

APPEL A PROJETS

2 000 CHAMBRES D'HEBERGEMENT

Le 7 mai 2020

CDC Habitat, Société Anonyme d'Économie Mixte à Directoire et Conseil de surveillance
Siège social 33, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris
Capital social 923.089.000 € - RCS Paris 470 801 168
Tél : 01 55 03 30 00 - Fax : 01 55 03 30 46
<https://www.cdc-habitat.com>



CLAUSES TECHNIQUES DE L'APPEL A PROJETS DE 2 000 CHAMBRES D'HEBERGEMENT

1- Présentation

Devant l'ampleur de la crise sanitaire accentuant celle de l'hébergement d'urgence, CDC Habitat lance un appel à projets, pour le compte de ses filiales Adoma et AMPERE Gestion, pour l'acquisition de 2 000 chambres d'hébergement sur l'ensemble du territoire métropolitain. Il permettra d'accueillir des personnes en grande précarité qui pourront bénéficier d'un accompagnement social favorisant leur insertion.

L'appel à projets constitue une alternative aux nuitées d'hôtels classiques par l'acquisition et l'aménagement au terme d'un programme de travaux adapté d'hôtels, de résidences de tourisme, d'EHPAD ou de structures d'hébergement collectif (les « **Immeubles** »). L'acquisition pourra être réalisée par Adoma ou toute société qu'elle se substituerait.

Le programme d'adaptation porte sur la création de locaux de services (laveries, cuisines partagées, bagageries) et de bureaux pour les travailleurs sociaux, lorsque de telles installations ne sont pas déjà présentes. Il pourrait notamment se traduire par la transformation de 10% des chambres préexistantes en locaux de services et par la réduction de la capacité d'accueil à due concurrence, ce ratio pouvant être réduit si l'immeuble proposé dispose déjà de locaux communs permettant la création d'un bureau par tranche de 30 chambres.

Les caractéristiques des Immeubles recherchés sont détaillées ci-après. Des Immeubles dérogeant à certains critères techniques pourront être proposés.

2- Déroulement de l'appel à projet

Les offres devront être adressées à :

M. Marc PETILLOT
AMPERE Gestion
CDC Habitat
33, avenue Pierre Mendès-France
75013 Paris
Mail : hebergement2020@cdc-habitat.fr

Elles devront intégrer l'ensemble des pièces visées aux présentes, l'identité du vendeur, le prix proposé et l'ensemble des conditions de l'offre.

AMPERE Gestion procédera, en lien avec Adoma, à l'analyse des offres au regard de leur cohérence avec l'appel à projet et du prix proposé.

Une négociation sera organisée en vue d'attribuer le nombre total de chambres tel que figurant à l'article 3.

AMPERE Gestion se réserve le droit à tout moment de modifier, d'étendre ou d'abandonner l'appel à projet sans notification préalable.

3- Déclinaison territoriale de l'appel à projet et allotissement

Le présent appel à projets vise à proposer des chambres par agglomération ou départements pour un volume global de 2 000 chambres sur l'ensemble de la France, selon la déclinaison territoriale indicative suivante :

Région	Agglomérations ou départements ciblés	Nombre de places
Île-de-France	Départements 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94 et 95	810
Grand Est	Belfort, Strasbourg, Reims, Metz, départements 68 et 88	490
Auvergne-Rhône-Alpes	Lyon, Chambéry, Grenoble et département 74	300
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Marseille, Nice et Toulon	270
Hauts-de-France	Lille et département 62	170
Occitanie	Toulouse, Montpellier	170
Bretagne	Rennes, Saint-Malo	140
Nouvelle-Aquitaine	Bordeaux	125
Pays de la Loire	Nantes	100
Bourgogne-Franche-Comté	Dijon	70
Total		2.645

Chaque lot géographique pourra être :

- réparti entre plusieurs Immeubles
- multi-attributaires.

Le nombre de chambres indiqué dans ce tableau correspond aux capacités attendues après déduction de 5 ou 10% de la capacité initiale des hôtels proposés (cf §1).

4- Implantation des Immeubles

Les Immeubles proposés doivent respecter les caractéristiques suivantes en termes d'implantation :

- être situés dans une zone urbaine faisant partie de la liste de l'Article 3, prioritairement en zone d'habitation au sens du Plan Local d'Urbanisme (hors zone Seveso ou inondable),
- être suffisamment desservis par les transports en commun, notamment afin de garantir l'accès à des services de proximité : écoles, commerces, établissements de santé, etc.

Une vigilance particulière sera apportée à la sécurité générale du site, notamment dangerosité liée à la proximité d'axes routiers sans voie piétonne ni piste cyclable.

Si certains hôtels accueillent déjà des personnes en difficulté orientées notamment par le 115 du département, ce point devra être mentionné dans l'offre.

5- Caractéristiques générales

- La présence d'antennes relais et de panneaux publicitaires sera signalée.
- Le vendeur aura à sa charge la dépose et l'évacuation :
 - des enseignes,
 - des éventuels bornes en accès libre de réservation et de paiement,
 - des épaves, containers et encombrants divers.
- Les Immeubles comportant une structure bois dont la construction est antérieure à 2000 sont exclus.

Les éventuelles servitudes seront précisées.

6- Configuration de l'Immeuble

Abords et accès :

Les abords seront de préférence délimités par une clôture avec un accès sécurisé par un portail automatisé.

Parties communes et locaux de service :

Les Immeubles doivent comporter, ou pouvoir être adaptés pour comporter :

- un local (intégrant un vestiaire notamment) dédié au prestataire de nettoyage,
- un local adapté pour le stockage de draps,
- une salle commune d'une surface minimum de 20 m² ou des surfaces permettant de la créer,
- un réseau Wifi, dont les caractéristiques techniques seront spécifiées dans l'offre.

La présence de surfaces de services sera valorisée dans le cadre de l'appréciation de l'offre.

Idéalement, les Immeubles doivent permettre la sécurisation partielle (par étages, corps de bâtiments ou autres) en fonction du public accueilli (par exemple, séparation et sécurisation d'une zone pour les femmes isolées).

Chambres :

Les chambres présentent les caractéristiques suivantes :

- surface minimale de 9 m² ;
- douche et sanitaires individuels ;
- la présence de moquette dans les chambres devra être signalée dans l'offre, l'absence de moquette étant valorisée ;
- les portes de chambres sont de préférence équipées de serrures électroniques (système par badge par exemple). La présence de digicode devra être signalée dans l'offre.

Le mobilier existant sera inclus dans l'offre (en dehors des éventuels téléviseurs).

7- Base documentaire à fournir à l'appui de l'offre

Fiche de présentation du site conforme au modèle figurant en annexe 1 et notamment :

- plans des sites (au minimum plan de situation, plan de masse, rdc, étage courant),
- rapports des commissions de sécurité avec justification des levées de réserve,
- rapports des bureaux de contrôle avec justification des levées de réserve,
- historique des factures eau, gaz et électricité,
- historique (minimum 10 ans) des travaux réalisés,
- mises aux normes éventuelles (électricité notamment)
- base documentaire amiante (si bâtiment antérieur à 1997) : DTA, fiche récapitulative, RAT...
- diagnostic plomb le cas échéant,
- dernières analyses légionnelle et plans d'actions mis en œuvre le cas échéant,
- accessibilité des sites (ADAP).

8- Reprise du personnel

Aucun transfert de personnel n'est prévu. En effet, le présent appel à projet concerne exclusivement l'acquisition des murs des Immeubles.

9- Durée

L'appel à projets est ouvert jusqu'au 31 décembre 2020.

10- Le groupe CDC Habitat et ses filiales à l'origine du présent appel à projet

Opérateur immobilier global, CDC Habitat offre une réponse performante aux besoins en logement de l'Etat, des collectivités et des grands établissements publics. Il propose à ses clients un véritable parcours résidentiel avec des logements adaptés à leurs besoins et à leurs ressources, en location ou en accession :

- Logements familiaux sociaux ou très sociaux ;
- Logements locatifs intermédiaires et libres ;
- Résidences étudiantes ou jeunes travailleurs ;
- Résidences pour seniors ou intergénérationnelles, établissements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), structures d'accueil pour personnes en situation de handicap ;
- Accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé ;
- Centres d'hébergement, pensions de famille et résidences sociales pour les plus démunis.

Filiale de CDC Habitat, Adoma est le premier bailleur de logement et d'hébergement accompagnés de publics qui traversent des difficultés économiques ou d'insertion. Adoma accueille partout en France plus de 88 000 personnes dans ses 403 résidences sociales, 42 pensions de famille, 128 foyers, 61 résidences hôtelières à vocation sociales et 31 dispositifs d'hébergement. Véritable outil en faveur de l'insertion par le logement, Adoma est un opérateur historique des politiques nationales et locales de l'habitat, qui s'appuie sur 2 955 collaborateurs.

Filiale du groupe CDC Habitat, AMPERE Gestion est une société de gestion qui a pour objectif de mobiliser des épargnes au service de projets immobiliers intégrant souvent une dimension d'utilité sociale. Créée en avril 2014, AMPERE Gestion inscrit pleinement son action dans les objectifs stratégiques de CDC Habitat et de la Caisse des Dépôts. AMPERE Gestion a créé en 2017 la société Hémisphère dédiée à l'hébergement d'urgence qui se porte acquéreur de résidences hôtelières à vocation sociale qui sont gérées par Adoma.