

Accord-cadre de prestations intellectuelles

Intitulé :

PRESTATAIRE FONCIER

Pouvoir adjudicateur¹ :

**ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE BORDEAUX-
EURATLANTIQUE**

Représentant du pouvoir adjudicateur² :

LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

APPEL D'OFFRES OUVERT

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

¹ Décret n° 2010-306 du 22 mars 2010 modifié par le décret n°2015-977 du 31 juillet 2015

² Arrêté ministériel du 15 juillet 2021 portant nomination de Madame Valérie Lasek en tant que Directrice Générale de l'établissement public d'aménagement de Bordeaux-Euratlantique

ARTICLE 1. PRÉSENTATION DE L'ACCORD-CADRE

1. Contexte de l'accord-cadre

L'Etablissement public d'aménagement (EPA) de Bordeaux- Euratlantique est un EPIC d'Etat, placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme, pouvoir adjudicateur au sens de l'ordonnance du 23 juillet 2015 et du décret n°2016-360 du 25 mars 2016.

L'EPA intervient sur un territoire intercommunal d'environ 738 hectares, dans le cadre juridique d'une opération d'intérêt national (OIN) qui s'étend sur une partie des trois communes de Bordeaux, Bègles et Floirac et sur les deux rives de la Garonne. Le projet d'aménagement vise à tirer parti d'importantes potentialités foncières issues de friches industrielles et de zones d'activités en décroissance pour proposer un nouveau morceau de ville aux franges du centre historique de la métropole bordelaise. Il se concrétise par la mise en œuvre, de différents projets urbains, à savoir :

- ZAC Saint Jean Belcier ;
- ZAC Garonne Eiffel ;
- future ZAC Bègles-Garonne.

En plus de la maîtrise d'ouvrage des projets urbains, l'EPA assure la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation des différents projets urbains par voie d'acquisition amiable, par voie conventionnelle auprès des partenaires publics ou par l'exercice de prérogatives de puissance publique (préemption ou expropriation), puis le portage foncier jusqu'à ce que les terrains soient réaménagés et commercialisés.

Dans ce contexte, l'EPA a décidé de s'adjoindre le concours d'un opérateur foncier pour l'appuyer dans les missions suivantes :

- Négociation et acquisition amiable et procédure d'expropriation ;
- Accompagnement au relogement ;
- Expertise immobilière (évaluation de la valeur des murs et indemnités de relocalisation et transfert)

2. Objet de l'accord-cadre

L'objet du présent accord-cadre est l'attribution par l'EPA à un ou plusieurs prestataire(s) foncier(s) de certaines missions opérationnelles sur le périmètre de l'OIN : missions foncières, appui à l'évaluation et à la négociation en matière d'acquisition et libération de fonciers, appui à la mise en œuvre des procédures d'expropriation, appui au relogement et relocalisation des occupants.

Actuellement, l'EPA travaille déjà en collaboration avec un gestionnaire de patrimoine, un géomètre expert, plusieurs cabinets d'avocats et des maîtrises d'œuvre urbaine. Ces partenaires pourront apporter leur appui au(x) titulaire(s) du

présent accord-cadre pour la réalisation de certaines des missions décrites ci-après, et réciproquement, bénéficier de son (leur) expertise en fonction des besoins.

En outre, les prestations attendues sont décrites dans les paragraphes ci-dessous. Le mode de rémunération de ces missions est mentionné ci-dessous.

Le pouvoir adjudicateur demande, au titre du présent accord-cadre, une très grande réactivité de la part du titulaire pendant toute la durée de l'accord-cadre.

ARTICLE 2. CONSULTANT FONCIER (LOT N°1)

1. Acquisition amiable

1.1. Négociation amiable des murs

Les missions de négociation sont menées par le service foncier de l'EPA qui pourra solliciter l'appui de l'opérateur foncier. L'opérateur foncier sera en mesure d'effectuer pour l'EPA, lorsqu'il sera sollicité, l'ensemble des opérations nécessaires aux acquisitions amiables des biens et droits immobiliers sur les immeubles à maîtriser.

L'opérateur foncier s'engage à rechercher, dans l'exécution de ses missions d'accompagnement à l'acquisition foncière, l'établissement de prix de référence compatibles avec l'équilibre financier de l'opération. Pour cela, il se rapprochera régulièrement de l'EPA pour obtenir la copie des actes authentiques signés par ce dernier. Par ailleurs, le prix d'acquisition devra faire l'objet d'une validation préalable par l'EPA avant l'engagement de toute négociation.

Pour ce faire, l'opérateur foncier :

- Établira pour les biens en cause, une fiche descriptive et procédera par courrier ou par voie dématérialisée, pour le compte de l'EPA, à la saisine de l'administration domaniale et assurera en liaison avec celle-ci la visite des lieux jusqu'à l'obtention de l'évaluation. La visite peut se dérouler sans la présence des Domaines, l'opérateur réalisant alors un compte-rendu de visite précis et suffisamment détaillé pour permettre aux Domaines de procéder à une évaluation juste du bien. Ces missions devront être réalisées dans un délai maximum de 15 jours ouvrés.
- Conduira les opérations de négociations amiables dans le but d'aboutir :
 - Soit à la signature d'une promesse unilatérale de vente après accord préalable de l'EPA, le cas échéant en la présence d'un représentant de ce dernier. A cet effet, le titulaire devra faire ses meilleurs efforts pour obtenir la signature d'une telle promesse.

Après obtention d'une promesse unilatérale de vente, il fera procéder à son acceptation, puis à son enregistrement en application des articles 1840A ou 1045 du Code Général des Impôts, il recueillera l'accord de l'EPA par la signature du donné acte de la lettre de levée d'option, et il notifiera par courrier, pour le compte de l'EPA, la levée d'option au promettant rendant la promesse synallagmatique.

- Soit à la signature devant notaire d'une promesse synallagmatique ;
 - Soit à la signature d'un acte direct devant notaire ;
 - Soit à la signature d'un traité d'adhésion dans l'hypothèse d'un accord amiable portant sur un bien sous ordonnance d'expropriation.
- Assurera par courrier ou par mail, pour le compte de l'EPA, la saisine du notaire instrumentaire désigné par l'EPA dans un délai de 5 jours ouvrés suivant l'obtention de l'accord du vendeur ou de la promesse. Il assurera également le suivi de la mise au point de l'acte authentique.
 - Assurera l'exécution des engagements arrêtés dans l'acte, notamment ceux relatifs aux délais et conditions de libération des lieux et de remises des clefs. Il alertera en temps utile l'EPA pour l'exécution des actions qui relèvent de sa seule compétence (sondage pollution, diagnostics complémentaires...) afin d'assurer la complétude du dossier d'acquisition.
- Démarches non suivies d'un accord :

Cette prestation sera rémunérée par application du **prix forfaitaire n° 1.1.a**. Pour justifier de la réalisation de cette négociation, l'opérateur foncier devra produire au moins 3 livrables (compte rendu de rendez-vous de négociations après chacun d'entre eux, et/ou courriers à l'attention des propriétaires, le cas échéant).

- Démarches suivies d'un accord :

En cas d'aboutissement de la négociation, matérialisée par la signature d'une promesse ou d'un acte, la prestation sera rémunérée par application du **prix forfaitaire n° 1.1.b**.

1.2. Négociations en vue d'une éviction/relocalisation des entreprises et services

A la demande expresse de l'EPA, l'opérateur foncier l'assistera pour l'éviction ou le transfert des entreprises (industrielles, artisanales, commerciales) ou services publics et privés installés dans le périmètre de l'opération.

En vue de l'obtention d'un avis relatif au montant de l'indemnité d'éviction ou de transfert, le prestataire foncier procédera à la saisine de l'administration domaniale

et assurera en liaison avec celle-ci la visite des lieux jusqu'à l'obtention de l'évaluation. La visite peut se dérouler sans la présence des Domaines, l'opérateur réalisant alors un compte-rendu de visite précis et suffisamment détaillé pour permettre une évaluation juste du bien. Ces missions devront être réalisées dans un délai maximum de 25 jours ouvrés.

Il conduira les négociations amiables dans le but d'aboutir à un protocole d'accord et/ou traité d'éviction entre l'EPA et l'occupant évincé ou transféré.

Ce protocole d'accord pourra être rédigé directement par le prestataire, par un notaire désigné par l'EPA ou par un avocat désigné par l'EPA avec l'appui du prestataire. Dans ce cas, le prestataire assurera par courrier ou par mail, pour le compte de l'EPA, la saisine du notaire instrumentaire désigné par l'EPA dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de l'obtention d'un accord ; il assurera également le suivi de la mise au point de l'acte.

Il assurera l'exécution des engagements arrêtés dans l'acte, notamment ceux relatives aux délais et conditions de libération des lieux et de remise des clefs.

- Démarches non suivies d'un accord :

Cette prestation sera rémunérée par application du **prix forfaitaire n° 1.2.a**. Pour justifier de la réalisation de cette négociation, l'opérateur foncier devra produire au moins 3 livrables (compte rendu de rendez-vous de négociations après chacun d'entre eux, et/ou courriers à l'attention des propriétaires, le cas échéant).

- Démarches suivies d'un accord :

En cas d'aboutissement de la négociation, matérialisé par la signature d'une promesse ou d'un acte, la prestation sera rémunérée par application du **prix forfaitaire n° 1.2.b**.

2. Procédure d'expropriation

2.1. Enquête parcellaire

a. Préparation de l'enquête parcellaire

Des états parcellaires complets seront réalisés par le prestataire à partir de l'ensemble des informations disponibles auprès du service du Cadastre, des informations fournies par l'EPA et ses notaire et avocat, de la Conservation des Hypothèques, de l'Etat Civil, du Registre du Commerce ou de toutes autres sources de données faisant foi.

Les plans parcellaires resteront à la charge du géomètre de l'EPA.

Ces états parcellaires comprendront à minima les indications suivantes :

- un cartouche identifiant les références de l'opération foncière,
- la commune,
- la section cadastrale et le lieu-dit,
- le numéro cadastral,
- les lots dans le cas de copropriétés,
- les règlements de copropriétés,
- les origines de propriété de chaque parcelle ou lot tel que définies dans les actes disponibles à la conservation des hypothèques,
- les désignations, noms et prénoms des propriétaires des parcelles ou des lots,
- l'adresse des propriétaires,
- la surface totale de la parcelle ou du lot,
- la surface d'emprise (à acquérir) et hors emprise (restante) en cas de division.

Cette prestation intègre :

- L'ensemble des démarches et déplacements effectués auprès des différents services à solliciter (Cadaastre, conservation des hypothèques, Services d'Etat Civil, etc.) pour obtenir des informations exhaustives ;
- le coût de délivrance de l'ensemble des documents nécessaires à cette étude (Etat hypothécaires, actes notariés, extrait K-Bis, actes d'Etat Civil, etc.). Ce dernier remettra une copie de documents recensés à l'EPA ;
- la participation à deux réunions d'une heure avec l'EPA ou ses conseils juridiques.

Le prestataire fournira :

- un tableau synthétique qui regroupa l'ensemble des informations ci-dessus au format ACCESS ou EXCEL et en 3 exemplaires papiers au format A4 ou A3 ;
- une fiche par terrier (ensemble de parcelles ou lots contigus appartenant à un même propriétaire), conformément aux conditions fixées par les dispositions du Code de l'Expropriation et notamment de l'Article R11-19, qui devra faire figurer :
 - le numéro de terrier,
 - la désignation des biens : section et numéro cadastral, nature, adresse, superficie totale de la parcelle, superficie à acquérir, superficie restante. Dans le cas de lots, il faudra mentionner le numéro du lot, la nature du lot et les tantièmes qui y sont rattachés,
 - l'identité du ou des propriétaires,
 - les origines de propriétés en fonction des renseignements obtenus à la conservation des hypothèques.
- Une analyse des titres de propriété : le titulaire assurera une analyse approfondie des titres de propriété correspondant aux parcelles recensées.

Cette analyse aura pour objectifs :

- De vérifier la consistance juridique des droits de propriété, en identifiant les propriétaires actuels (personnes physiques ou morales), les indivisions éventuelles, les usufruits, les servitudes et autres droits réels attachés aux biens ;

- De repérer les éventuelles discordances entre les données cadastrales, les informations issues des enquêtes de terrain et les actes publiés (notamment dans les cas d'occupations non titulaires du droit de propriété) ;
- D'identifier les éléments susceptibles de générer des contentieux ou des difficultés de régularisation (exemples : successions non liquidées, indivisions anciennes, absence d'actes publiés, servitudes non mentionnées, etc.) ;
- D'éclairer l'EPA sur les démarches juridiques à prévoir pour sécuriser l'acquisition des biens (recherche d'ayants droit, procédure d'acquisition amiable, purge de droits, etc.).

Le titulaire fondera son analyse sur les documents recueillis auprès du service de publicité foncière, complétés par toute source utile. Il produira, pour chaque parcelle concernée, le titre de propriété et une fiche de synthèse juridique claire, documentée et directement exploitable par l'EPA et ses conseils.

Le délai maximum pour réaliser ces missions sera de :

- 40 jours ouvrés pour réaliser ces missions dans le cas d'une enquête parcellaire de moins de 10 unités foncières.
- 50 jours ouvrés pour réaliser ces missions dans le cas d'une enquête parcellaire de 11 à 50 unités foncières.
- 60 jours ouvrés pour réaliser ces missions dans le cas d'une enquête parcellaire de plus de 51 unités foncières.

Cette prestation sera rémunérée par application des **prix forfaitaires n°2.1.a.1 et 2.1.a.2**. Les deux rémunérations seront identiques quel que soit le nombre de secteurs identifiés dans l'enquête parcellaire.

Le paiement aura lieu en totalité aux rendus de l'état parcellaire ou des plans parcellaires finalisés.

b. Réalisation de l'enquête parcellaire

Le prestataire finalisera en lien avec la maîtrise d'œuvre urbaine, pour signature par le représentant de l'EPA, le dossier d'enquête parcellaire, comprenant notamment la notice explicative, ainsi que le projet de lettre de saisine du Préfet en vue de l'ouverture d'une enquête. Ce travail sera effectué en liaison étroite avec l'EPA.

L'opérateur foncier veillera à la réalisation des publications et affichages nécessaires. L'opérateur foncier sera amené à se rendre sur les lieux d'enquêtes afin de s'assurer de la publicité et de l'affichage nécessaires. Il préparera également les notifications de l'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire à tous les propriétaires et ayants droit. Si le domicile est inconnu ou si les terrains et immeubles concernés sont sans propriétaire connu, l'opérateur foncier assistera l'EPA pour procéder à la notification de l'arrêté d'ouverture d'enquête ainsi qu'au dépôt en double exemplaire en Mairie pour affichage.

L'opérateur foncier fournira, sous le contrôle de l'EPA, toutes informations utiles au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête. Il devra également participer avec l'EPA aux réunions demandées par le commissaire enquêteur ou par la commission d'enquête.

Il collationnera et classera les avis de réception avec les doubles des lettres de notification aux propriétaires. Il collationnera et exploitera les renseignements fournis par les propriétaires en réponse aux notifications, et ceux recueillis avant et pendant l'enquête.

Cette prestation sera rémunérée par application **d'un seul des prix forfaitaires n°2.1.b.1. à 2.1.b.3.** dès la fin de la réalisation de l'ensemble des missions

2.2. Arrêté de cessibilité

Après mise à jour des états parcellaires par le prestataire foncier, dans un délai de 10 jours ouvrés maximum, l'opérateur foncier préparera pour l'EPA le projet de demande d'arrêté de cessibilité au Préfet.

La prestation intégrera également les éventuelles demandes d'informations disponibles (auprès du service du Cadastre, de la Conservation des Hypothèques, de l'Etat Civil, du Registre du Commerce ou de toutes autres sources de données faisant foi) nécessaires en vue d'obtenir l'arrêté de cessibilité.

Il assurera le suivi de la procédure jusqu'à l'obtention de l'arrêté de cessibilité. Il sera en charge de la notification de l'arrêté de cessibilité aux différents ayants droits concernés dans un délai de 20 jours à compter de l'obtention de l'arrêté.

Cette prestation sera rémunérée par application **d'un seul des prix forfaitaires n°2.2.a. à 2.2.c.** dès la fin de la réalisation de l'ensemble des missions.

2.3. Ordonnance d'expropriation

Dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de l'obtention de l'arrêté de cessibilité, l'opérateur foncier préparera pour l'EPA le projet de demande au Préfet de saisine du juge de l'expropriation en vue du prononcé de l'ordonnance d'expropriation. Cette opération pourra même intervenir parallèlement à la demande d'arrêté de cessibilité faite en préfecture telle que décrite précédemment. Il procédera au suivi de la Préfecture dans sa saisine du Tribunal Judiciaire.

Dès obtention de l'ordonnance d'expropriation, il procédera à son contrôle. Si des erreurs venaient à être constatées, il préparerait pour l'EPA le courrier de saisine de la Préfecture pour que cette dernière demande au Tribunal Judiciaire de procéder aux corrections nécessaires dans un délai de 10 jours ouvrés à compter de l'obtention de l'ordonnance d'expropriation.

Il sera en charge de sa notification aux différents ayants droits concernés dans un délai de 20 jours ouvrés suivant l'obtention d'une ordonnance d'expropriation valide.

Il sera en charge de la publication de l'ordonnance d'expropriation définitive au service de la publicité foncière. Le dépôt de l'ordonnance d'expropriation au service de la publicité foncière devra être réalisé dans un délai de 40 jours ouvrés à compter de l'obtention de cette ordonnance.

Enfin, il sera en charge de l'obtention du certificat de non-pourvoi en cassation contre l'ordonnance d'expropriation.

Cette prestation sera rémunérée par application **d'un seul des prix forfaitaires n°2.3.a. à 2.3.c.** dès la fin de la réalisation de l'ensemble des missions.

3. Demandes de documents

3.1. Renseignements sommaires et urgents

Cette prestation comprend :

- la recherche des renseignements sommaires et urgents auprès de la Conservation des Hypothèques,
- les démarches et déplacements effectués auprès du service des Hypothèques.

Le délai maximum pour réaliser cette mission sera de 15 jours ouvrés.

Cette prestation inclut à la charge du prestataire le coût de délivrance des fiches hypothécaires nécessaires à cette étude. Ce dernier remettra une copie de fiches recensées à l'EPA. Elle sera rémunérée par l'application **du prix forfaitaire n°3.1.**

3.2. Demande de copie d'acte

Cette prestation comprend :

- l'obtention d'une copie d'acte auprès de la Conservation des Hypothèques,
- les démarches et déplacements effectués auprès du service des Hypothèques.

Le délai maximum pour réaliser cette mission sera de 15 jours ouvrés.

Cette prestation inclut à la charge du prestataire le coût de délivrance de l'acte publié aux Hypothèques. Ce dernier remettra une copie de cet acte à l'EPA. Elle sera rémunérée par l'application **du prix forfaitaire n°3.2.**

3.3. Recherche à l'Etat Civil, au Registre du commerce, autres

Cette prestation comprend :

- la recherche de tous les renseignements nécessaires auprès de l'Etat Civil, du Registre du Commerce ou de toute autre source de données faisant foi,
- les demandes auprès des services mentionnés ci-dessus et toutes les démarches nécessaires à l'identification des propriétaires réels et des ayants-droits.

Cette prestation inclut à la charge du prestataire le coût de délivrance des documents nécessaires à cette étude. Ce dernier remettra une copie des documents recensés à l'EPA.

Le délai maximum pour réaliser cette mission sera de 15 jours ouvrés.

Elle sera rémunérée par l'application **du prix forfaitaire n°3.3**

4. Assistance à Maîtrise d'ouvrage

Pour toute mission non répertoriée ci-dessus mais se rapportant à l'objet de l'accord-cadre, l'EPA pourra demander à l'opérateur foncier toute intervention relevant de sa compétence.

Un devis définissant le temps d'intervention correspondant devra être préalablement négocié avec l'EPA.

Ces missions seront rémunérées sur la base des **prix unitaires de référence n°4.1.**

5. Tableaux de bord et reporting

Le prestataire foncier devra tenir à jour en temps réel, par secteur opérationnel, un tableau de bord foncier complet faisant apparaître les acquisitions qu'il a réalisées et l'état d'avancement des négociations qu'il mène.

Ce tableau de bord foncier devra notamment faire apparaître, sans que la liste ci-dessous soit limitative puisque modifiable selon les besoins de l'EPA :

- Le numéro de parcelle cadastrale
- L'identité du ou des propriétaire(s)
- L'identité du ou des locataire(s) d'habitation et/ou commercial
- L'adresse du bien

- Dans le cas d'une copropriété, le numéro de lot concerné
- La surface de l'emprise de la parcelle
- La surface utile du bien
- Le montant de l'avis des Domaines
- L'offre faite par l'EPA
- Les délais inhérents aux levées d'option en cas de promesse unilatérale,
- Rubrique commentaires

Ces états devront être remis tous les deux mois et feront l'objet en tant que de besoin d'une réunion de deux heures entre l'EPA et le prestataire dans les locaux de l'EPA. La forme sera proposée par le titulaire de l'accord-cadre et acceptée par le pouvoir adjudicateur.

Cette mission ne fera pas l'objet de rémunération en tant que telle.

ARTICLE 3. OPÉRATIONS DE RELOGEMENT (LOT N°2)

Dans le périmètre d'intervention, le prestataire sera chargé de la réalisation des diagnostics sociaux et des prestations d'Accompagnement dans la perspective du relogement des occupants désignés par l'EPA.

Ledit relogement pourra s'effectuer dans :

- Un patrimoine locatif social pour familles,
- Un patrimoine de type foyer ou résidence sociale pour personnes isolées,
- Un parc privé avec ou sans loyer conventionné

1. *Diagnostic social des familles à reloger*

Le diagnostic social présentera :

- La composition et structure familiale,
- La définition et caractérisation des besoins en relogements,
- La détermination des conditions particulières (économiques, sociales, financières, etc.) du relogement,
L'identification des difficultés sociales, des freins au relogement et les problématiques spécifiquement identifiées nécessitant un accompagnement particulier.

Les données récoltées seront transmises à l'EPA.

A l'occasion de ce diagnostic social, le prestataire sera chargé de la mobilisation des occupants en voie de relogement, notamment par :

- l'évaluation sociale effectuée par le travailleur social ;
- l'information et l'explication du contexte du relogement dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Cette prestation sera réalisée dans un délai de 20 jours ouvrés maximum et sera rémunérée **par application du prix forfaitaire n°1.1.a.**

A la demande de l'EPA, le prestataire pourra procéder à une mise à jour du diagnostic social. Cela peut notamment être le cas en cas de diagnostic ancien (supérieur à 1 an) ou en cas de modification de la situation sociale des locataires. Cette actualisation sera rémunérée par application du **même prix forfaitaire n° 1.1.b.**

2. *Accompagnement social au Relogement*

Dans le cadre de l'opération de relogement, l'objectif sera de garantir une adéquation optimale entre les profils des ménages et les solutions de relogement proposées. À ce titre, les actions suivantes seront mises en œuvre ::

- Organisation de visites et réalisation d'évaluations des logements proposés ;

- Négociation avec les ménages concernés en vue de faciliter leur adhésion aux propositions de relogement ;
- Identification et prise en compte des conditions particulières permettant de favoriser un relogement adapté et durable ;
- Accompagnement des ménages jusqu'à leur installation effective, dans les meilleures conditions possibles (logistiques, sociales et matérielles).

2.1. *Accompagnement social en amont du relogement*

2.1.a. Accompagnement social « minimal »

Aide à la définition du projet logement

- Travail sur l'adéquation entre la situation du ménage et l'offre de logement ;
- Ciblage, ajustement ou élargissement du périmètre géographique des communes souhaitées, en lien avec les capacités d'accueil identifiées ;
- Définition, en concertation avec l'occupant âgé, d'alternatives adaptées en matière de logement (logement accompagné, résidence autonomie, EHPAD) et orientation vers les structures correspondantes.

Aide à la recherche d'un relogement

- Aide éventuelle aux démarches administratives,
- Recueil et transmission des documents nécessaires à la constitution d'un dossier de candidature,
- Montage d'un dossier de demande d'aides de la CAF (conventionnement, déménagement...) et des prestataires d'aides publiques,
- Aide à la recherche d'un relogement dans le parc privé (pour les ménages pouvant prétendre à un relogement dans le parc privé).
- Orientation, si nécessaire, vers des structures d'hébergements spécialisées (SNL, ADOMA, maison relais, centre maternel...).

2.1.b. Accompagnement social renforcé

Si des difficultés particulières sont mises en avant lors de la phase de diagnostic social, il sera mis en place, avec l'accord de l'EPA, un accompagnement social dit renforcé. Il portera, notamment, sur les problématiques suivantes :

- Régularisation administrative

- Appui à la régularisation de la situation administrative des ménages ;
- Orientation vers des associations spécialisées ;
- Constitution des dossiers, envoi aux organismes et suivi pour ouverture des droits.
- Résorption des impayés
 - Aide à la gestion budgétaire ;
 - Conseils pour résorber les dettes locatives ;
 - Montage et suivi d'un dossier FSL pour un maintien dans les lieux (locataires).

Cette prestation sera rémunérée par application des **prix forfaitaires suivant** :

- Le **n°2.1.a** pour l'accompagnement social minimal.
- Le **n°2.1.b.** pour l'accompagnement social renforcé.

2.2. Accompagnement social pendant le processus de relogement

2.2.a. Accompagnement social « minimal »

- Présentation à la famille des propositions de relogement ;
- Aide à l'établissement des devis de déménagement ;
- Accompagnement physique à la visite du logement proposé, à la signature du bail et l'état des lieux du logement attribué ;
- Information de l'occupant sur la nécessité de prendre rendez-vous avec le service de gestion du patrimoine de l'EPA au moins une semaine avant la date prévue de son déménagement, afin de permettre la sécurisation immédiate du logement (prévention des risques de squat) le jour même du départ.
- ;
- Détermination au cas par cas des coûts annexes pris en charge directement par l'EPA ou remboursés aux occupants par l'EPA :
 - Frais de déménagement (sur devis)
 - Coût de réservation de logement dans certains cas,
 - Aides complémentaires éventuelles aux travaux dans le parc privé d'accueil en logement conventionné ANAH,
 - Autres indemnités ou frais particuliers.
- Accompagnement à la signature du nouveau bail, en cas d'aboutissement du processus de relogement.

L'accord formel de l'EPA concernant les modalités du relogement et le montant des aides et coûts annexes est nécessaire avant l'engagement du processus effectif de relogement.

2.2.b. Accompagnement social renforcé au relogement

- Montage du dossier de candidature pour les structures d'hébergements spécialisées, spécifiques (personnes âgées) ou relogement social ; Installation dans le logement (souscription à une assurance habitation, mobilisation des aides à l'entrée dans le logement, ouverture des compteurs, ouverture du droit APL, changements d'adresse ...) ;
- Mise en place éventuelle de procédures spécifiques de suivi des familles pour faciliter leur insertion après le relogement avec l'aide de mesures d'Etat, par exemple : FSL, ou de gestion du bail par une association.

Cette prestation sera rémunérée par application des **prix forfaitaires suivants** :

- Le **n° 2.2.a** pour l'accompagnement social minimal.
- Le **n° 2.2.b** pour l'accompagnement social renforcé.

2.3. Modalités d'intervention

Le prestataire s'engage à mettre en œuvre une gestion active et réactive des situations de relogement, en veillant à leur résolution rapide et satisfaisante. Une attention particulière devra être portée à l'intégration durable des ménages dans leur nouvel environnement.

Les frais engendrés par le processus de relogement (aides financières aux familles, coût des réservations) sont proposés à l'EPA, devront être justifiés par la présentation de devis. Ils devront faire l'objet d'une approbation préalable de l'EPA, avant toute négociation définitive avec les ménages concernés..

Leur prise en charge éventuelle interviendra conformément aux dispositions de la délibération du Conseil d'administration de l'EPA en vigueur à la date du relogement, sous forme de règlement direct ou de remboursement..

2.4. Rapport d'activité, enquêtes de satisfaction et bilan final de l'opération

Le prestataire devra chaque année produire un rapport d'activité pour chaque immeuble .

Celui-ci abordera les points suivants :

- Le public accompagné (typologie des ménages et situation familiale, situation socioprofessionnelle et financière, statut d'occupation) ;
- Les modalités d'accompagnement mises en oeuvre ;
- Le bilan sur l'année écoulée (.

Le prestataire devra réaliser, 1 an après le relogement de chaque occupant accompagné, une enquête de satisfaction visant à évaluer la qualité du parcours de relogement.

Pour faciliter la collecte des réponses de l'occupant, cette enquête pourra être menée par voie électronique, lors d'une visite à domicile ou à l'occasion d'un rendez-vous physique avec le ménage..

Il y sera abordé 3 grands thèmes :

- L'ancien logement : caractéristiques du logement précédemment occupé et perception de son environnement ;
- La phase de relogement : accompagnement, compréhension des démarches, qualité du suivi et du processus de relogement ;
- Le nouveau logement : satisfaction relative au logement attribué, à son environnement et à l'intégration dans le nouveau cadre de vie.

Cette prestation sera rémunérée par application du prix forfaitaire n°2.4.a

A l'issue de la totalité des enquêtes de satisfaction effectuées, le prestataire devra produire une synthèse avec analyse des résultats.

Cette prestation sera rémunérée par application du prix forfaitaire n°2.4.b.

2.5. Pilotage des opérations de relogement.

Dans le cadre du suivi des relogements , il sera demandé au prestataire de remettre un tableau de suivi trimestriel des dossiers en cours. Ces tableaux permettront notamment d'identifier les dossiers transmis, l'état d'avancement, les offres proposées et le suivi des libérations.

Parallèlement, le prestataire s'engage à informer/faire le point en fonction de l'avancée du suivi et des problèmes rencontrés avec le chargé de relogement de la par mail et/ou par téléphone.

Par ailleurs, le prestataire transmettra annuellement un bilan de l'année écoulée dans le cadre du pilotage des opérations de relogement. Ce bilan permettra notamment :

- D'identifier les relogements effectifs
- D'identifier le nombre de dossiers en cours d'instruction

- D'identifier les délais entre la proposition de l'offre de relogement, l'acceptation par le locataire, le passage en commission d'attribution et le départ effectif du locataire.
- D'identifier les points de blocage, les axes d'amélioration, mais également les bonnes pratiques à conserver et/ou développer
- De prévoir un prévisionnel pour l'année N+1 des relogements envisagés

Cette prestation ne fera pas l'objet d'une rémunération.

En tant que de besoin, le prestataire sera associé aux différentes réunions sur le sujet des relogements qui pourraient être menées par l'EPA.

Trimestriellement, si nécessaire, outre les bilans précisés ci-dessus, l'EPA et le prestataire se rapprocheront afin d'étudier, le cas échéant, les modifications dans le processus et les conditions de mise en œuvre afin d'améliorer le déroulement des opérations de relogement, par exemple l'encadrement des aides et coûts annexes admissibles.

Cette prestation ne fera pas l'objet de rémunération en tant que telle.

ARTICLE 4. EXPERTISE IMMOBILIERE ET FONCIERE (LOT 3)

1. *Analyse juridique et foncière d'entreprises et services*

L'opérateur foncier assistera l'EPA pour analyser la valorisation des biens ou des entreprises (industrielles, artisanales, commerciales) ou services installés dans le périmètre de l'opération.

Cette analyse comprendra plusieurs parties. La première portera systématiquement sur la présentation du bien à expertiser dans les conditions précisées ci-dessous au paragraphe 1.1. La seconde partie pourra concerner, selon les besoins : soit uniquement l'évaluation des murs conformément à l'article 1.2, soit uniquement l'évaluation de l'indemnisation d'éviction/transfert de chaque occupant conformément à l'article 1.3, soit tous les volets de l'évaluation à savoir les murs et les évictions/transferts.

Il est précisé que les rapports d'expertise devront être transmis à l'EPA sous format numérique (et papier sur demande), dans un délai précisé au bon de commande. Ils seront suffisamment documentés pour être exploitables dans le cadre de procédures d'acquisition amiable, de préemption ou d'expropriation.

1.1. *Présentation du bien*

- Descriptif détaillé du bien incluant une visite complète de l'ensemble des locaux afin d'évaluer l'état réel des biens et les caractéristiques techniques et fonctionnelles de ses aménagements,
- Analyse de la structure de la copropriété :
 - Organisation et consistance des lots,
 - Répartition des tantièmes de charges,
 - Identification et analyse des éventuelles servitudes,
 - État patrimonial (analyse hypothécaire) ...
- Analyse du bail en vigueur (s'il y a lieu), portant notamment sur la nature juridique de l'occupation, la durée, les conditions de renouvellement ou de résiliation, ainsi que les obligations respectives des parties.

1.2. *Evaluation de la valeur des murs*

Ce volet consistera à produire une estimation :

- de la valeur des murs occupés par l'entreprise :
 - Étude de marché immobilier commercial ou artisanal de la zone géographique afin de déterminer des termes de comparaison pertinents ;
 - Évaluation par cellule avec descriptif et valeur individualisés.
- des indemnités annexes, s'il y a lieu (remplacement, perte de revenus, etc)

Cette prestation sera rémunérée par l'application **d'un seul des prix forfaitaires n°1.2.a1 à 1.2.c**. Pour rappel, elle devra inclure la présentation du bien conformément à l'article 1.1.

Si une actualisation de l'expertise devait être produite, la prestation sera rémunérée par l'application **du prix forfaitaire n°1.2.d**.

Dans l'hypothèse de la production réalisée par une partie tierce (expertise dite "adverse"), le prestataire pourra être également sollicité pour réaliser une analyse critique de cette dernière, dans le cadre d'une procédure d'expropriation ou de négociation amiable.

Cette mission comprendra notamment :

- L'examen détaillé des fondements techniques, juridiques et économiques de l'expertise adverse ;
- La vérification de la cohérence des données utilisées, des méthodes d'évaluation mobilisées, des références de marché retenues, et de la prise en compte des servitudes, contraintes ou valorisations spécifiques ;

- L'identification d'éventuelles incohérences, approximations, oublis ou surestimations/sous-évaluations ;
- La rédaction d'une note critique argumentée, à destination de l'EPA, permettant d'éclairer les décisions de négociation ou de contentieux.

Cette prestation sera rémunérée par l'application du prix forfaitaire n°1.2.e.

1.3. Evaluation de l'indemnisation d'éviction/transfert

Dans le cadre de cette mission, le prestataire procédera à une évaluation individualisée de l'indemnisation due aux occupants commerciaux ou artisanaux concernés par une procédure d'éviction ou de transfert.

Cette évaluation comprendra les étapes suivantes :

- Recueil de références de loyers pratiqués pour des produits analogues et sur différents secteurs de la ville (dans le quartier, dans d'autres quartiers en politique de la ville, en centre-ville, en centres commerciaux de périphérie...).
- Evaluation de la valeur du fonds de commerce ou artisanal, reposant sur deux scénarios distincts à analyser pour chaque activité :
 - Scénario 1 : hypothèse de cessation de l'exploitation,
 - Scénario 2 : hypothèse de transfert de l'activité dans un contexte modifié

Ces évaluations seront fondées sur des enquêtes qualitatives et économiques menées auprès de chaque exploitant. Ces enquêtes devront permettre de :

- collecter les bilans comptables ou données économiques pertinentes,
- apprécier la qualité et la viabilité de l'exploitation,
- déterminer les conditions optimales de maintien ou de relocalisation de l'activité (surface souhaitée, loyer supportable, contraintes spécifiques, besoin de diversification, etc.).

Le rapport d'évaluation devra inclure une synthèse argumentée des préjudices subis, accompagnée de propositions chiffrées d'indemnisation, fondées sur des références de marché, les données fournies et les méthodologies reconnues (approches par le chiffre d'affaires, excédent brut d'exploitation, ou approche comparative selon les cas).

-

1^{ère} hypothèse : Eviction du fonds

Le commerce est évincé, recherche de la valeur du fonds pouvant être due à son propriétaire selon plusieurs critères :

- Évolution de l'activité (CA)
- Références comparables dans la profession

- Appréciation des agencements
- Évaluation des investissements
- Évaluation du droit au bail
- Etc.

2ème hypothèse : Transfert du fonds de commerce

Si le commerce est transférable dans un autre local, recherche de l'ensemble des coûts devant être appréhendés notamment :

- Investissements sur le nouveau local pour le mettre en état d'accueillir l'entreprise.
- Coût des équipements ne pouvant être réinstallés et devant être rachetés (matériels non amortis et non transférables) ;
- Coût des pertes d'exploitation dues à l'interruption de l'activité liée au transfert ;
- Coût de déménagement ;
- Coût d'un éventuel différentiel de loyer sur la durée du bail ;
- Détermination des conditions techniques, financières, juridiques du transfert de chacun des commerçants ;

Cette prestation sera rémunérée par l'application **du prix forfaitaire n°1.3.a.** Pour rappel, elle devra inclure la présentation du bien conformément à l'article 1.1.

Si une actualisation de l'expertise devait être produite, la prestation sera rémunérée par l'application du prix forfaitaire n°1.3.b.

Dans l'hypothèse de la production réalisée par une partie tierce (expertise dite "adverse"), le prestataire pourra être sollicité pour réaliser une analyse critique de cette dernière, dans le cadre d'une procédure d'expropriation ou de négociation amiable.

Cette mission comprendra notamment :

- L'examen détaillé des fondements techniques, juridiques et économiques de l'expertise adverse ;
- La vérification de la cohérence des données utilisées, des méthodes d'évaluation mobilisées, des références de marché retenues, et de la prise en compte des servitudes, contraintes ou valorisations spécifiques ;
- L'identification d'éventuelles incohérences, approximations, oublis ou surestimations/sous-évaluations ;
- La rédaction d'une note critique argumentée, à destination de l'EPA, permettant d'éclairer les décisions de négociation ou de contentieux.

Cette prestation sera rémunérée par l'application **du prix forfaitaire horaire n°1.3.c.**

2. Evaluation de biens d'habitation

Le titulaire pourra être chargé de réaliser des expertises destinées à estimer la valeur vénale de biens immobiliers à usage principal d'habitation, dans le cadre d'opérations foncières engagées par l'EPA.

Ces expertises devront inclure, a minima :

- Une **visite complète des biens** et une évaluation de leur état général (structure, équipements, éventuelles pathologies, qualité des aménagements, etc.) ;
- Un **descriptif détaillé du logement** et de ses annexes (cave, parking, jardin, etc.), ainsi que de l'environnement immédiat ;
- Une **analyse des documents juridiques** disponibles (titre de propriété, diagnostics techniques, copropriété le cas échéant, baux en cours, servitudes, etc.) ;
- Une **étude du marché** local fondée sur des références comparables récentes (ventes constatées, valeurs moyennes observées, évolution du marché dans le secteur) ;
- Une **estimation argumentée de la valeur vénale**, avec indication de la méthode utilisée (comparative, par capitalisation, etc.) et des éléments de pondération retenus.

Le rapport d'expertise devra être transmis à l'EPA sous format numérique (et papier sur demande), dans un délai précisé au bon de commande. Il devra être suffisamment documenté pour être exploitable dans le cadre de procédures d'acquisition amiable, de déclaration d'utilité publique ou d'expropriation.

Cette prestation sera rémunérée par l'application **du prix forfaitaire n°2.1.**

Si une actualisation de l'expertise devait être produite, la prestation sera rémunérée **par l'application du prix forfaitaire n°2.2.**

3. Participation de l'Expert à des réunions

A la demande de l'EPA sur les dossiers complexes, l'Expert pourra être sollicité pour accompagner l'EPA aux réunions de négociations. La prestation intégrera le déplacement, la préparation et la participation à la réunion.

Cette prestation sera rémunérée par l'application **du prix forfaitaire horaire n°3.1.**