



**PRÉFET
DE MAYOTTE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction de l'économie, de l'emploi,
du travail et des solidarités**

Appel à projets pour la réalisation d'une activité de gestion locative adaptée (GLA) sur un parc de relogement transitoire situé sur le village de Tsararano (Commune de Dembeni)

Date de lancement de l'appel à projets : 31 octobre 2024

Date de clôture du dépôt des projets : 02 décembre 2024

Contexte de l'appel à projets

Aux fins de lutter contre le mal-logement sur la commune de Dombéni, le présent appel à projets a pour objectif principal d'accompagner l'accès au logement de 40 ménages mal-logés présents sur la Zone d'Aménagement Concertée de Tsarano-Dombéni (ZAC Tsararano) dont l'EPFAM assure la maîtrise d'ouvrage.

Cette solution de relogement sur site doit permettre d'assurer à court-terme la libération du foncier et la sortie des ménages de situations d'habitat indigne et insalubre pour favoriser le réaménagement urbain de la ZAC.

Autorité compétente pour le lancement de l'appel à projet

Le préfet de Mayotte est l'autorité compétente pour procéder au lancement du présent appel à projets.

Descriptif et objectifs du projet

Le projet porte sur la gestion locative adaptée d'un parc de 40 logements transitoires en faveur de ménages mal-logés vivant actuellement sur le périmètre de la ZAC Tsararano.

L'objectif de ce dispositif est de permettre à ces publics de sortir d'un logement insalubre via l'accès au logement transitoire pour *in fine* accéder à un logement pérenne.

Financement du projet

S'agissant du financement du projet de gestion locative adaptée de **40 logements** (équivalant à **160 places**), le budget prévisionnel devra prendre en compte un coût théorique de **2000€** par place sur une période d'un an soit une dotation de **320 000€** pour l'année.

Sous réserve d'inscription des crédits en loi de finances, l'Etat proposera au candidat retenu une **convention pluriannuelle d'objectifs (CPO) de deux ans** pour la gestion de ce parc.

Un dialogue de gestion sera mené chaque année avec l'opérateur sélectionné, et portera notamment sur l'analyse de l'activité au regard des objectifs et indicateurs fixés. La CPO sera le cas échéant modifiée par voie d'avenant.

Cahier des charges

Le cahier des charges de l'appel à projets fait l'objet de l'annexe du présent avis. Il pourra également être adressé par courrier ou par messagerie, sur simple demande écrite formulée auprès de la Direction de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DEETS) à l'adresse deets-976-si@deets.gouv.fr.

Modalités d’instruction des projets et critères de sélection

Les projets déposés seront pré-instruits par les services de la DEETS.

A l’issue de la période de dépôt des projets, les services de la DEETS procéderont à la vérification de la régularité administrative et de la complétude des dossiers reçus et procéderont à des demandes d’informations complémentaires le cas échéant.

Les projets seront sélectionnés par un comité de sélection prévu à cet effet et composé notamment de représentants de l’Etat (Préfecture, DEETS, DEALM), de la CADEMA, de l’EPFAM, de la Commune de Dembény et du SIAO de Mayotte.

La sélection des projets s’effectuera sur la base de la bonne prise en compte par le candidat des caractéristiques techniques développées dans le cahier des charges ainsi que sur les 5 groupes de critères suivants :

→ **Pertinence et qualité du projet**

- Structuration et cohérence du projet
- Clarté des objectifs
- Efficience du projet

→ **Méthodologie et faisabilité du projet**

- Approches proposées en cohérence avec les dispositifs nationaux existants
- Définition claire des différentes étapes du projet
- Adéquation entre les objectifs du projet et la méthode proposée
- Adéquation entre les objectifs et le calendrier du projet

→ **Evaluation**

- Description et pertinence des modalités prévues d’évaluation des réalisations

Pertinence des indicateurs (quantitatifs et qualitatifs) d’évaluation de l’action

- Productions de données permettant l’évaluation de l’action en termes d’efficacité et d’impact

→ **Expertise, aptitude et partenariat**

- Expertise du porteur de projet dans le domaine
- Aptitude du porteur à mettre en œuvre le projet
- Qualité du partenariat mis en place pour ce projet (complémentarité, synergie, etc.)

→ **Association des ménages au dispositif**

- Prise en compte de la participation des ménages concernées par le relogement et inclusion des bénéficiaires de l’action dans le projet

Modalités de transmission du dossier de candidature

La date limite des dépôts des dossiers de candidature est fixée au **2 décembre 2024** (délai de rigueur). Tout dossier déposé après cette date ne sera pas éligible.

Les candidats adresseront leur dossier à la DEETS de Mayotte par voie électronique à l’adresse suivante : deets-976.si@deets.gouv.fr

Composition du dossier

Concernant la candidature

Les pièces suivantes doivent figurer au dossier

- a- Les statuts s'il s'agit d'une personne morale de droit privé
- b- Une déclaration sur l'honneur certifiant que le candidat ne fait pas l'objet d'une condamnation devenue définitive mentionnée au livre III du CASF
- c- Une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'il n'est pas l'objet d'aucune des procédures mentionnées aux articles L313-16, L331-5, L471-3, L472-10, L474-2 ou L474-5 du CASF
- d- Une copie de la dernière certification du Commissaire aux comptes s'il y est tenu en vertu du code de commerce.
- e- L'agrément Loi Molle du candidat (activité intermédiation locative et gestion locative sociale)
- f- Les éléments descriptifs de son activité dans le domaine social et/ou du logement et de la situation financière de cette activité ou de son but social ou lié au logement tels que résultant de son statut lorsqu'il ne dispose pas encore d'une telle activité.

Concernant le projet social

- a- Le descriptif du projet sur la base du formulaire Cerfa n°12156*06 téléchargeable à partir du lien suivant : <https://www.service-public.fr/associations/vosdroits/R1271> ;
- b- Un état descriptif des principales caractéristiques auxquels le projet doit satisfaire conformément au cahier des charges.
 - ❖ Une note de présentation du projet (public, territoire, modalités, organisation, et finalité de la prise en charge,
 - ❖ Dans le cas où plusieurs personnes physiques ou morales s'associent pour proposer un projet, fournir les modalités de coopération envisagées en application de l'article L312-7 de CASF
 - ❖ Un dossier relatif aux personnels comprenant une répartition des effectifs par type de qualification ;
 - ❖ Un modèle de contrat de bail
 - ❖ Un règlement intérieur de fonctionnement du dispositif à faire signer par les ménages résidents
 - ❖ Un barème prévisionnel des montants de loyers qui seront proposés aux ménages relogés
- c- Un dossier financier et budgétaire comportant :
 - ❖ Les comptes annuels N-2 de l'organisme gestionnaire lorsqu'ils sont obligatoires ainsi que les comptes d'exploitation des deux années antérieures
 - ❖ Un budget prévisionnel en année pleine du dispositif d'hébergement pour sa première année de fonctionnement

Nota bene : dans le cas où le porteur de projet candidate sur le présent appel à projets ainsi que sur celui relatif à l'activité GLA des parcs de la ZAC Doujani-RHI Bazama, et qu'il prévoient de mutualiser tout ou partie des moyens dédiés aux deux projets, il est fortement recommandé de bien vouloir déposer **un dossier distinct pour chacun des appels à projets** mais de joindre à chacun des dossiers de candidature, **une note et un budget prévisionnel mutualisé** explicitant les logiques de mutualisation des deux projets, des prestations proposées et des ressources.

Calendrier

Date de publication de l'avis d'appel à projets : **31 octobre 2024**

Date limite de dépôt des dossiers : **2 décembre 2024**

Date prévisionnelle de réunion de la commission de sélection des candidatures : **9 décembre 2024**

Date prévisionnelle de notification de la décision au candidat retenu : **11 décembre 2024**

Contact

Yannick LERES-BISHOPP : Responsable du Pôle Solidarités insertion de la DEETS

Courriel : yannick.leres-bishopp@deets.gouv.fr / 0639993907

Fait à Mamoudzou, le 31 octobre 2024

Le préfet de Mayotte

Annexe 1 : cahier des charges

CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA REALISATION D'UNE ACTIVITE D'INTERMEDIATION
LOCATIVE/GESTION LOCATIVE ADAPTEE (IML/GLA) AU SEIN D'UN PARC DE 40 LOGEMENTS
TRANSITOIRES SITUE SUR LA COMMUNE DE DEMBENI (VILLAGE DE TSARARANO).

DESCRIPTIF DU PROJET	
NATURE	Activité de gestion locative adaptée (GLA) sur un parc de 40 logements transitoires équivalent à 160 places.
PUBLIC	Ménages en situation régulière concernés par des situations de mal-logement.
TERRITOIRE CONCERNE	Département de Mayotte – Commune de Dombéni – Village de Tsararano

1) Le régime juridique encadrant le projet

Le présent projet s'inscrit dans le cadre juridique suivant :

- Le code de l'action sociale et des familles (CASF) ;
- Le code de la Construction et de l'Habitation (CCH) notamment les articles L.301-1 et suivants ;
- Le code de l'urbanisme (CU) notamment les articles L.301-1 et suivants ;
- La loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion
- La loi 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (révisé par le décret n° 2017 312 du 9 mars 2017 dans le cadre de la loi ELAN) ;
- Le décret du 17 septembre 2021 relatif à l'expérimentation du dispositif « logement locatif très social adapté » dans les départements de la Guyane et de Mayotte
- L'arrêté du 17 septembre 2021 relatif à l'expérimentation du dispositif « logement locatif très social adapté » dans les départements de la Guyane et de Mayotte
- L'arrêté du 12 juin 2023 déclarant d'utilité publique le projet de zone d'aménagement concerté de Tsararano-Dembéni ;
- L'arrêté du 14 septembre 2023 déclarant cessibles au profit de l'EPFAM les parcelles nécessaires à la réalisation du projet de zone d'aménagement concerté de Tsararano-Dembéni ;
- Le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans abris ;
- L'instruction n°2018-06 du 4 juin 2018 relative aux conditions de mise en œuvre de l'objectif de développement de l'intermédiation locative et de la mobilisation du parc privé à des fins sociales dans le cadre du plan quinquennal pour le Logement d'abord (2018-2022)
- Le rapport d'évaluation de l'intermédiation locative réalisé pour le compte de la DIHAL en mars 2013 ;
- Le référentiel de l'accompagnement vers et dans le logement et de la gestion locative adaptée de 2011

2) Contexte autour du projet

Le présent cahier des charges concerne une activité d'intermédiation locative/gestion locative adaptée. Il s'agit d'assurer la gestion locative adaptée d'un parc de 40 logements transitoires situés sur les parcelles AL45 (10 logements) et AL47 (30 logements) dans la commune de Dembéni et d'assurer un accompagnement des 40 ménages occupants.

Ce projet a vocation à contribuer à la construction de réponses concrètes en vue de lutter contre le mal-logement et la prolifération de l'habitat informel sur le territoire.

Cet habitat informel représente environ un tiers du parc à Mayotte, soit 24 000 logements de fortune sur les 70 000 logements que compte le territoire de Mayotte (INSEE 2017).

Pour les ménages concernés par ces situations, cet habitat génère une diversité de problématiques autant liées aux enjeux de salubrité et de dignité (habitats sans eau courante et/ou électricité, absence d'équipements de base (évier, lavabo, toilettes, douches),

promiscuité, surpopulation du logement), qu'aux enjeux de sécurité (logements sensibles aux aléas climatiques (pluies, glissements de terrain, grandes marées)).

Sur la base de ces constats, et conformément aux objectifs définis par le Plan national Logement d'Abord, le Plan logement outremer (PLOM), et le Plan départemental d'accès au logement et à l'hébergement des publics défavorisés (PDALHPD) pour Mayotte, les services de l'Etat à Mayotte (Préfecture, DEAL, DEETS, ARS) ainsi que leurs partenaires (collectivité départementale, collectivités communales et intercommunales, Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM), bailleurs, acteurs associatifs, etc.) se sont engagés dans une politique de résolution durable de cette problématique de mal-logement.

Cette démarche durable connaît plusieurs traductions concrètes. Ces traductions visent autant à améliorer l'habitat existant qu'à agir sur la construction de logements sociaux et très sociaux neufs, qu'à créer des places d'hébergement d'insertion à destination des ménages insérables que par la réalisation d'opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI), de lutte contre l'habitat indigne (LHI) et de lutte contre l'habitat illégal (LHIL) prévues à l'article 197 de la loi Elan.

Tenant compte de l'ensemble de ces cadres et objectifs, le présent cahier des charges vise à favoriser l'accès au logement de 40 ménages mal-logés situés sur l'emprise de la première tranche de travaux de la ZAC de Tsararano-Dembéni portée par l'EPFAM.

Cette solution de relogement sur site doit permettre d'assurer à court-terme la libération du foncier et la sortie des ménages de situations d'habitat indigne et insalubre, en vue d'un accès à moyen terme à un logement durable, notamment dans les futurs logements construits sur la ZAC.

3) Descriptif du projet

Le présent projet consiste à réaliser une activité d'intermédiation locative (IML) exercée selon les modalités de la gestion locative adaptée (GLA) sur un parc de 40 logements transitoires.

Ces 40 logements transitoires seront de type modulaire. Ils seront construits dans le cadre de l'opération d'aménagement de ZAC Tsararano-Dembéni.

Ce parc de logement sera localisé sur les parcelles AL45 et AL47 situées sur la Commune de Dombéni.

L'activité d'intermédiation locative sera exercée en **mandat de gestion**. Le mandat de gestion est défini par l'instruction du 4 juin 2018. Il s'agit d'une activité par laquelle un opérateur agréé par le Préfet de département assure la gestion d'un ou plusieurs logements pour le compte d'un propriétaire bailleur.

La gestion locative est définie dans le référentiel de l'accompagnement vers et dans le logement et de la gestion locative adaptée. Il s'agit d'une activité de gestion « rapprochée et attentive » comportant un suivi individualisé (...), ses objectifs étant la prévention des difficultés de l'occupant et la sécurisation de la relation bailleur/locataire. À terme, l'objectif de la GLA est l'accès au logement ordinaire avec un statut de locataire.

4) Les publics bénéficiaires du projet

Les ménages concernés doivent s'inscrire dans un parcours d'accès à un logement autonome et à ce titre, nécessitent d'être accompagnés dans ce parcours.

Le public bénéficiaire correspond aux ménages vivant sur les parcelles concernées par la tranche 1 de la ZAC Tsararano-Dembeni et qui ont été recensés par la MOUS mandatée par l'EPFAM.

Pour ce projet, il est prévu que 40 ménages (soit environ 200 personnes) résidant au sein de ce parc de logements transitoires jusqu'à l'édification par l'aménageur des logements définitifs.

Pour pouvoir bénéficier d'un logement, les ménages devront être en situation administrative régulière et disposer des ressources suffisantes leur permettant de régler la redevance liée à l'occupation du logement transitoire ainsi que les factures liées à leur consommation d'eau et d'électricité.

Ces ressources peuvent être des revenus d'activité formels (CDI, CDD, contrats aidés, etc.) des revenus d'activité informels, ou des revenus de transfert (allocations familiales, indemnités chômage, AAH, retraites, pensions d'invalidité, etc.).

En intégrant un logement transitoire en gestion locative adaptée, les ménages consentent à rentrer dans une démarche d'accompagnement de type « aller vers et dans le logement ». Cette démarche d'accompagnement portera notamment sur la bonne appropriation du logement, l'intégration dans le quartier, l'accompagnement vers un logement autonome, la prévention des impayés, la prévention de la sur occupation et des troubles de voisinage ainsi que l'appréhension de la réalité du logement social à Mayotte.

L'accès au logement transitoire doit également permettre aux ménages concernés de s'inscrire dans une démarche d'insertion par l'accès à la formation et à l'emploi (formation, recherche d'emploi, création d'activité) car outre le fait de permettre la bonne appropriation du logement transitoire par le ménage, les accompagnements dont bénéficiera le ménage durant la période de logement transitoire doivent permettre de disposer autant des ressources économiques que des savoir-être nécessaires pour intégrer à moyen terme des logements pérennes de droit commun.

5) Le parc de logements

La viabilisation du site, l'édification du parc de logements transitoires et des équipements annexes seront réalisés par l'EPFAM, qui restera propriétaire du site sur toute la durée de l'accompagnement.

Les logements reprendront les caractéristiques suivantes :

- Logements en type modulaire
- Superficie des logements correspondant à des T4 de 45m².
- Traduction Logements/Places = 160 places d'IML/GLA soit une moyenne de 4 places par logements

- Les charges seront définies forfaitairement et réparties entre les résidents du parc (1 compteur d'eau et un compteur d'électricité pour l'ensemble des logements).

6) Les prestations liées au fonctionnement du parc de logements et à l'accompagnement des ménages occupants

A) Les prestations liées à la gestion du parc de logements transitoires

L'opérateur effectuant une activité d'IML en mandat de gestion, sont détaillées ici les prestations liées à la gestion pour le compte du propriétaire du parc des 40 logements transitoires et des équipements annexes mis à disposition pour la réalisation de l'activité.

Les prestations attendues de l'opérateur en matière de gestion pour le compte du propriétaire sont les suivantes :

- La conclusion des contrats de bail pour le compte du propriétaire et le suivi du respect des clauses desdits contrats
- La collecte des redevances auprès des locataires occupants
- Le versement des redevances au propriétaire du parc de logements transitoires
- La réalisation des travaux liés à l'entretien courant des logements transitoires, le gros entretien restant à la charge de l'EPFAM en tant que propriétaire du site
- L'organisation à l'attention du propriétaire de l'activité de compte-rendu sur la gestion du parc de logements

B) Les prestations liées à la gestion locative adaptée

Les prestations liées à la gestion locative adaptée sont les prestations mises en œuvre par l'opérateur à l'attention des ménages occupants des logements transitoires. Elles comprennent :

- La conclusion du contrat de bail avec les ménages occupants et de tous documents administratifs liés à l'occupation du logement transitoire et à la vie au sein du parc de logements
- La souscription (le cas échéant) d'une assurance et d'une caution pour les locataires (type garantie Visale)
- La réalisation de l'état des lieux contradictoire d'entrée et de sortie du logement
- La mise à disposition d'équipements de base (machine à laver, laveur, cuisine, réfrigérateurs, etc.)
- La réception des redevances versées par les ménages occupants
- Le suivi vigilant des ménages pour le paiement de leurs factures de fluide (eau, électricité, internet)
- La gestion des impayés de loyer générés par les ménages occupants
- La réalisation des travaux d'entretien sur le logement pour le compte du locataire
- La prévention des situations de suroccupation et de troubles du voisinage
- L'accompagnement du ménage à la transition vers le logement définitif
- L'organisation d'ateliers collectifs et d'accompagnement individuels à l'utilisation des logements et des équipements collectifs

- En fin de bail : état des lieux de sortie, solde des charges, préconisation de travaux au propriétaire, relocation éventuelle.

C) La prestation d'accompagnement social

La prestation d'accompagnement social consiste en une activité de veille sociale globale réalisée par l'opérateur gestionnaire à l'attention des ménages occupant du logement. Cette prestation s'effectuera dans le cadre d'une **convention partenariale d'insertion par le logement** qui sera conclue entre l'Etat, le gestionnaire, la commune de Dembéni et les principaux acteurs institutionnels compétents en matière d'insertion sociale et économique. Cette prestation implique :

- Le suivi spécifique des membres du ménage (adultes comme enfants)
- L'accompagnement aux droits administratifs
- L'accompagnement aux droits sociaux (allocations familiales et autres prestations), l'accompagnement à la gestion budgétaire,
- Le suivi sur l'accès à l'emploi et notamment l'accès à l'emploi formel grâce à l'orientation des actifs vers les acteurs du service public de l'emploi (France Travail, CSSM, Mission locale, etc.),
- La veille sociale sur la scolarisation des enfants grâce à l'orientation des enfants en âge d'être scolarisés vers les services compétentes (Mairie, Rectorat).

7) Dotations liées au financement du fonctionnement de l'activité

Afin de financer le fonctionnement du parc de 40 logements en IML/GLA, une dotation forfaitaire annuelle correspondant à 160 places pour les 40 logements transitoires (soit une moyenne de 4 places par logement).

Ce financement annuel sera de 2000€ par place soit une dotation totale théorique de **320 000€** pour un an. Sous réserve d'inscription des crédits en loi de finance, la convention donnera lieu à l'élaboration d'une convention pluriannuelle d'objectifs de deux ans.

8) Calendrier prévisionnel de démarrage de l'activité

L'activité de gestion locative adaptée débutera à la réception par l'EPFAM du chantier de construction du parc de logement modulaires transitoires. Cette réception de chantier est prévue pour le 1^{ier} trimestre 2025.

Les étapes suivantes seront la signature par le candidat retenu des conventions encadrant son activité (conventions de fonctionnement et convention de gestion) puis le démarrage de l'accompagnement des ménages en vue de leur intégration dans les logements transitoires.

9) Contact

Yannick LERES-BISHOPP : Responsable du Pôle Solidarités insertion de la DEETS
Courriel : yannick.leres-bishopp@deets.gouv.fr / 0639993907

Annexe 2 : Site de relogement et projet architectural

1) Emplacements des sites de relogement

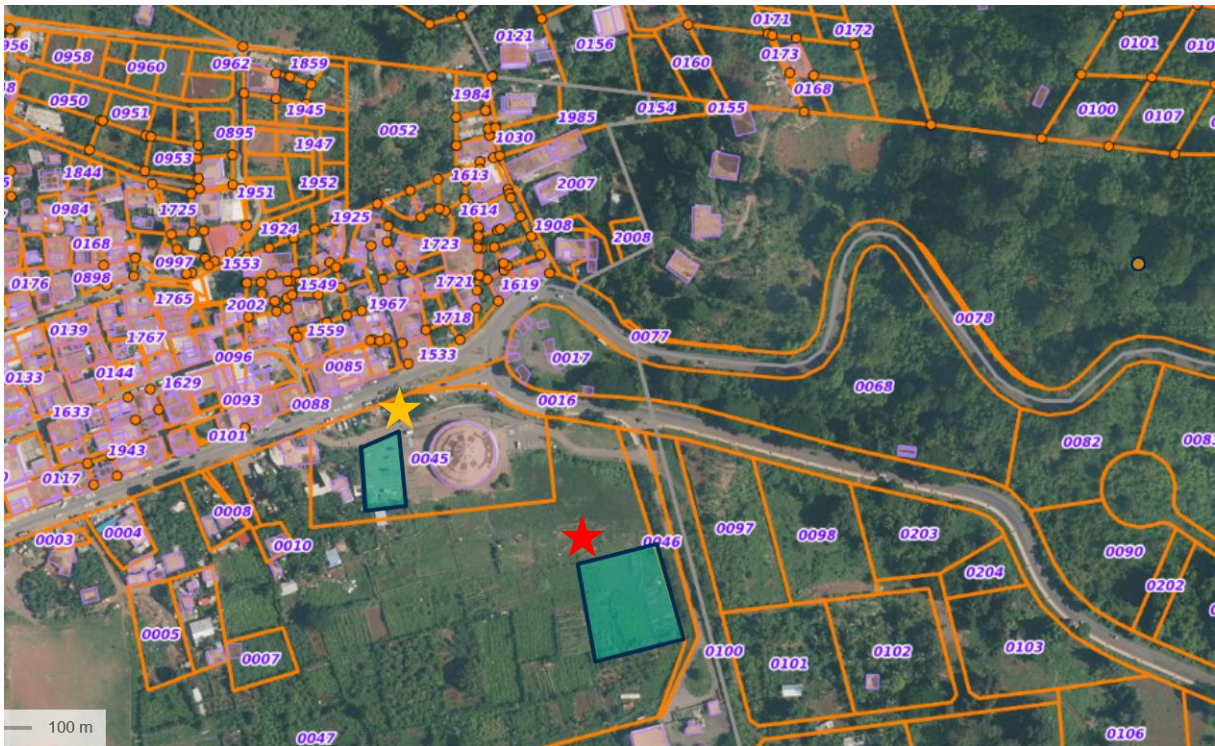


Figure 1 : Les Centres de Relogements détournés en aplats verts :

- Centre de Relogement n°1 // Parking du marché => 10 logements ★
- Centre de Relogement n°2 // STEU => 30 logements ★

2) Plan des sites de relogement

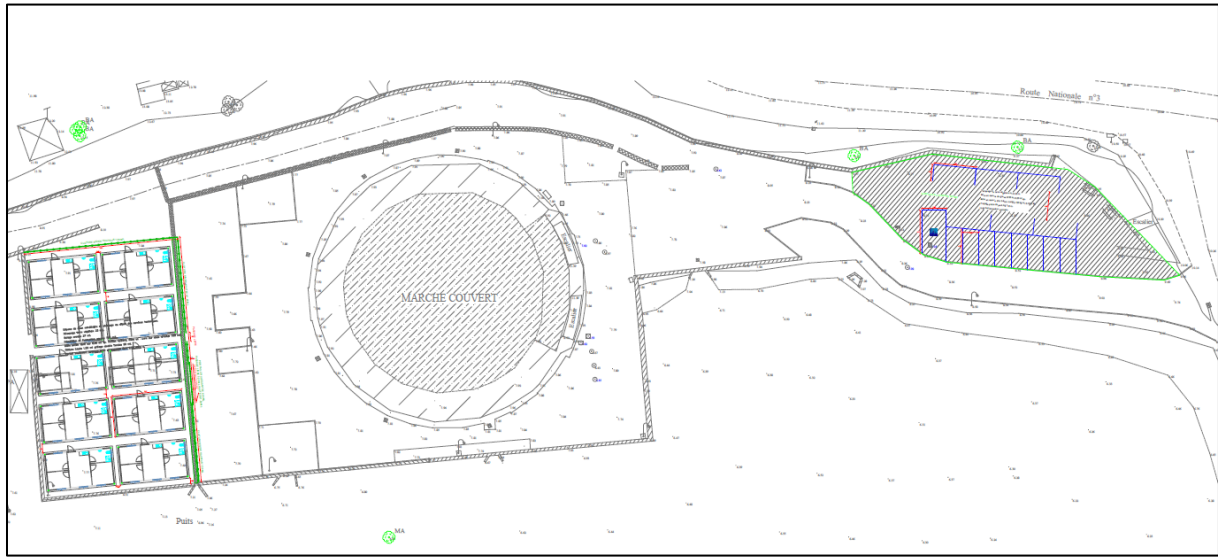


Figure 2 : Le Centre de Relogement n°1 // Parking du marché => 10 logements

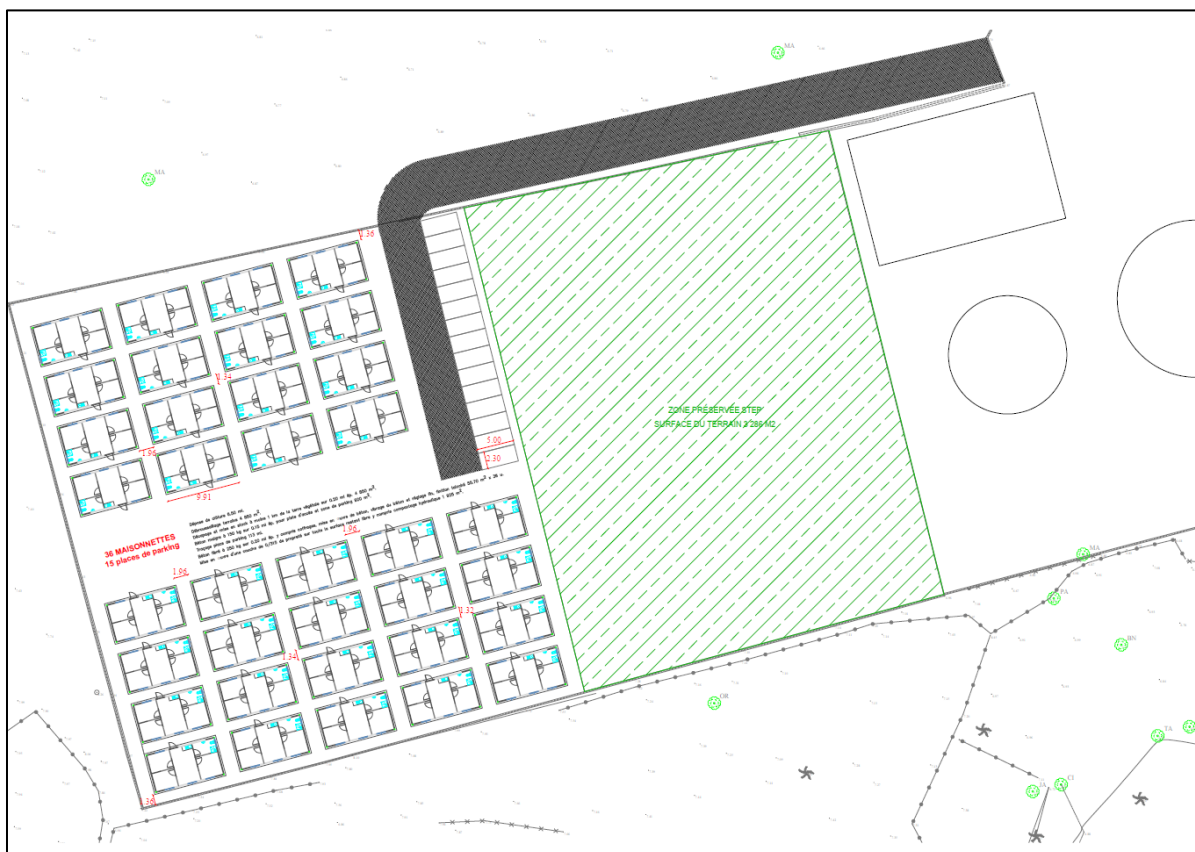


Figure 3 : Le Centre de Relogement n°2 // STEU => 30 logements



Figure 4 : Plan extérieur et intérieur des modulaires (50 m2 de SdP)

3) Principales caractéristiques du logement modulaire

Les principales caractéristiques du logement sont les suivantes :

- *Equipement standard d'une superficie de 45 mètres carrés*
- *1 séjour avec un espace kitchenette*
- *3 chambres (chambre parentale, chambre filles, chambre garçons)*
- *1 pièce d'eau avec toilettes, douche à l'italienne et lavabo*



Figure 5 : Photographie d'un prototype de logement modulaire