

# CHARTRE POUR LE RELOGEMENT DES HABITANTS DANS LE CADRE DU « COEUR DE PROJET » DE LA RÉNOVATION URBAINE DU PEYROUAT



**Charte approuvée par le  
Conseil Municipal de la Ville de Mont de Marsan le 24 novembre 2008**

## PRÉAMBULE

A partir de 2007 et jusqu'à 2012, se met en œuvre un ambitieux programme de rénovation urbaine, concernant le quartier du Peyrouat. Ce projet, porté par la Ville de Mont de Marsan et en lien étroit avec les organismes de logement social, fait l'objet d'un soutien de « Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), la Caisse d'allocations familiales, la Région Aquitaine, le Département des Landes.

Son volet habitat retient une hypothèse de déconstruction de logements sociaux, situés dans le quartier du Peyrouat. Ces logements sociaux seront tous reconstruits, à l'échelle de la Ville de Mont de Marsan, et d'autres types de logements seront également proposés au sein du quartier, notamment en accession sociale à la propriété.

La présente charte formalise :

- . **les principes de mise en œuvre du relogement, les différentes étapes de la procédure de relogement,**
- . **l'articulation entre les démarches de relogement et la mise en place de l'accompagnement des ménages,**
- . **le rôle et les engagements des différents signataires dans la mise en œuvre de ces démarches.**

Elle précise les engagements des signataires pour que les relogements liés au projet de rénovation urbaine soient l'occasion d'une réponse en terme d'habitat qui corresponde aux besoins des habitants.

**La charte s'applique à l'ensemble des locataires**, dès lors que le principe de la démolition a été acté par la convention de rénovation Urbaine ou que leur relogement est rendu indispensable par le projet (ex.: changement d'usage, relogements provisoires liés à des questions de sécurité ..). Il est rappelé que l'ensemble du déroulement de ce processus est encadré par les textes législatifs ou réglementaires, notamment :

. Dans la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, un bailleur social peut faire valoir que la réalisation d'une opération de renouvellement urbain est un motif suffisant pour démolir un immeuble d'habitation et mettre fin au bail du locataire. Les locataires de l'immeuble démoli doivent être relogés dans des logements correspondant notamment à leurs besoins et à leurs possibilités.



. Le règlement général de l'agence nationale de rénovation urbaine, validé par le Conseil d'administration du 16 janvier (arrêté pris en application le 20 mars 2007) qui précise les conditions financières de relogements.

## **LES GRANDS PRINCIPES DU RELOGEMENT**

La réussite du relogement repose sur plusieurs principes approuvés par les signataires de la charte.

### ***1. Informer, concerter, impliquer les locataires***

L'information et la concertation sur le projet de rénovation urbaine

Avant d'engager la phase opérationnelle des relogements, il est nécessaire d'informer l'ensemble des habitants sur les objectifs et le contenu du projet de rénovation urbaine. La Ville de Mont de Marsan, porteur du projet, est chargée en lien étroit avec les bailleurs sociaux concernés, d'organiser des réunions avec les habitants du quartier, permettant de présenter les objectifs et le déroulement prévisible du projet, d'entendre les attentes et/ou éventuelles inquiétudes des habitants du quartier, de rassurer ces derniers sur les conditions de mise en œuvre du projet et notamment la place importante laissée à la concertation.

### **Les associations d'habitants**

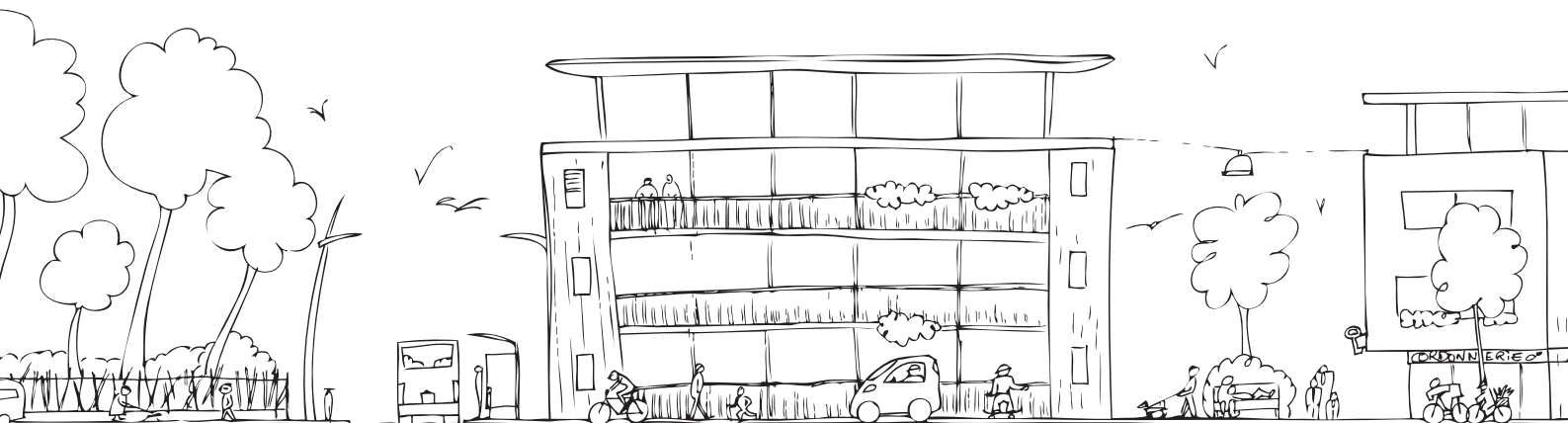
Les associations seront directement associées à cette phase d'information/concertation. Seront associés la Confédération Syndicale des familles (CSF), la Confédération Nationale du Logement (CNL) et la SECOCFDT.

### **L'implication des habitants devant être relogés**

La mise en œuvre du relogement devra permettre d'impliquer les locataires dans leur propre projet de relogement, en participant activement au choix de leur nouveau lieu de résidence et des conditions de leur relogement.

### ***2. Prendre en compte les besoins et souhaits des locataires à reloger, tout en valorisant leur promotion résidentielle***

Le relogement repose avant tout sur le respect des souhaits des ménages en matière de relogement, concernant notamment le loyer, le type de logement adapté aux besoins familiaux et la localisation du nouveau logement. Ainsi, malgré le contexte de forte tension du marché du logement, les relogements devront répondre aux souhaits des locataires, **dans la mesure du possible et en fonction de leurs capacités financières. En particulier, devront être pris en compte :**



- . le souhait d'être relogé dans le quartier,
- . le souhait d'être relogé dans un autre quartier, ou en dehors de la commune, : en fonction des disponibilités de logements au sein de leur parc, les bailleurs signataires proposeront un relogement en dehors du quartier si c'est le souhait de la famille,
- . la réponse à une situation de sur-occupation d'un logement (avec la proposition d'un logement plus grand) ou à un souhait de décohabitation, si la situation familiale du locataire le justifie,
- . le souhait d'accéder à la propriété: les ménages des immeubles déconstruits pourront demander à acheter un logement dans les programmes d'accession sociale à la propriété prévus dans le cadre du projet, dans la limite de leurs possibilités financières.

### **3. Offrir de bonnes conditions de relogement aux ménages**

Afin de ne pas pénaliser les locataires contraints de déménager, différentes mesures sont prises pour faciliter le déroulement du déménagement et l'accueil dans le nouveau logement:

Les restes à charge (loyer et charge, déduction faite des aides personnelles au logement) des ménages relogés doivent être adaptés à leurs revenus. Pour cela, le chargé de mission relogement veillera :

- à maintenir un taux d'effort comparable pour un logement présentant les mêmes caractéristiques
- pour les ménages dépassant le plafond de ressources, d'offrir un reste à charge compatible avec leurs ressources, le comité de suivi relogement sera dans ces cas saisi pour une solution partenariale.  
En toute hypothèse, la charge du nouveau logement sera la plus adaptée possible eu égard au loyer et à la typologie du logement libéré, étant précisé que ce nouveau logement devra correspondre à la composition familiale du ménage et à ses capacités financières
- Les nouveaux logements feront si nécessaire l'objet de petits travaux (peinture. tapisserie ... ) pour être de qualité au moins équivalente au logement quitté.
- Le déménagement sera pris en charge par le bailleur, ainsi que les frais de transfert des contrats d'eau, électricité et téléphone, et de suivi de courrier.
- Les situations particulières de personnes à mobilité réduite seront traitées en priorité pour que les logements proposés soient adaptés au handicap des personnes.



Pendant la phase de relogement d'un immeuble à déconstruire, le bailleur s'engage à entretenir les parties communes **jusqu'au départ du dernier locataire**, et à sécuriser les appartements inoccupés au fur et à mesure,

Un bilan sera fait par le chargé de mission de l'office pour faire le point sur l'intégration du ménage dans son nouvel environnement.

#### **4. Assurer la priorité des ménages pour L'attribution de logements et organiser la recherche de logements**

Compte tenu du grand nombre de demandes de logement social en attente dans l'agglomération, il est nécessaire d'accorder aux **ménages concernés par les déconstructions une priorité dans l'attribution des logements sociaux dans le respect des textes en vigueur.**

Il pourra s'agir:

- . de logements sociaux produits à l'aide du financement de construction/démolition (PLUS CD): pour ces logements, un tableau de suivi devra être établi par les organismes de logement social, afin de connaître précisément les attributions et d'accorder une priorité aux ménages relogés dans le cadre du projet,

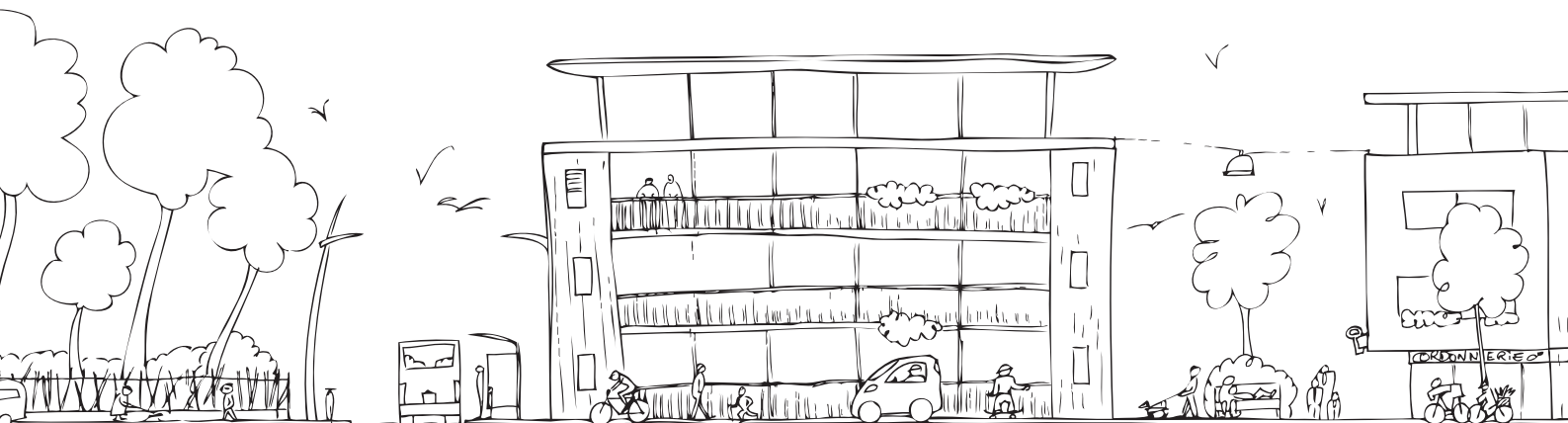
- . de logements sociaux neufs ou se libérant suite à une rotation « naturelle »

Le règlement général de l'ANRU indique l'obligation de reloger un nombre de ménages au moins égal à 50% des logements financés en PLUS-CD, dans des logements neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans à la date du relogement.

**L'Office s'organise en interne pour effectuer une recherche de logements adaptés aux besoins des locataires et en externe avec les autres bailleurs pour mutualiser des offres.**

Concernant les opérations en accession sociale (Clairsiennaise, SA COLIGNY,...), un travail spécifique de présentation des modalités d'accession sera effectué avec les ménages à reloger qui répondent aux critères de l'accession sociale. Les ménages relogés, s'ils répondent aux critères d'accession sociale, Ces derniers seront prioritaires pour l'obtention des logements financés dans le cadre du projet de rénovation urbaine.

Pour l'accession sociale, des clauses anti-spéculatives sont instaurées dans les contrats de vente, afin d'encadrer les conditions de revente des logements, et d'éviter la spéculation. Les détails de ces clauses seront élaborés avec l'opérateur et conditionneront l'attribution de subventions publiques. Elles s'accompagnent de clauses de sécurisation des ménages.



## 5. **Accompagner les familles tout au long du relogement et après si nécessaire**

En dehors du chargé de relogement du bailleur, plusieurs solutions d'accompagnement pourront être proposées aux familles en fonction de leur situation et de leurs souhaits :

. Par les services sociaux du Conseil Général, de la Caisse d'allocations Familiales et de la ville dans le cadre de leurs missions de traditionnelles;

. Par les associations de locataires et familiales qui pourraient être missionnées à cet effet.

. Par d'autres services existants, et à déterminer au cas par cas.

Le partenariat pour l'organisation et le suivi du relogement

Le relogement repose directement sur les organismes de logement social signataires de la présente charte. Afin d'assurer son déroulement, chaque organisme nomme un chargé de mission ou « référent relogement ».

Par ailleurs, une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) est constituée pour être l'organe principal de pilotage et de mise en œuvre du relogement. Elle prend le nom de « mission relogement ».

La « mission relogement » est animé par le référent relogement de l'office (conformément au cadre fixé par la convention d'objectifs). Ce référent travaillera en lien étroit avec le chef de projet ANRU et avec les chargés de mission ou référents des organismes. La MOUS se réunit au minimum une fois tous les deux mois, ou plus fréquemment en tant que de besoin, selon le phasage des déconstructions.

**La « Mission relogement » est constituée de représentants des institutions suivantes :**

. L'Etat (Direction Départementale de l'Equipement)

. Organismes de logement social (OPHLM 40, SA COLIGNY, CLAIRSIENNE, SNI, ),

. Ville de Mont de Marsan (CCAS, Chargé de mission insertion, chef de projet ANRU, etc...,)

. Conseil Général, Direction de la Solidarité Départementale de la Vie Sociale

. Caisse d'Allocations Familiales

. Les associations missionnées

. L'Union Départementale des Associations Familiales (UDAF 40)

. L'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL 40)

. tout membre dont la présence est jugée utile

**Il est précisé que dans un souhait d'efficacité, la MOUS devra impérativement réunir les personnels de terrain de ces institutions, en lien direct avec les habitants.**





La « Mission relogement » est chargée :

- . de discuter, d'adapter et de compléter les diagnostics proposés par le bailleur,
- . de faciliter le déroulement du relogement et l'accueil des habitants dans leurs nouveaux logements en mobilisant les institutions respectives en fonction de leurs compétences,
- . de suivre l'avancée des relogements et l'application des principes définis par la présente charte, à l'aide d'outils de suivi,
- . de construire un partenariat efficace entre intervenants du champ social et organismes bailleurs,
- . de faciliter le partenariat inter bailleurs pour la recherche de logements.

Les situations complexes seront abordées en groupe restreint dans le respect des règles éthiques et déontologiques qui s'imposent. Ces situations complexes seront abordées à l'initiative du bailleur. La composition de ce groupe sera définie au cas par cas.

La « Mission relogement » devra rendre compte de son action régulièrement au groupe « conduite de projet » et au groupe de pilotage du projet de rénovation urbaine. Pour cela, un tableau de bord des relogements devra être tenu à jour par l'office, à partir des données de la feuille de route

Au vu du bilan annuel et de l'avancée du relogement, le groupe de pilotage du projet de rénovation urbaine décide des mesures éventuelles à prendre pour adapter la procédure de relogement, sur proposition de la MOUS.

## **LE DÉROULEMENT DES RELOGEMENTS**

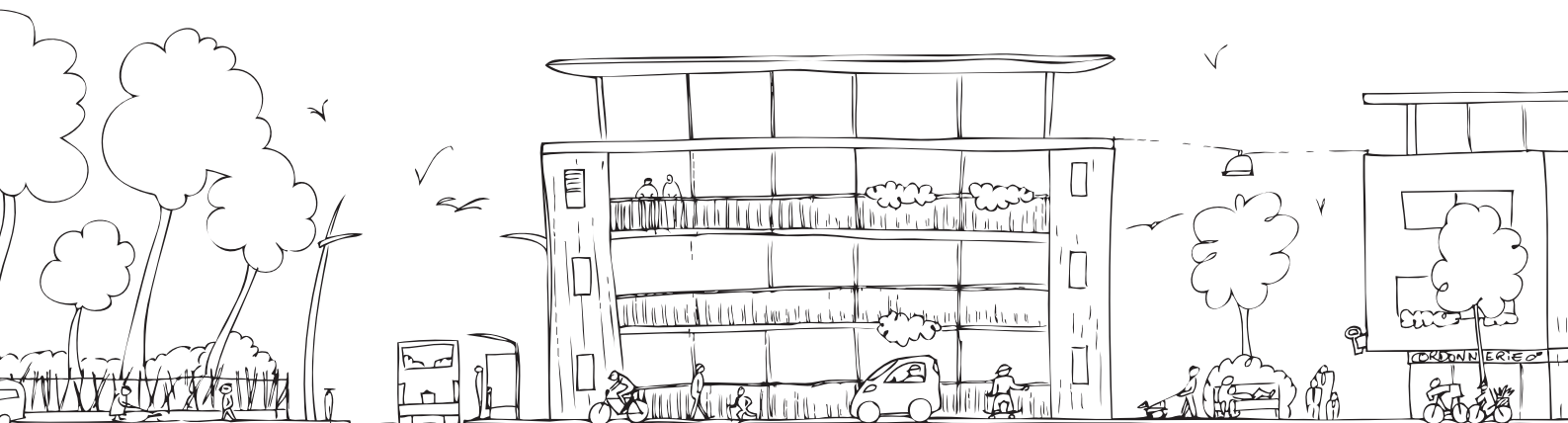
La mise en œuvre pratique du relogement relève de la compétence des bailleurs sociaux signataires de la présente charte.

Le locataire pourra se faire accompagner par les associations missionnées tout au long des différentes phases de relogement.

Les relogements se dérouleront en plusieurs phases :

### ***1. Information des locataires***

Une réunion publique exposant le projet d'aménagement du secteur sera organisée par les porteurs du projet pour l'ensemble des habitants de ce secteur. La MOUS relogement de l'office aura la charge de l'organisation de cette réunion, en lien avec le service communication de la Ville.



Les locataires directement concernés par la déconstruction seront invités par un courrier personnalisé précisant les raisons de la déconstruction de leur immeuble et les principes de la Charte Relogement.

Suite à cette réunion, pour chaque immeuble, seront organisées par l'office, en lien avec la ville de Mont de Marsan, des réunions d'information et d'échange avec les locataires, auxquelles seront étroitement associées les associations partenaires.

Lors de ces rencontres, un « **guide du relogement** » sera remis à chacun des locataires concernés. Ce guide sera réalisé par les services de l'office en lien avec le service communication de la ville.

Le congé ne pourra être envoyé par le bailleur à chacun des locataires concernés par l'opération de démolition qu'après cette réunion et après que l'ensemble des formalités administratives préalables à la démolition de logements sociaux ait été rempli.

Ce congé devra être signifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et avec un préavis d'au moins 6 mois (selon les dispositions légales de la loi du 1er Septembre 1948).

## ***2. La préparation du relogement***

### **Le Pré-diagnostic**

Pour chaque groupe de logements démolis, un travail sera engagé par le bailleur pour évaluer les problématiques de relogement spécifiques à ce groupe. Il s'appuie sur un pré-diagnostic établi par le bailleur à partir de sa connaissance des familles logées, du peuplement de son patrimoine dans et hors du quartier, de sa stratégie patrimoniale, ainsi que sur les éléments apportés par les autres membres de la « Mission relogement ».

Le pré-diagnostic sera formalisé en faisant apparaître pour chaque Immeuble:

- . La liste des familles présentes, leur composition, leur taux d'effort actuel, le type de logements occupés, leurs revenus et ressources,
- . les orientations de relogement envisagées par le bailleur pour ces familles (utilisation de logement vacant, relogement sur site/hors site, logement adapté au handicap, habitat adapté, relogement chez un autre bailleur ou en accession à la propriété, etc.),
- . les besoins identifiés en matière d'accompagnement des ménages et/ou de médiation linguistique et culturelle.

Ce pré-diagnostic sera présenté aux membres de la «Mission relogement» et discuté afin d'identifier les situations nécessitant un accompagnement social spécifique.





**Après la phase du pré-diagnostic. chaque locataire sera rencontré individuellement lors d'un entretien personnalisé mené par le chargé de mission «relogement» du bailleur. Cet entretien approfondi, mené en une ou plusieurs fois, doit permettre d'établir les éléments suivants:**

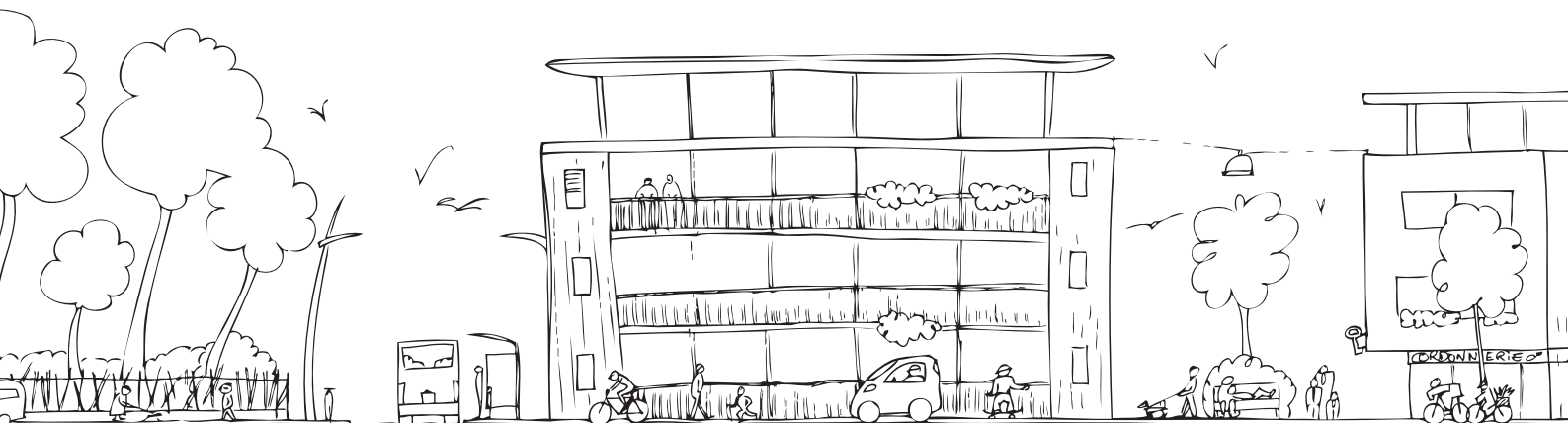
- . la composition familiale et les revenus du ménage, avec ses capacités à supporter une éventuelle augmentation du taux d'effort, et l'impact de l'allocation personnalisée au logement,
- . les souhaits du ménage concernant le nouveau logement: typologie, localisation, besoins en services de proximité, proximité du réseau familial et social, de l'activité professionnelle
- . les éléments spécifiques au ménage, portant par exemple sur:
  - . les personnes âgées nécessitant une prise en charge particulière
  - . les personnes handicapées ou malades pour lesquelles certaines précautions sont nécessaires
  - . les souhaits de décohabitation, séparation ...
  - . des absences prolongées des locataires
  - . les barrières de langue
  - . les problèmes liés au mobilier ou à la réalisation de travaux dans le logement actuel (cuisine intégrée, etc.)
  - . la présence d'animaux de compagnie
  - . les problèmes d'hygiène
  - . les dettes de loyer etc.

Le souhait de décohabitation exprimé par les enfants majeurs ou ascendants directs du titulaire du bail et occupant de manière permanente le logement sera pris en compte. Si la demande est acceptée, ces personnes sont prioritaires, au même titre que la famille d'origine, lors des attributions de logement. **Le déménagement sera assuré par le prestataire de l'office qui sera désigné.**

Ce diagnostic élaboré en impliquant pleinement la famille devra être complété de (des) proposition(s) de relogement du bailleur, en précisant la taille, la localisation, la nécessaire adaptation ou non du logement, l'adéquation du loyer avec les ressources du ménage.

Il permettra de repérer les situations complexes nécessitant l'organisation de missions relogements en groupe restreint; ainsi que la mise en place d'accompagnement en fonction des besoins.

Il constituera ainsi la « marche à suivre » du bailleur, qui sera discutée avec les membres de la « Mission relogement », et qui alimentera le tableau de bord mise en place par la MOUS relogement et présenté au Chef de Projet ANRU de la Ville de Mont de Marsan.



### **3. Le choix du nouveau logement**

A partir du diagnostic réalisé par le bailleur, un nouveau contact est organisé avec le ménage pour lui faire une proposition de logement.

La visite du logement a lieu **en présence du chargé de mission « relogement » du bailleur**, et doit permettre de faire le point sur l'adéquation du logement aux besoins de la famille et les adaptations éventuelles à apporter, et d'informer le locataire sur le montant précis du nouveau loyer et la part éventuelle de l'allocation personnalisée au logement.

Un délai de réflexion de **dix jours** est accordé au locataire. En cas de réponse positive, il signe avec le bailleur une convention précisant l'engagement des deux parties (logement proposé, travaux envisagés ... )

**Au moins deux propositions de logement seront faites par le bailleur.**

### **4. Le déménagement**

**Par ailleurs, les frais de transfert d'abonnement d'eau, électricité, téléphone, et de suivi de courrier, seront remboursés par le bailleur sur présentation des factures.**

Les obligations liées à un nouvel aménagement restent applicables (assurance. restitution clés ... ) et de la responsabilité des locataires.

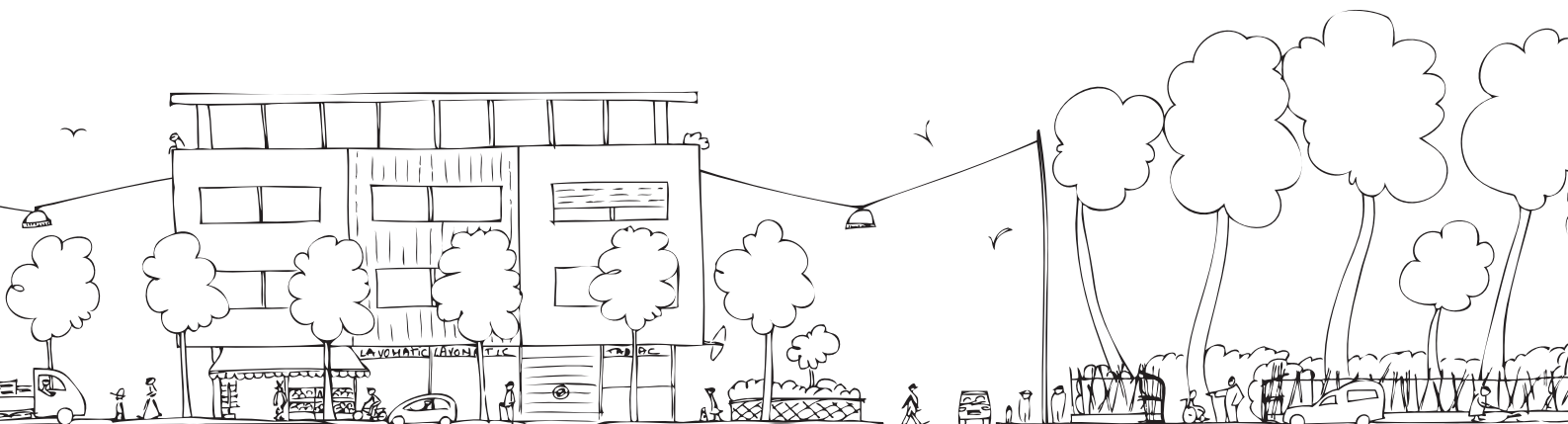
Les déménagements seront pris en charge par l'office, mais seront réalisés sous réserve de la mise en carton préalable. Le mobilier fixé ne pourra être pris en charge dans le déménagement

Par ailleurs, pour répondre à des besoins liés au déroulement de l'opération,, un ménage pourra être relogé temporairement dans l'attente de la livraison d'un programme neuf. Dans ce cas particulier, le bailleur:

- . prend un engagement écrit de relogement dans un logement identifié selon les modalités prévues dans le règlement général de l'ANRU.
- . prend en charge les frais des deux déménagements selon les conditions de la charte, étant entendu qu'aucun des deux logements ne fera l'objet de travaux importants (l'un étant transitoire et l'autre neuf).

Enfin, concernant le dépôt de garantie, deux situations sont distinguées:

- le relogement est effectué dans le parc du même bailleur: il ne sera pas demandé au locataire de payer un nouveau dépôt de garantie, grâce à un transfert du dépôt de garantie de l'ancien logement.



• en cas de changement de bailleur. le locataire paiera au nouveau bailleur le dépôt de garantie; l'ancien bailleur s'engageant à rembourser le dépôt de garantie avant expiration du délai réglementaire de 2 mois, sauf en cas de dette locative non apurée.

En cas de dette locative, une solution d'apurement devra être trouvée préalablement au déménagement, en lien avec le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). Ces situations seront traitées comme situation complexe.

## **5. Le traitement des situations complexes**

Compte tenu des difficultés liées à la mise en œuvre du relogement, notamment en raison des bouleversements importants que représente pour une famille un déménagement « imposé » d'une part, et de la pénurie de logements sociaux d'autre part, certaines situations nécessitent un travail partenarial plus approfondi.

Il s'agit notamment des situations suivantes:

. les familles dont la problématique dépasse la seule question du logement, concernant notamment les aspects d'accès à la santé, de traitement du handicap, d'accompagnement à la gestion quotidienne d'un logement, etc.

. les familles dont l'accès à un logement social «de droit commun» ne paraît pas adéquat en raison de leur cumul de difficultés sociales, économiques et autres, et qui nécessitent la mise en œuvre d'un habitat adapté,

. les familles pour qui le bailleur ne parvient pas à trouver de logement adapté à leurs besoins (localisation, coût du loyer, taille, etc.), compte tenu de la tension du marché, les familles qui auront refusé deux propositions de relogement, ou qui s'opposent à la démarche proposée,

. les familles en situation d'indemnité d'occupation et en situation de dette locative.

**Pour ces cas spécifiques, un travail sera engagé par tous les partenaires de la «Mission relogement» pour débloquer les situations. Pourront notamment être envisagées; des mesures d'accompagnement social spécifique, la mobilisation de solutions alternatives au parc social, la mise en œuvre d'aides financières spécifiques si nécessaire.**

En outre, la « Mission relogement » pourra être saisie de situations de ménages relogés, mais qui s'intègrent mal dans leur nouveau logement ou qui rencontrent des difficultés financières liées au relogement, dans un délai de 1 an suite au relogement.

Au delà du délai de préavis de six mois à compter de la date de délivrance du congé et en cas d'échec des négociations entre le bailleur et le ménage, une procédure d'expulsion pourra être engagée par le bailleur selon les modalités de l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948.



## **6. Bilan et évaluation**

Pour chaque opération de relogement :

. Le bailleur fournira aux membres de la mission relogement un bilan sur les points suivants :

- Situation initiale des locataires (ménages, associations ou organismes)
- Déroulement du relogement
- Adéquation des propositions de relogement par rapport aux souhaits exprimés au départ
- Durée totale du relogement
- Bilan financier

. Une « enquête de satisfaction » sera réalisée dans les 6 mois suivant le relogement en direction des locataires concernés, par un organisme extérieur, dans le cadre de l'évaluation du Contrat Urbain de Cohésion Sociale et du Projet de Rénovation Urbaine portée par la ville de Mont de Marsan.

Annuellement un bilan/évaluation du fonctionnement de la mission relogement sera réalisé par ses membres en s'appuyant sur les termes de cette Charte.

## **7. Les engagements des signataires**

Les signataires s'engagent à appliquer cette charte pour tous les relogements liés au projet de rénovation urbaine.

Cette charte pourra faire l'objet d'avenants complémentaires si le comité de suivi en éprouve le besoin.

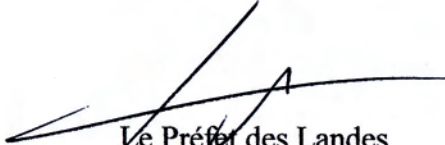
Ils s'engagent également au respect des règles de confidentialité concernant l'ensemble des éléments portés à leur connaissance dans le cadre du relogement des familles.

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (en référence à son règlement général publié au Journal Officiel n°079 du 3 avril 2007), la Ville de Mont de Marsan, le conseil général des Landes et les bailleurs s'engagent sur les prises en charge financière des frais liés au relogement des locataires concernés, et selon les modalités définies dans cette Charte.



# Charte Relogement

L'Etat

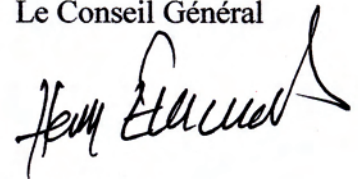


Le Préfet des Landes  
Etienne GUYOT

La Ville de Mont de Marsan

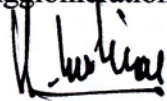
Le Maire  
Geneviève DARRIEUSSECQ

Le Conseil Général



Le Président  
Henri EMMANUELLI

La Communauté  
d'Agglomération du Marsan



Le Président  
Jean-Pierre JULLIAN

L'UDAF 40



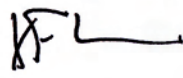
Le Président

& La CAF



La Présidente  
Michele BRAGA

L'Office Public de l'Habitat



Le Président  
Xavier FORTINON

La Clairsienne



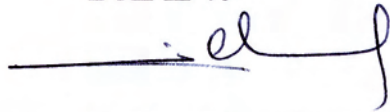
Le Président

La SA Coligny



Le Président  
JF PERINET

L'ADIL 40



La Présidente

