



CHARTRE DE RELOGEMENT DANS LE CADRE DU NPNRU

Quartier Chancellerie • Gibjons • Moulon à Bourges



Exposé des motifs

Le nouveau projet de renouvellement urbain de l'agglomération a pour objectif de proposer aux habitants un cadre de vie amélioré, grâce à un habitat diversifié, requalifié et des espaces publics requalifiés. La transformation du quartier contribuera à son changement d'image et à son intégration dans la ville. L'ensemble de ces objectifs et les projets qu'ils génèrent, conduisent au global à démolir 1492 logements et à en réhabiliter 268.

La charte de relogement a pour objet de garantir aux ménages concernés par les démolitions et les réhabilitations des conditions de relogement qui respectent leurs modes de vie, leurs objectifs de parcours résidentiels, leurs ressources et qui leur permettent de changer de quartier d'habitat au sein de l'agglomération, s'ils le souhaitent. Cette charte de relogement participe également aux objectifs de rééquilibrage territorial du peuplement du parc social définis dans les documents relatifs à la stratégie d'attribution de l'agglomération (Document cadre, Convention Intercommunale d'Attribution). Ce projet doit être pour chaque locataire un moment privilégié dans son parcours résidentiel pour aider à préciser ses choix et vivre ces relogements comme une « opportunité ».

Dans le cadre de ces relogements, un suivi social renforcé sera mis en place pour les locataires présentant des difficultés particulières.

Cette présente charte doit être présentée aux représentants des locataires dans les conseils de concertation locative.

Les signataires de la charte des relogements

La présente charte, formalise l'accord des parties signataires chacun pour ce qui le concerne :

- Val de Berry,
- France Loire,
- Bourges Plus,
- Action Logement Services,
- L'Etat,
- La Ville de Bourges,
- Le Conseil Départemental.

La mission opérationnelle des relogements

Afin d'organiser l'ensemble des tâches nécessaires au relogement des habitants, les signataires ont validé la mise en place d'une mission opérationnelle de relogement.

Cette mission est assurée par :

1. Les bailleurs Val de Berry et France Loire

Ils sont chargés :

- D'organiser la concertation avec leurs locataires
- De recueillir les souhaits des ménages à reloger
- De réunir toutes les données relatives aux différentes situations et de synthétiser les besoins
- De rassembler les offres et propositions de logements
- D'organiser les déménagements (recours possible à des sociétés de déménagement)
- De faire signer les nouveaux baux
- De mobiliser leurs services sociaux et contentieux afin de suivre au mieux les situations des familles ayant des difficultés financières

2. Bourges Plus

Bourges Plus est le porteur de projet du NPRU et est en charge des politiques de rééquilibrage territorial liées à la réforme des attributions de logements.

Bourges Plus est chargé :

- De suivre la conduite des relogements dans le cadre du déroulement global du projet de Rénovation Urbaine,
- De coordonner le partenariat social en lien avec les bailleurs, nécessaire à l'accompagnement des relogements et notamment en ce qui concerne les ménages en situations difficiles,
- D'établir les bilans des relogements par rapport aux objectifs fixés dans la Convention Intercommunale d'Attribution,
- De participer à l'élaboration de la communication du NPNRU, en lien avec le service Politique de la Ville.

3. Action Logement Services

La volonté d'Action Logement Services (filiale d'Action Logement) est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées.

A ce titre, Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose situé sur le territoire de l'agglomération BOURGES PLUS, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par le projet de démolition du PNRU de l'agglomération.

Une part importante des logements financés par Action Logement Services ayant pu être réservée en droit de suite pour le compte d'entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne pourra être occulté.

Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord¹.

Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le cadre d'un relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé CIL PASS assistance est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés font souvent suite à un accident de la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative.

Action Logement Services pourra également mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (aide Loca-pass, Visale) des salariés relogés.

¹ La mobilisation des réservations Action Logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti.

4. L'Etat

La Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP) accompagne Bourges Plus dans la coordination et le suivi des relogements. Elle peut également mobiliser le contingent préfectoral pour reloger des ménages prioritaires² (personnes en situation de handicap, hébergées, menacées d'expulsion, bénéficiaires du DALO...).

5. La Ville de Bourges

La Ville de Bourges, et notamment le Centre Communal d'Action Sociale, pourront être sollicités ponctuellement pour accompagner les ménages en difficulté sociale ou financière, par le biais de leur service Action Sociale et Insertion. De plus, la Ville de Bourges peut également mobiliser son contingent pour reloger les ménages sur le territoire de la commune.

6. Le Conseil Départemental

Le Conseil Départemental, au titre de sa compétence sociale de droit commun, pourra être sollicité par les bailleurs pour instaurer un accompagnement social des ménages relogés présentant des difficultés particulières (situation économique et/ou familiale difficile par exemple).

Ceci exposé, il est convenu les dispositions suivantes :

Article 1- Principe de priorité

Les locataires – titulaires en titre d'un contrat de location – des logements destinés à être démolis ou réhabilités bénéficient d'une priorité de relogement par rapport aux échanges habituels, dans l'ensemble du patrimoine des bailleurs concernés par les opérations de démolitions ou de réhabilitations.

Article 2- le recueil des souhaits des ménages et la construction d'un parcours résidentiel positif

Ce sont les bailleurs sociaux concernés par les démolitions et les réhabilitations qui ont pour mission de faire les propositions de relogements. Chaque ménage aura un référent dans cette équipe de professionnels.

Les bailleurs auront un entretien approfondi avec les locataires concernés par les démolitions et les réhabilitations, pour présenter leurs engagements et recueillir les souhaits des ménages. Tout locataire pourra être accompagné de la personne de son choix.

Au cours de cet entretien, les informations concernant les ménages dont disposent les bailleurs seront actualisées afin d'appréhender au mieux les situations de chacun. Ces éléments sont :

- La composition familiale
- Les situations professionnelles des adultes et le lieu d'exercice de l'emploi
- Les ressources
- Les souhaits du ménage (typologie, localisation, volonté de se rapprocher d'un proche...)

² Les personnes prioritaires sont définies dans l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

- Les informations concernant des situations particulières nécessitant l'adaptation d'un logement
- Le lieu de scolarité des enfants
- Les possibilités de déplacement (motorisation, mobilité réduite liée à un handicap ou à l'âge etc.)

Article 3- Propositions de relogements définitifs dans le cadre des démolitions et réhabilitations

Les bailleurs s'engagent à faire trois propositions maximum à chaque ménage, correspondant à leurs souhaits et leurs possibilités financières. Après deux propositions, si un accord n'est pas trouvé, le bailleur fera aux locataires une ultime proposition par laquelle il aura répondu aux critères imposés par la loi : 6 mois après cette 3^{ème} proposition faite par écrit et avec accusé de réception, le locataire perdra son droit au maintien dans les lieux.

Afin d'offrir la possibilité à tous les ménages d'avoir accès à un parcours résidentiel sur l'ensemble de l'agglomération, les bailleurs donneront une information systématique en direction du ménage sur les possibilités de relogement hors QPV³ voire, une proposition de relogement hors du QPV, dans le cas où cette proposition répond à un souhait, et propose un parcours résidentiel positif pour le ménage concerné.

Par ailleurs, les relogements devront s'inscrire dans le respect des orientations suivantes :

- Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans,
- Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion,
- Contribuer à la mixité sociale,
- Encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages et maîtriser le reste à charge des ménages,
- Proposer un dispositif d'accompagnement des ménages,
- Mobiliser l'ensemble du parc social des bailleurs dans la recherche d'une solution de relogement satisfaisante,
- Favoriser le relogement hors QPV des locataires habitant dans un QPV à partir du moment où il correspond à un parcours résidentiel choisi pour le locataire.

Dans le cadre du projet, il y aura, concernant le parc social, peu de reconstruction de logements neufs. Il y aura peu de logements individuels et les reconstructions seront constituées principalement de petits logements.

La décohabitation de personnes titulaires du bail à l'occasion de ce relogement peut être prise en compte dans le cadre des frais de déménagements.

Article 4- Le relogement temporaire dans le cadre de réhabilitations

Certains travaux de réhabilitations peuvent nécessiter un relogement temporaire du ménage. Si la situation le permet et si le ménage le souhaite, un retour dans le bâtiment d'origine pourra être possible.

³ QPV : Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville

Article 5- Dépôt de garantie

Le changement de logement donne lieu à la résiliation du bail initial et à l'établissement d'un nouveau bail. Il ne sera cependant demandé aucun dépôt de garantie au locataire, ni de réévaluation de ce dépôt de garantie, le dépôt initial étant transféré sur le nouveau logement dans le parc du même bailleur. En cas de changement de bailleur, le locataire devra avancer le dépôt de garantie.

Par ailleurs, les locataires qui auraient bénéficié d'une aide du FSL⁴ pour obtenir le cautionnement de dépôt de garantie verront leurs droits maintenus pour la nouvelle adresse, et n'auront pas non plus à avancer un nouveau dépôt de garantie. Cependant, en cas de diminution de la typologie du logement avec un nouveau montant de garantie plus faible, c'est ce nouveau montant qui sera retenu.

Article 6- Nouveaux loyers et charges

Le bailleur s'efforcera de proposer :

- Pour un logement équivalent, un maintien de la part à charge ou une augmentation la plus faible possible
- Pour un logement avec des prestations supérieures correspondant aux aspirations et/ou aux besoins spécifiques du ménage, une part à charge compatible avec les ressources du ménage

Par ailleurs, une attention particulière sera portée aux locataires bénéficiaires des aides sociales afin de maintenir les parts à charge.

Des logements adaptés à la situation financière, à la composition familiale et/ ou aux difficultés spécifiques (santé, mobilité) des ménages seront recherchés.

Article 7- Etat des lieux sortant

Le logement quitté fera l'objet d'un état des lieux. Le bailleur s'engage à n'imputer aucune facturation de travaux locatifs au compte du locataire lors de l'état des lieux sortant sauf en cas de constat de dégradation volontaire (ex : vol, destruction).

Article 8- Accompagnement social

Dans le cadre du relogement, des ménages pourront rencontrer des difficultés particulières liées à des situations économiques ou familiales difficiles, ou présentant des difficultés particulières à la vie collective ou bien encore d'appréhensions liées au changement de quartier. Les bailleurs pourront faire remonter les situations difficiles rencontrées pour lesquelles un diagnostic social partagé sera mené.

Bourges Plus pourra ensuite mobiliser l'ensemble des partenaires au titre de leurs compétences sociales de droit commun, dans le cadre des instances de suivi du relogement, pour trouver un accompagnement social adapté à la situation du ménage.

⁴ Fonds de Solidarité pour le Logement

Article 9- Déménagements et frais d'installation

Les bailleurs prennent à leur charge le coût du déménagement définitif, réalisé avec le déménageur titulaire du marché en cours. Le coût des déménagements successifs est pris en charge par le bailleur en cas de relogement temporaire puis de relogement définitif (avec ou sans retour sur place).

A cette fin, les bailleurs confieront à une entreprise une mission comprenant :

1. L'emballage et le déballage de la vaisselle
2. La fourniture de cartons pour le rangement des livres et des vêtements ...
3. Le démontage, le remontage du mobilier
4. Le transport dans le périmètre du département du Cher

Les prestations autres que celles énumérées ci-dessus feront l'objet d'études particulières.

Les bailleurs prennent également en charge par remboursement les frais d'installation pour tous les locataires, à savoir :

1. Les frais d'installation (remboursement sur factures)
 - a. Le raccordement au réseau d'installation d'eau
 - b. L'ouverture des compteurs d'électricité et de gaz dans les conditions d'abonnement (puissance souscrite) du logement quitté
 - c. Le transfert des abonnements téléphoniques existants et télé câbles
 - d. La procédure de réexpédition du courrier après changement d'adresse
2. Les travaux exceptionnels relatifs aux équipements spécifiques installés à leurs frais sous réserve de l'accord du bailleur sur la nature et le montant des travaux.

Ces remboursements, à l'exception des travaux, s'effectuent quel que soit le type de relogement envisagé et sa localisation dans le département du Cher.

Les frais d'installation listés plus haut sont remboursés par les bailleurs sur présentation des factures acquittées par le locataire et si le locataire déménage dans le cadre du dispositif mis en place après la prise en considération du « dossier d'intention de démolir ».

Les problématiques de gestion des encombrants et de l'évacuation des cartons seront traitées par le bailleur en amont de la phase opérationnelle de relogement :

- Il devra être rappelé par le bailleur, que le locataire est responsable de la gestion et de l'évacuation en déchetterie de ses encombrants. L'abandon d'encombrants dans les parties communes et sur les espaces publics n'étant pas autorisé. Le support de communication avec les horaires et l'adresse de la déchetterie ainsi que les contacts des associations pouvant récupérer et recycler seront systématiquement remis aux locataires par le bailleur.
- Pour des situations d'isolement, ou de fragilité (santé, social...), en l'absence de véhicule et si la solidarité locale ne peut s'exercer, la gestion des encombrants sera incluse dans la prestation de déménagement ou dans le cadre de la mise en œuvre d'un dispositif avec des partenaires locaux (exemple : recyclerie, associations de solidarité)
- L'évacuation des emballages cartons sera facilitée par le bailleur et l'agglomération (mise à disposition de bennes, ramassage/collecte etc.)

1. Groupe relogement

Objectifs :

- Suivre l'avancée des relogements et le respect des engagements pris dans le cadre de la présente Charte de relogement et plus largement des politiques de rééquilibrage Territorial
- Identifier les relogements plus complexes
- Encourager la mutualisation à l'échelle intercommunale
- Permettre une approche partenariale des relogements
- Insister sur la notion de parcours résidentiel du locataire
- Partager un diagnostic sur la situation du ménage
- Partager les propositions de relogement pour chacun des ménages

Fréquence : mensuelle

Pilote : Bourges Plus

Partenaires à convier : les deux bailleurs, l'Etat à minima. A compléter selon l'ordre du jour avec les partenaires sociaux (Conseil départemental, CAF, CCAS etc.)

2. Suivi du relogement dans le cadre des comités techniques PRU

Objectif : Suivi de la mise en œuvre du NPNRU

Un suivi et une évaluation des relogements sont effectués dans le cadre du comité technique PRU réunissant les partenaires des relogements : Ville de Bourges, DDT, Bourges Plus, Bailleurs DDSPP.

Fréquence : tous les trimestres

Pilote : Bourges Plus

Partenaires à convier : les deux bailleurs, la ville, la DDT, la DDCSPP

En cas de difficultés concernant les relogements, les locataires pourront saisir Bourges Plus et/ou les services de la DDT/DDCSPP concernés afin de veiller à la bonne application de la présente charte.

3. Commission de coordination

La Commission de coordination pourra être sollicitée afin d'étudier les situations complexes de relogement liées au NPNRU.

Article 11- Règlement des difficultés

La présente charte a pour objet de définir un cadre général. Elle ne saurait prendre en compte tous les cas particuliers résultant de situations humaines ou juridiques complexes.

Pour les personnes ayant signé un protocole de cohésion sociale visant à la prévention des expulsions et respectant les termes, il sera recherché avec le ménage un logement correspondant aux capacités financières de la famille.

Article 12- Devenir de la charte relogement

Les parties conviennent qu'après examen des relogements effectués et de l'analyse des partenaires concernés des modifications pourront faire évoluer cette charte afin d'y intégrer les précisions qui s'avèreraient nécessaires. Toute modification de cette charte ne pourra cependant se faire sans accord de l'ensemble des signataires de la présente charte des relogements.

Signataires

Pour l'Etat, 	Pour BOURGES PLUS,  Madame Bernadette GOIN, Vice-Présidente déléguée à la Rénovation Urbaine	Pour la Ville de Bourges,  M. Pascal BLANC, Maire de Bourges,
Pour le Conseil Départemental,  Le Président,	Pour France Loire,  M. Morgan BLIN, Directeur Général Adjoint	Pour Val de Berry,  M. Pascal RIGAULT, Directeur Général
Pour Action Logement, 		

02 AVR. 2020