises en charge par les assurances des dégâts sur leur biens mobiliers, véhicules et constructions. Cet arrêté n'a en rien exempté des poursuites et condamnations civiles et pénales les maires des communes qui ont accordé des permis de construire sur des zones à risques élevés connus

**Afin de mobiliser, à court terme, des moyens et des procédures exceptionnels d'urgence pour gérer la situation immédiate des sinistrés, nous demandons dans l'immédiat la promulgation d'un arrêté de catastrophe naturelle. Nous souhaitons voir évoluer cet arrêté vers un cadre juridique adapté de faire évoluer le concept de catastrophe naturelle issue de la loi 82-600 et les articles L. 111-5, L. 122-7, L. 125-1 à L. 125-6 et A. 125-1 et suivants du code des assurances qui régissent l'indemnisation des victimes.**

Un état de catastrophe naturelle, politique et sociale pourrait être à titre exceptionnel décrété à Marseille, en s'appuyant sur une concomitance ou un cumul de causes. Dans le cas présent, il pourrait reposer sur les choix politiques de la ville qui ont conduit plus de 100 000 personnes à vivre dans des logements dangereux ou insalubres, sur les aléas climatiques comme la pluviométrie qui s'élève pour le mois d'octobre 2018 à 261 mm de précipitation (soit près de 40% du cumul annuel) et sur les mouvements de terrain relevés en début novembre 2018 sur le secteur.



## 6.B. Création d'une OIN (Opération d'Intérêt National) et une ZAC de lutte contre l'habitat indigne et l'insalubrité

L'intervention actuelle et à venir pour faire face à la gestion de la crise que connaît la ville et la nécessité de se doter des moyens juridiques et financiers d'éradication des causes du drame du 5 novembre, nous conduit à proposer un cadre de mobilisation générale des collectivités et organismes publics avec un pilotage de l'Etat comme le préconisait le rapport Christian NICOL. Nous souhaitons qu'au sein de cette OIN, le cadre d'intervention choisi relève des articles L 311-1 à L 311-8 **du code de l'urbanisme relatifs aux Zones d'aménagement concertés.**

La gouvernance de cette OIN doit intégrer en son sein les représentants des collectifs, conseils citoyens et associations. Son activité doit faire l'objet de comptes-rendus en temps réels et publics et de mesures de concertation permettant la participation à large échelle des habitants concernés.

Un modèle de co-gouvernance associant les pouvoirs publics et les citoyens devra être construit en vue du lancement de ces opérations.

Ces mesures feront l'objet d'une concertation spécifique.

## 6.C. Protection des occupants

La Zac confère aux habitants à la faveur des articles L314-1 à L314-9 du code de l'Urbanisme, un cadre juridique protecteur pour les occupants parmi lesquels tout 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, comme défini

dans L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation. Les occupants peuvent également être les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux.

#### **6.D. Plan local d'urbanisme**

La concertation du futur PLU est suspendue et fera l'objet d'une concertation spécifique afin que des méthodes et moyens permettant l'implication du plus grand nombre de citoyen·nes possible soit mis en œuvre.

## **ANNEXES. CONVENTIONS PAR STATUT D'OCCUPATION**