



MARCHE DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

CAHIER DES CHARGES

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE POUR LA CREATION D'UN OFFICE FONCIER SOLIDAIRE

TABLE DES MATIERES

1. Objet du marché	3
2. Présentation et contexte	4
2.1. Le contexte	4
2.2. Les enjeux.....	4
3. Description des prestations attendues	6
3.1. Phase 1 : Accompagnement à la création de l'OFS	6
3.1.1. Description de la phase	6
3.1.2. Les livrables à minima	6
3.1.3. Durée	7
3.2. Phase 2 : Accompagnement à la demande la première année	8
3.2.1. Description de la phase	8
3.2.2. Les livrables à minima	8
3.2.3. Durée	8
4. Livrables	9
5. Cession de droit	10
5.1. Propriété intellectuelle sur les livrables.....	10
5.2. Dispositions générales.....	10
6. Compétences et expériences requises	12
6.1. Compétences requises	12
6.2. Désignation d'un chef de projet référent auprès du maître d'ouvrage et de son équipe	12
7. Modalités de réalisation, de suivi des prestations	13
7.1. Exigences de mise en œuvre et de suivi des prestations.....	13
7.2. Durée du marché.....	13
8. Financement	14
9. Documents annexés	15

1. OBJET DU MARCHÉ

Les organismes de foncier solidaire (OFS) et le bail réel solidaire (BRS), introduits par la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové de 2014 (Alur) et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques de 2015, ont pour objectif de développer une politique d'accès sociale à la propriété. Ils répondent à la problématique d'accès à la propriété à la fois sur les zones tendues connaissant une flambée des prix du foncier et sur les zones détendues à revaloriser, grâce à la mobilisation de deux leviers :

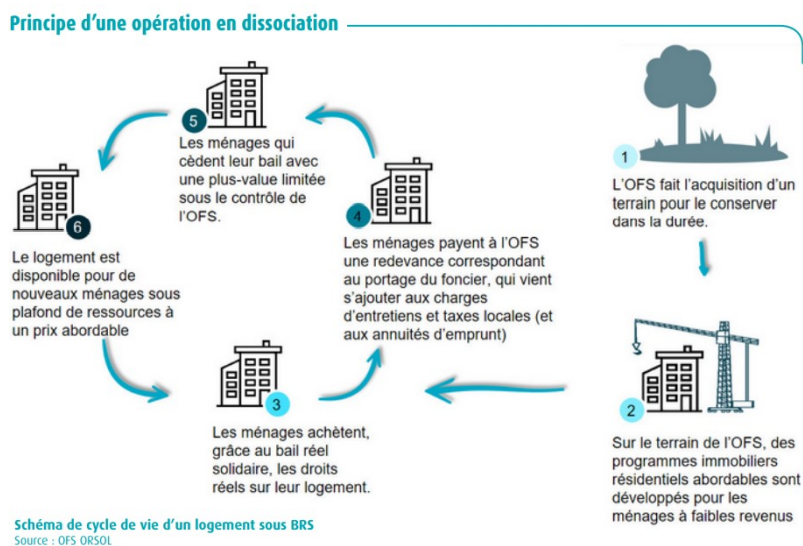
- Un contrôle des prix de cession des logements sur la très longue durée,
- Une réduction du coût du foncier dans le coût total d'achat d'un bien immobilier.

Le principe repose sur une dissociation entre **le foncier**, propriété de l'organisme de foncier solidaire (OFS), et le **bâti, propriété du ménage**, ce qui permet de neutraliser ou abaisser le coût du foncier.

Le ménage signe un bail réel solidaire (BRS) et paye une redevance pour l'usage du foncier. Le logement doit être à usage d'habitation principale ou à usage mixte (professionnel et habitation principale). Ce dispositif contribue ainsi à la production d'une offre de logements :

- A prix abordables,
- En accession sociale à la propriété, en ciblant les ménages sous conditions de ressources à chaque mutation (caractère solidaire),
- Pérennes sur le long terme (99 ans et plus) avec la garantie de maintien du plafonnement des prix de cession (caractère anti-spéculatif).

Il contribue à la réduction des inégalités sociales et territoriales dans l'accès à la propriété. Il permet aussi de mieux optimiser les aides publiques à l'accès sociale, qui bénéficient ainsi à davantage de ménages dans la durée.¹



Le présent marché a pour objet l'assistance auprès de l'EPFL de Martinique en vue de la création d'un office foncier solidaire en Martinique.

¹ Définition issue du Cerema

2. PRESENTATION ET CONTEXTE

2.1. Le contexte

Entre 2001 et 2011 en Martinique, 15 000 personnes supplémentaires ont vu leurs revenus passer sous le seuil de pauvreté. Sur la même période, les ménages les plus modestes ont perdu du pouvoir d'achat, notamment à cause de la forte hausse des prix de l'alimentaire. C'est un cinquième de la population qui vit sous le seuil de pauvreté soit 20,6 % de la population.

Ces éléments sont à corréliser avec l'état de la demande en logement social en Martinique. En 2019, 12 496 demandes en stock ont été comptabilisées (contre 12 443 en 2018), pour 1877 attributions **soit un taux d'attribution de 15 %**.

Le nombre de demandes entrantes est deux fois plus élevé que le nombre de demandes de mutation dans le parc social (50 % des demandeurs sont logés chez un tiers et 21,5 % dans le parc social).

Les ménages demandeurs sont majoritairement de petites tailles (42 % des demandeurs sont des ménages composés d'une personne et 30 % de deux personnes), les logements de type 2 et 3 sont ainsi les plus demandés (31 % demandes de logement de type T2 et 41 % de type T3). **61 % des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds de revenus des logements locatifs très sociaux** (LLTS) et les demandes de logement des personnes seniors sont en augmentation.

Le besoin de production de logements sociaux est réel. L'adaptation de l'offre en logement social doit se poursuivre pour prendre en compte le vieillissement de la population martiniquaise et le niveau des revenus des demandeurs. L'enjeu de production de logements en accès social à la propriété permettrait de répondre à une demande forte mais également de permettre de fluidifier le parcours en locatif social.

2.2. Les enjeux

La 3^e orientation du Plan Territorial Logement de Martinique intègre le développement d'un parc social adapté à la demande et à la diversité des publics :

« Ce sont près de 12.000 demandeurs de logement qui sont enregistrés sur le système national d'enregistrement. En dépit des efforts réalisés par les bailleurs et les co-financeurs pour répondre à cette demande, on constate qu'elle augmente. Le besoin de production de logements sociaux est réel. Toutefois, il est nécessaire aujourd'hui d'offrir aux ménages martiniquais des produits adaptés à leur situation. L'augmentation de la part de personnes âgées nécessite une adaptation des logements, sociaux ou privés, aux personnes à mobilité réduite. La politique du logement peut contribuer à limiter les départs des jeunes, en leur offrant de meilleures conditions de vie sur l'île. Le renouvellement des dispositifs d'accompagnement à l'accession sociale à la propriété est également nécessaire et suppose une évaluation du dispositif existant actuellement,

et la mobilisation de nouveaux dispositifs, comme le PSLA, pour favoriser l'accès à la propriété du plus grand nombre. »²

Les acteurs du foncier et du logement en Martinique s'accordent sur l'intérêt qu'auraient la création d'un OFS sur le territoire. L'établissement public foncier (EPF) de Martinique a ainsi inscrit dans son plan d'action 2021-2025, validé en conseil d'administration, la création d'un OFS.

L'OFS devra rassembler et travailler en synergie avec les acteurs suivants :

- L'EPF
- Les EPCI
- La Collectivité Territoriale de Martinique (CTM)
- La DEAL
- Les bailleurs
- Martinique Habitat
- Les acteurs de la réhabilitation
- Action logement
- ARCAVS
- Soliha Antilles
- La Caisse des Dépôts

L'OFS devra répondre aux objectifs suivants :

- Fournir une solution contre la cherté du foncier en Martinique et permettre d'obtenir un coût inférieur au PSLA pour le bénéficiaire.
- Mettre en œuvre des expérimentations pour démontrer l'intérêt du nouveau dispositif : ces expérimentations devront cibler l'ensemble des trois EPCI du territoire.
- Permettre une transmission de patrimoine "saine"

Par ailleurs le dispositif devra être clair, pédagogique et largement communiqué.

² Issu du Plan Territorial Logement de Martinique

3. DESCRIPTION DES PRESTATIONS ATTENDUES

La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en place d'un office foncier solidaire se décline en 2 phases détaillées ci-dessous.

3.1. Phase 1 : Accompagnement à la création de l'OFS

3.1.1. Description de la phase

Cette première phase de la mission a pour objectif d'assister l'EPF dans la création effective de la structure ainsi que pour le montage des premières opérations pilotes (une par EPCI).

L'EPF et ses partenaires s'étant accordés sur le bienfondé et la nécessité de la création d'une telle structure, sa mise en œuvre opérationnelle doit être possible dans les délais les plus courts possible. Pour cela il est demandé au prestataire de mener dans le temps de cette phase :

- **La création à proprement dit de l'OFS** (stabilisation de la gouvernance, du capital y compris par la possibilité d'apports en nature, rédaction des statuts, préparation des délibérations)
- Le **montage des 3 premières opérations pilotes** (une par EPCI)
- La **projection sur le temps long** de l'OFS :
 - Cartographie des zones cibles
 - Scénarii de business plan en intégrant des projets de construction et de réhabilitation
 - Moyens humains et financiers nécessaires
 - Relations avec les collectivités locales et les partenaires spécialistes en construction ou réhabilitation
 - Communication auprès du public

En complément il sera pertinent d'articuler la démarche de création de l'OFS avec les programmes Action Cœur de Ville, Nouveau Programme National de Renouveau Urbain et Petites Villes de Demain, l'étude pourra donc indiquer les conditions de mobilisation de ces trois programmes et les premières expérimentations possibles dans les périmètres ACV, NPNRU et PVD.

3.1.2. Les livrables à minima

Les livrables attendus sur cette phase sont :

- Les statuts de la structure
- Les délibérations nécessaires à la création et comptes rendus des premiers conseils de l'OFS
- Un rétro planning pour la mise en place du fonctionnement long terme de l'OFS
- Un business model
- Une carte avec l'identification des terrains prioritaires
- Le montage des 3 premières opérations pilotes
- Des fiches « opérations type » avec un business plan
- Support de communication pour les 3 opérations pilotes

3.1.3. Durée

La durée de cette phase est estimée à 4 mois (hors temps de validation).

Les statuts et délibérations nécessaires à la création de la structure, ainsi que le rétroplanning sont attendus dans les 2 premiers mois.

3.2. Phase 2 : Accompagnement à la demande la première année

3.2.1. Description de la phase

L'objectif de cette phase est de permettre au maître d'ouvrage de solliciter le mandataire lors de la première année de mise en œuvre de la structure sur des sujets notamment juridique :

- Clarification des procédures
- Rédaction de délibérations
- Eventuel ajustement des statuts et de la gouvernance

Mais aussi sur de l'accompagnement au pilotage :

- Mobilisation des acteurs
- Communication auprès du public
- Proposition d'outils de suivi

Cette assistance sera mobilisable à la demande du mandataire selon les problèmes rencontrés durant la première année d'existence de l'OFS.

Les candidats proposent dans leur offre méthodologique un prix par jour de travail sollicité sur cette phase et s'engagent à se rendre disponible pour répondre aux demandes du maître d'ouvrage dans la semaine suivant la demande.

3.2.2. Les livrables à minima

Les livrables de cette phase selon la demande peuvent prendre la forme :

- De note juridique
- De compte rendus de réunions
- De délibérations
- De modèles d'outils
- De supports de communication

3.2.3. Durée

La durée de cette phase est de 12 mois.

4. LIVRABLES

Les livrables sont adressés dans les conditions suivantes :

Le prestataire devra faire parvenir les documents de travail une semaine avant chaque réunion du comité de pilotage.

Les comptes rendus de réunions seront rédigés par le prestataire, et transmis au chef de projet pour validation, dans les dix jours qui suivront la réunion.

Le prestataire devra ainsi produire des documents relatifs à chaque phase de la démarche, notamment :

- Les statuts de la structure
- Des fiches « opérations type » avec un business plan
- Une carte avec l'identification des terrains prioritaires pour les expérimentations
- Le bilan des premières opérations pilotes

Les documents présentés devront comprendre tous les éléments ayant contribué à leur rédaction, y compris les éléments méthodologiques, les enquêtes, ... Tous les documents seront fournis en format numérique.

5. CESSION DE DROIT

5.1. Propriété intellectuelle sur les livrables

Les droits de propriété intellectuelle des livrables fournis par le prestataire à l'EPF Martinique dans le cadre de l'exécution de la prestation sont cédés à la l'EPF Martinique.

En conséquence, le Prestataire cède à l'EPF Martinique, à titre exclusif et de manière définitive, l'ensemble des droits de propriété intellectuelle sur les Livrables.

Conformément aux dispositions du Code de la propriété intellectuelle, la présente cession concerne notamment les droits de reproduction, de représentation, d'intégration, de modification, d'utilisation des Livrables, et de façon plus précise :

- Le droit de reproduire et faire reproduire les Livrables, sans limitation de nombre, en tout ou partie, sur tout support papier, magnétique, numérique, cédérom, ou tout autre support informatique ou électronique, connu ou inconnu, actuel ou futur ;
- Le droit d'adapter ou de faire adapter tout ou partie des Livrables, de les corriger, compiler, mixer, assembler, arranger, numériser, interpréter avec tout logiciel, base de données, produit informatique, de les traduire en tout ou partie, sous toute forme, d'en intégrer tout ou partie vers ou dans des œuvres ou bases de données, d'en extraire des objets et des couches, de créer des œuvres dérivées à partir des Livrables ;
- Le droit de représenter et diffuser les Livrables ainsi que les résultats issus des Livrables de quelque façon que ce soit, par tout procédé et tout support, connu ou inconnu, à titre onéreux ou gratuit, quelle qu'en soit la destination, et sans limitation ;
- Le droit de faire usage et d'exploiter, à titre personnel ou au bénéfice de tiers, à titre onéreux ou gratuit, les Livrables ainsi que les résultats issus du traitement et de l'utilisation des Livrables ;
- Le droit de rétrocéder à des tiers, de droit public ou de droit privé, en tout ou partie sous quelque forme que ce soit, et notamment par cession, licence ou tout autre type de contrat, sous toute forme, tout ou partie des droits cédés, à titre temporaire ou définitif.

Au terme de cette cession, le Prestataire cède également à l'EPF Martinique l'ensemble des droits du producteur qu'il serait susceptible de détenir sur les Livrables, notamment l'ensemble des droits de réutilisation et d'extraction de tout ou partie des Livrables, à titre exclusif.

La cession est faite pour toute la durée légale de protection des œuvres par le droit d'auteur et par le droit du producteur et couvre le monde entier.

5.2. Dispositions générales

Les cessions ont un caractère irrévocable dès l'entrée en vigueur du marché, et la rupture du marché, pour quelque cause qu'elle survienne, ne saurait remettre en cause lesdites cessions.

Les cessions au profit de l'EPF Martinique s'effectuent au fur et à mesure de la réalisation des prestations objets du marché.

L'EPF Martinique serait donc le titulaire des droits sur les Résultats et les Livrables en leur état d'achèvement si, pour une raison quelconque, le marché venait à être résilié en cours d'exécution. En conséquence de la présente cession, le Prestataire s'interdit formellement de reproduire et/ou de réutiliser, sous quelque forme que ce soit, tout ou partie des Résultats et Livrables, sans empêcher son droit de réutiliser l'expérience et le savoir-faire acquis à l'occasion du marché ainsi que les informations brutes qu'il aura recueillies dans le cadre de l'exécution du marché.

La rémunération du Prestataire, au titre de la cession de droits, est comprise dans le prix des prestations objets du marché.

6. COMPETENCES ET EXPERIENCES REQUISES

6.1. Compétences requises

Le maître d'ouvrage souhaite que le prestataire puisse justifier d'une expérience solide sur des missions similaires.

Des compétences sont attendues pour répondre au mieux aux objectifs de la mission :

- Connaissance des dynamiques et montages fonciers et immobiliers
- Montage juridique et financier d'opérations foncières et immobilières
- Montage juridique et financier de structures type OFS
- Urbanisme, aménagement et programmation
- Communication

6.2. Désignation d'un chef de projet référent auprès du maître d'ouvrage et de son équipe

Afin de faciliter les relations avec le maître d'ouvrage, le prestataire nommera un responsable de mission clairement identifié au sein de son équipe. Il s'agit pour le maître d'ouvrage d'avoir dans l'équipe du prestataire un interlocuteur privilégié, le chef de projets référent de la mission. Ce référent devra avoir une expérience significative en pilotage et coordination de projets complexes.

- Le soumissionnaire présentera dans son mémoire le chef de projet responsable de la mission qu'il proposera comme l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage, ainsi que son curriculum vitae précisant ses expériences dans le domaine des prestations attendues.
- L'offre devra faire apparaître la liste des intervenants en charge de la mission, sous la direction du chef de projet désigné, et à minima les profils-types précisant leurs compétences et références.
- Le soumissionnaire fournira en annexe de son mémoire quelques expériences de missions similaires réalisées ainsi qu'une liste de références dans le domaine.

7. MODALITES DE REALISATION, DE SUIVI DES PRESTATIONS

7.1. Exigences de mise en œuvre et de suivi des prestations

Le prestataire devra être disponible dès sa désignation.

Le maître d'ouvrage s'assurera de la bonne exécution des prestations par des points d'avancement régulier avec le prestataire, sur la base d'une périodicité définie en début du marché. Il évaluera également la qualité des livrables et les délais de leur mise à disposition qui auront été spécifiés en début de marché.

La pratique de visio ou audioconférence est permise, pour autant, le maître d'ouvrage attache une importance à la présence physique du prestataire à certaines étapes de la mission. Cependant, le prestataire devra pouvoir s'adapter aux éventuelles conditions sanitaires qui pourraient perturber la mise en place d'ateliers et de réunions.

7.2. Durée du marché

La mission est prévue pour une durée de 16 mois à compter de la notification du marché. Les prestations intégrées en phase 2 pourront être prorogées par avenant d'une durée d'un an. Il ne s'agit pas ici d'un renouvellement par tacite reconduction.

8. FINANCEMENT

Marché de service de prestations intellectuelles, à tranches fermes (correspondant aux phases).

9. DOCUMENTS ANNEXES