



**PRÉFET
DE LA
MARTINIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale dans le cadre des études relatives au relogement des familles soumises aux risques à Basse-Pointe

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

**Maître d'ouvrage :
Direction de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement de Martinique**

Référence du marché : DEAL 972-2025-SCUBA-01

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

I – PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

- 1.1 Site d'étude : commune de Basse-Pointe
- 1.2 Cartographie
- 1.3 Contexte et objectifs de la Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)
- 1.4 Liste des familles concernées

II- TENEUR DES PRESTATIONS

- 2.1 Concernant le volet social
- 2.2 Concernant le volet technique
- 2.3 Attendus et livrables

III – MODALITÉS D'EXÉCUTION DE LA MISSION

- 3.1 Phasage de la mission
- 3.2 Équipe mobilisée et compétences attendues
- 3.3 Engagements et obligations du prestataire
- 3.4 Modalités de pilotage et de validation

PRÉAMBULE

En Martinique, la zone des cinquante pas géométriques (bande littorale de 81,2 mètres) s'étend sur près de 3 500 hectares de terres, dont 2 500 hectares de forêt domaniale. Les 1 000 hectares restants supportent près de 15 000 constructions dans lesquelles vivent plus de 10 % de la population martiniquaise. Bon nombre de ces constructions sont bâties sur du foncier public (propriété de l'État ou des communes). Or, la loi d'actualisation du droit des outre-mer (loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015) est venue interdire la régularisation des constructions édifiées sur des terrains appartenant à l'État dans une zone exposée à un « risque naturel grave et prévisible menaçant des vies humaines » (article L5112-5 du Code général de la propriété des personnes publiques).

La zone de « risque naturel grave et prévisible menaçant des vies humaines » a été définie en prenant en compte deux types et niveaux d'aléas :

- L'aléa fort inondation
- L'aléa fort rocheux (glissement de terrain et chute de blocs) révisé

Les ménages installés sur des parcelles publiques en zone à risque ne pouvant pas être titrés pour le foncier qu'ils occupent, ils ne sont pas éligibles à l'ensemble des aides du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM, dit « Fonds Barnier »). Leur cas relève de la mesure « Habitat Informel », introduite par l'article 6 de la loi n°2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer (dite « loi Letchimy »). Cette mesure « Habitat informel » permet de mobiliser le Fonds Barnier pour octroyer, sous certaines conditions, une aide financière (plafonnée à 40 000€) aux occupants de bonne foi lorsque l'autorité administrative a ordonné la démolition de leur habitation.

I – PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

La présente MOUS doit permettre de mieux connaître la situation socio-économique des ménages situés en zone de risque imminent afin de définir un plan de relogement. Il s'agira principalement d'étudier les attentes et les besoins des ménages, leur niveau de ressources et les différentes aides auxquelles ils pourraient prétendre, ainsi que le montant de l'aide financière relevant de la mesure Habitat informel du Fonds Barnier. La MOUS devra également permettre d'identifier et d'anticiper les éventuelles situations de blocage dans le cadre d'un relogement amiable des ménages enquêtés.

Le relogement pourra combiner plusieurs actions :

- La mobilisation du parc social et privé existant
- La réhabilitation de logements vacants existants sur le territoire, afin de les proposer en location aux familles concernées ; Cette solution présente l'avantage de participer à la réduction de la vacance en logements, au bien-être des ménages en leur permettant de conserver leurs habitudes de vie, ainsi qu'à la limitation de l'artificialisation des sols.
- La construction de logements évolutifs sociaux neufs

Le réseau d'acteurs est composé des services communaux de Basse-Pointe, de Cap nord Martinique, des services de l'État, de l'agence des 50 pas géométriques, du BRGM, de l'ANAH et de bureau(x) d'études techniques.

1.1 Site d'étude : commune de Basse-Pointe

Basse-Pointe est une commune agricole, rurale et littorale du nord atlantique, composée d'environ 2 800 habitants.

La commune est concernée par plusieurs risques naturels, dont les risques inondation et mouvement de terrain, en particulier au niveau de ses falaises sur lesquelles sont implantées de nombreuses habitations.

Elle fait partie des 27 communes du littoral de la Martinique soumises au recul du trait de côte.

La commune a subi plusieurs mouvements de terrains ces dernières années ayant notamment entraîné la fermeture de la crèche et de l'école municipales et sinistré plusieurs habitations.

En février 2021, Monsieur Fernand ODONNAT, en sa qualité d'expert mandaté par la cour d'appel de Fort-de-France suite à l'éboulement d'une partie des falaises de Basse-Pointe (concomitamment à un fort épisode pluvieux), a visité 22 habitations des quartiers Hackaert et Tapis Vert. 6 d'entre elles ont été identifiées comme dangereuses pour leurs occupants et frappées d'un arrêté municipal portant ordre d'évacuation et interdiction d'habiter. Toutefois, 5 des 6 familles concernées sont restées sur site.

En parallèle, un rapport du Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) a confirmé la persistance du risque de mouvement de terrain au niveau des falaises de Basse-Pointe.

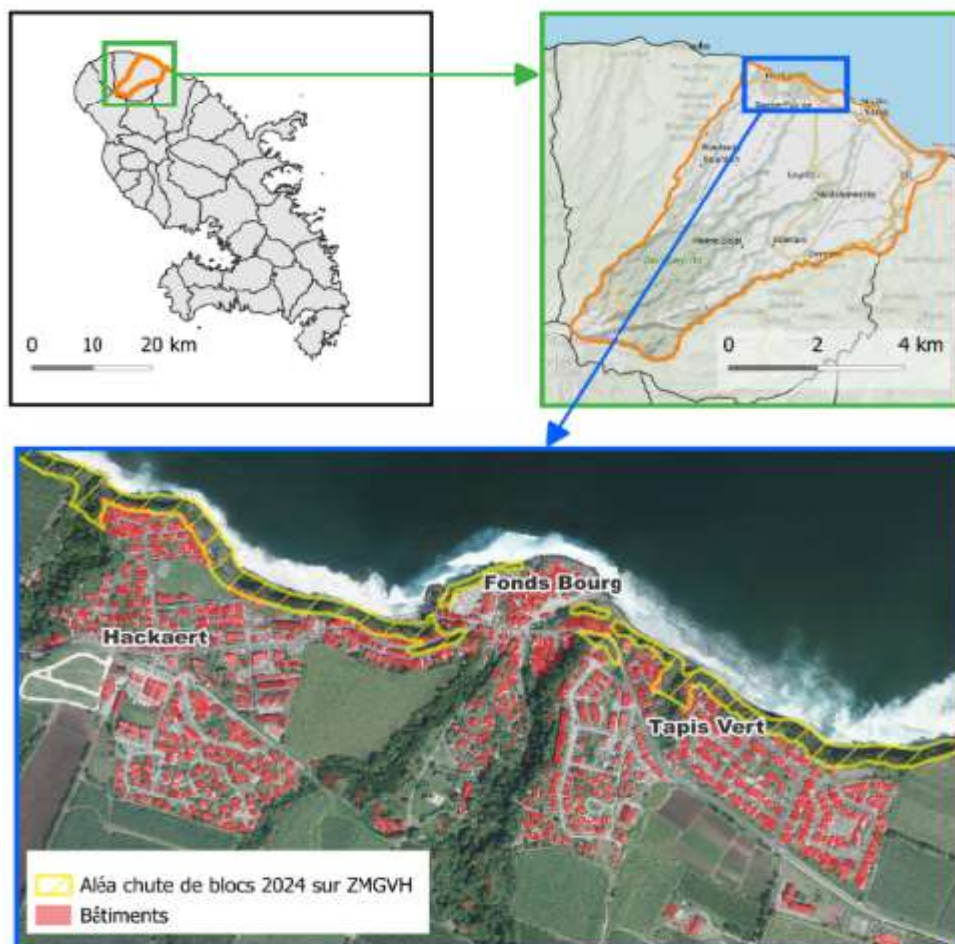
Suite aux fortes pluies de septembre et décembre 2024, la vulnérabilité des habitations de plusieurs familles a augmenté. Ainsi, 5 habitations qui avaient été identifiées comme « hors danger », lors de l'expertise effectuée en 2021 ont été impactées.

Une étude géotechnique est aujourd'hui en cours sur un périmètre élargi englobant l'ensemble des bâtiments édifiés en zone de risque pour étudier la nécessité d'étendre le périmètre des arrêtés municipaux de péril imminent à d'autres habitations.

Commune de BASSE-POINTE

Quartiers Hackaert et Tapis-Vert

Plan de situation



Par ailleurs, le nombre de ménages à reloger peut encore évoluer, suite à de nouveaux épisodes pluvieux avec un risque d'élargissement de la zone concernée, de chute de bloc et/ou décrochement de la falaise.

A date, une quarantaine de constructions habitées ont été recensées à Basse-Pointe, la plupart en bordure de falaise.

1.2 Cartographie (localisation du périmètre)

1.3 Contexte et objectifs de la Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)

L'objectif global est de réaliser le relogement des ménages en tenant compte de la composition des familles et de leurs revenus.

La prestation attendue dans le cadre de la MOUS se concentrera sur les habitations non régularisées édifiées sur les terrains de l'État ou de la commune (les parcelles privées relevant du dispositif législatif accompagnant le Fonds Barnier et ne nécessitant pas un accompagnement approfondi de la puissance publique pour piloter le relogement des habitants).

Les personnes ayant fait construire les habitations ou leurs descendants sont réputés propriétaires du bâti uniquement. La majorité des occupants sont réputés propriétaires du bâti, mais il existe quelques cas où les habitants à reloger sont occupants en qualité de locataires (titulaires d'un bail, logés à titre gratuit, occupants sans droits ni titres...).

La véracité des informations relatives au statut d'occupation et à la propriété des constructions est primordiale pour l'établissement du projet de relogement. Ces informations permettront de déterminer les modalités de prise en charge des familles (éligibilité aux Fonds Barnier, aux diverses aides sociales...), le type de relogement à proposer (en location ou en accession), ainsi que le type et le montant d'indemnisation applicable.

Compte tenu du contexte présenté ci-avant, la stratégie développée localement repose sur le relogement amiable des ménages habitant en zone de risque.

Actuellement, les familles concernées par les arrêtés de péril et cette obligation de déménagement sont réticentes au relogement dans le parc locatif social, ce qui retarde leur mise en sécurité. A date parmi les 11 familles des quartiers Hackaërt et Tapis Vert concernées par une nécessité de relogement du fait des risques encourus, seulement 3 ont déjà déménagé.

Un accompagnement spécifique des ménages est donc nécessaire.

En l'espèce, la MOUS a pour objectif de promouvoir l'accès au logement des ménages situés en zone de risque sur du foncier public (propriété de l'État ou de la commune) sur le territoire de Basse-Pointe.

La mission doit notamment permettre d'identifier la situation d'occupation des immeubles et les besoins en relogement des ménages.

La MOUS constitue une étape essentielle qui conditionne pour une large partie la réussite des interventions de relogement à venir à Basse-Pointe. Il est donc demandé qu'elle soit réalisée avec soin afin de recueillir un maximum d'informations.

Le choix de l'intervention d'une MOUS est justifié par l'évolution du risque et au nombre croissant d'habitat concerné par ces aléas.

Au regard des risques encourus et de la nécessité de mettre en place un accompagnement d'urgence des ménages, la MOUS de Basse-Pointe sera sous maîtrise d'ouvrage de l'État.

La liste anonymisée de la quarantaine de constructions à enquêter est fournie sous forme de plan (voir annexe 1).

La MOUS devra également confirmer la vacance des logements pré-identifiés comme tels. Au cas où un logement pré-identifié vacant ne le serait pas, il doit être ajouté à la liste des logements à enquêter.

II- TENEUR DES PRESTATIONS

La MOUS de Basse-Pointe aura deux champs d'intervention opérationnels : un volet social et un volet technique.

2.1 Concernant le volet social

A partir du périmètre défini, la MOUS devra réaliser un **diagnostic social et d'habitat**. Ce diagnostic sera établi via une série d'enquêtes auprès des ménages identifiés en zone de risque afin de déterminer :

- Le recensement et la caractérisation des ménages impactés (état civil, composition familiale, revenus, statut d'occupation, situation administrative)
- Leur profil juridique (droits sur le logement, statut d'occupation...)
- L'analyse de leurs attentes, besoins et souhaits en matière de relogement (localisation, type de logement, besoins spécifiques).
- L'évaluation des situations sociales complexes : vulnérabilités, besoins d'accompagnement renforcé.
- Les indicateurs de leur insertion sociale et urbaine dans le quartier
- Les indicateurs de leur appréhension du risque auquel ils sont exposés

La MOUS devra soumettre le projet de questionnaire d'enquête au maître d'ouvrage pour validation avant le démarrage de l'enquête. La MOUS pourra notamment s'inspirer de l'exemple des questionnaires d'enquêtes, fournis à titre indicatif en annexe 2.

Le diagnostic social doit permettre de comprendre le fonctionnement social du quartier et le profil des ménages afin d'alimenter la stratégie de relogement qui sera ensuite mise en place. Il doit également mettre en exergue les problématiques particulières, comme la précarité énergétique, les difficultés liées à l'âge ou au handicap...

La MOUS devra également assurer **l'information et la concertation avec les ménages**.

Elle doit organiser les réunions collectives et d'entretiens individuels pour expliquer la procédure, les enjeux de la relocalisation et les droits des ménages. Elle doit aussi mettre en place un suivi individualisé permettant l'élaboration de projets de relogement avec chaque famille.

Compte tenu du contexte, cette information devra aussi être préventive auprès des ménages qui le souhaitent, pour une explicitation quant aux risques qu'ils encourent et aux moyens de prévention dont ils peuvent bénéficier, ainsi que mettre les ménages pour lesquels cela pourrait s'avérer utile en lien avec les services sociaux ou d'assistance juridique des collectivités ou de l'État.

La MOUS devra aussi **assister les ménages dans la recherche de solutions de relogement**,

- en effectuant la prospection dans le parc existant (logement social, privé, auto-construction accompagnée, etc.) ,
- en s'informant auprès des bailleurs sociaux, des collectivités et des aménageurs des possibilités offertes dans le parc existant ou à venir,
- en aidant à la constitution des dossiers de demande de logement

De façon générale, la MOUS assurera la coordination des acteurs impliqués dans l'opération en

- animant les comités de suivi associant les collectivités, services de l'État, opérateurs fonciers, bailleurs, associations, etc.
- assurant l'interface entre les services techniques (urbanisme, aménagement, logement), les partenaires sociaux et les ménages.
- assurant le suivi de la mise en œuvre du projet urbain lié à la relocalisation.

Enfin, la MOUS réalisera le **suivi post-relogement** en

- Vérification de la bonne insertion des ménages dans leur nouveau cadre de vie.
- Accompagnement social renforcé si nécessaire.
- Évaluation de la satisfaction des ménages relogés.

2.2 Concernant le volet technique

La MOUS devra assurer le **suivi administratif et technique de la relocalisation**.

Elle devra aider à la gestion des démarches administratives (demande de subventions, autorisations d'urbanisme, titres de propriété), appuyer au montage financier des relocalisations (éligibilité aux aides de l'État, subventions, indemnisations) et accompagner aux relogements transitoires si besoin.

La MOUS devra également évaluer le montant de l'aide que les ménages seraient susceptibles de percevoir au regard de la mesure « Habitat informel » du Fonds Barnier, en se basant sur l'arrêté du 18 février 2013 fixant le barème de l'aide financière prévue aux articles 1er, 2, 3 et 6 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011.

Il ne s'agit pas d'effectuer un diagnostic exhaustif de l'état des bâtiments mais simplement d'identifier les constructions pour lesquelles le plafond de l'aide issue de la mesure « Habitat informel » du Fonds Barnier (plafond fixé à 40 000€ par bien) ne serait pas atteint. Pour cela, il est impératif de se référer à la méthode d'évaluation définie par l'arrêté du 18 février 2013. En cas de doute sur l'interprétation de l'arrêté, la MOUS devra faire valider la méthode de calcul par le maître d'ouvrage. L'ensemble des variables ayant servis au calcul des indemnités de chaque ménage devront être transmises au maître d'ouvrage afin qu'il puisse actualiser les calculs si les paramètres du décret venaient à évoluer.

Le calcul du montant de l'aide issue de la mesure « Habitat informel » du Fonds Barnier devra être assorti d'une évaluation sommaire de la qualité du bâti et de la salubrité du logement (bâti menaçant ruine, à démolir, en mauvais état, à rénover, suspicion de présence d'amiante...). La MOUS pourra notamment s'inspirer de l'exemple de « fiche bâti », fourni à titre indicatif en annexe 2.

2.3 Attendus et livrables

Une réunion de cadrage sera organisée au lancement de la phase d'enquête, afin notamment de discuter du contenu du questionnaire d'enquête, du phasage, du calendrier et de confirmer les attendus de la MOUS. Une note de cadrage synthétisant l'organisation générale de la mission (interventions, procédures...) devra être remise, une semaine calendaire après la tenue de la réunion de cadrage.

Une réunion de restitution sera organisée par la MOUS en présence du maître d'ouvrage et de la commune afin de présenter le bilan des enquêtes réalisées et de discuter des suites à donner s'agissant des différentes options de logement envisageables (parc social ou privé, réhabilitation de logements vacants ou construction de logements neufs...) au regard de la situation de chaque ménage et de leurs niveau de ressource (abondé de la potentielle aide issue de la mesure « Habitat informel » du Fonds Barnier).

Par conséquent, nous attirons l'attention du prestataire sur l'importance de l'articulation entre le traitement du volet social, économique et juridique des occupants et le traitement du volet technique des logements de ces occupants, en particulier pour concevoir et mettre en œuvre, le cas échéant, les solutions de relogement les mieux adaptées.

Le bilan établi devra faire l'objet de rapports de synthèse, accompagnés de cartes d'analyses ou d'illustrations permettant d'avoir une vision précise et localisée de l'état des lieux et des enjeux d'intervention sur le quartier. Ces rapports seront soumis à la maîtrise d'ouvrage pour validation.

Livrables :

- Une note de synthèse présentant les actions conduites, les éventuels problèmes rencontrés / situations de blocages anticipées et les suites potentielles à leur donner, l'analyse des données documentaires et statistiques ainsi que celles issues des enquêtes de terrain ;
- Les fiches (« ménages », « personnelles » et « bâti ») des enquêtes réalisées ;
- Un SIG précis et complet des enquêtes réalisées ;

- Diverses cartographies permettant d'identifier clairement les ménages selon les critères prépondérants retenus en lien avec le maître d'ouvrage à l'issue de la réunion de restitution (à titre indicatif : exposition au risque, montant de l'indemnisation au titre du Fonds Barnier, option de relogement proposée...).

NOTA : Exigences relatives à la production et la transmission des données SIG

Dans le cadre de la mission, les données géographiques produites devront être conformes aux recommandations techniques de la DEAL Martinique (version V0.3 – mai 2023).

Les livrables SIG attendus devront respecter les critères suivants :

1. Système de coordonnées :

- Les données devront être livrées au format **RGAF09 / EPSG:5490**, sauf demande contraire du maître d'ouvrage.
- En cas de reprojection à partir d'un autre système, les informations sur le système initial et le logiciel utilisé devront être fournies.

2. Format des fichiers :

- **Vectoriels** : Shapefile (.shp), GeoPackage (.gpkg), ou base PostGIS (.pgsql) ;
- **Raster** : GeoTIFF (.tif), JPEG2000 (.jp2), ou ASC pour les MNT.

3. Métadonnées :

- Des métadonnées normalisées selon la norme **ISO 19115** devront être fournies pour chaque couche produite. Elles devront inclure notamment : date, système de coordonnées, résolution, précision, méthode de production, auteur, conditions d'utilisation.

4. Validité géométrique :

- Les géométries livrées devront être **valides**, conformes aux standards **GEOS/OGC**, sans polygones ouverts, auto-intersections, duplications, ou surfaces nulles.
- Le prestataire devra utiliser des outils de vérification (QGIS, PostGIS, FME ou équivalent) et corriger les éventuelles erreurs avant remise des fichiers.

5. Précision :

- Les précisions planimétrique et altimétrique devront être mentionnées (en mètres ou centimètres) dans les métadonnées.

L'ensemble des données géographiques devra être transmis au maître d'ouvrage sous format **numérique, structuré et exploitable**, accompagné d'un **rapport de livraison** décrivant les couches fournies et leur méthode de production.

III – MODALITÉS D'EXÉCUTION DE LA MISSION

Établissement de la convention de financement

La convention sera établie sur la base du cahier des charges.

Elle reprendra les différentes phases de la mise en œuvre de la MOUS, et précisera la durée de l'opération, et les modalités de participation de chacun.

3.1 – Phasage de la mission

Le calendrier prévisionnel de la MOUS présente les étapes indicatives suivantes :

Phase	Délai indicatif	Contenu
Phase 1	Mois 1-2	Réunion de cadrage, validation des outils (questionnaires, fiches) - Réunion de lancement avec la DEAL et la commune - Validation des outils d'enquête (questionnaires, fiches) - Élaboration et validation de la note de cadrage

Phase	Délai indicatif	Contenu
Phase 2	Mois 3-4-5-6	Enquêtes de terrain, constitution des fiches ménages et bâti - Enquêtes sociales et techniques (40 ménages) - Saisie des données, création des fiches (ménages, bâti) - Suivi de l'avancée avec le comité technique
Phase 3	Mois 7-8	Analyse et pré restitution - Traitement et analyse des données - Estimation des aides « Habitat Informel » - Préparation des propositions de relogement
Phase 4	Mois 9-10	Réunion de restitution, remise des livrables - Production du SIG, cartographies et livrables intermédiaires - Réunion de restitution avec la commune et la DEAL - Ajustements selon les retours du comité
Phase 5	Mois 11-12	Ajustements, finalisation et transmission des données validées - Livraison des rapports définitifs et SIG complet - Vérification de la vacance des logements identifiés - Préparation du suivi post-relogement - Transmission finale des fichiers et synthèses

Le phasage de la mission devra tenir compte des périodes de réserve électorale (municipale et présidentielle) qui restreignent les possibilités d'intervention en réunion publique.

3.2 – Équipe mobilisée et compétences attendues

Le prestataire devra mobiliser une équipe pluridisciplinaire composée a minima de :

- Un chef de projet / coordinateur MOUS
- Un(e) chargé(e) d'enquête sociale
- Un(e) technicien(ne) ou urbaniste chargé du relevé et de l'analyse technique des bâtis
- Un(e) cartographe/SIGiste
- Éventuellement un(e) juriste ou travailleur social pour les cas complexes

Le candidat, candidate aura des compétences dans les domaines suivants :

- **Compétences sociales et accompagnement des populations**
 - la gestion d'enquêtes sociales
 - l'expertise en médiation sociale et gestion de conflits
 - la capacité à conduire un accompagnement social personnalisé des habitants (informations, soutien dans les démarches administratives, relogement, etc.)
 - la sensibilité aux enjeux culturels et sociaux spécifiques à la Martinique
- **Compétences juridiques et réglementaires**
 - la connaissance du cadre juridique applicable aux zones à risque et aux opérations de relocalisation
 - la maîtrise des droits liés à l'expropriation, au relogement, et aux indemnisations
 - la connaissance des procédures administratives liées au foncier (acquisitions, transferts de propriété, etc.).
- **Compétences en concertation et participation citoyenne**
 - La conduite de démarches participatives avec les habitants pour les impliquer dans le processus de relocalisation
 - L'animation d'ateliers participatifs, de réunions publiques et de concertations avec les parties prenantes locales
 - la capacité à recueillir les attentes, les besoins et les propositions des habitants tout en expliquant les contraintes du projet
 -
- **Compétences en ingénierie**
 - la conception de projets de relogement (habitat individuel ou collectif) adaptés aux spécificités du territoire martiniquais

- la maîtrise des études de faisabilité, de planification urbaine, et d'optimisation de l'espace public.
- **Compétences en gestion de projet et coordination multi-acteurs**
 - la gestion de projets complexes impliquant des partenaires et coordinateurs multiples : collectivités locales, services de l'Etat, associations, promoteurs, architectes, ...
 - la maîtrise des techniques de gestion de projet : planification, suivi, évaluation, gestion budgétaire

Le titulaire devra justifier de références similaires et d'une bonne connaissance des dispositifs liés au relogement et à la gestion des risques naturels en contexte ultramarin.

Il est précisé que les intervenants de la MOUS devront impérativement parler le créole et connaître la culture locale.

3.3 – Engagements et obligations du prestataire

Le prestataire devra prendre les engagements suivants :

- Respect des délais et des modalités de restitution.
- Confidentialité sur les données personnelles collectées (RGPD).
- Transmission des livrables au format numérique et exploitable (Word, Excel, PDF, Shapefile...).
- Intégration des remarques du maître d'ouvrage entre la version provisoire et la version finale des livrables.
- Participation aux réunions de coordination organisées par la DEAL ou la commune.

3.4 – Modalités de pilotage et de validation

Le pilotage de la mission est effectué via un comité de suivi technique réunissant la DEAL, la commune de Basse-Pointe et le cas échéant les autres partenaires (Cap Nord, Agence des 50 pas...), Ce comité validera les outils d'enquête, les calendriers et les résultats intermédiaires.

Le prestataire pourra être sollicité pour présenter les résultats à d'autres instances (réunions publiques, comités de pilotage élargis).