
CHARTRE DE RELOGEMENT



JUILLET 2007



Office Public d'Aménagement et de Construction

CHARTRE DE RELOGEMENT

PROJET DE RENOVATION URBAINE DE L'AGGLOMERATION BRIOCHINE

Entre, d'une part :

CABRI HABITAT, représenté par son Président, Monsieur Bernard LE RUN, autorisé par délibération du Conseil d'Administration en date du :

Et d'autre part :

- Les représentants des associations de locataires au Conseil de Concertation Locative

- Les différents partenaires institutionnels de CABRI HABITAT :

- L'Etat représenté par Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor
- Le Conseil Général des Côtes d'Armor représenté par son Président
- La Ville de Saint-Brieuc représentée par Monsieur le Maire autorisé par délibération du Conseil Municipal en date du :
- La CABRI - Agglomération de Saint-Brieuc, représentée par son Président autorisé par délibération du Conseil d'Administration du :
- Le CCAS de la Ville de Saint-Brieuc représenté son Président autorisé par délibération du Conseil d'Administration du :
- La Caisse d'Allocations Familiales des Côtes d'Armor représentée par le Président et le Directeur
- Le CILCA représenté par Monsieur BALAVOINE Directeur Général.

PREAMBULE

CABRI HABITAT est engagé aux côtés de la Ville de Saint-Brieuc et de la CABRI dans un processus de rénovation urbaine très ambitieux qui doit conduire à la démolition reconstruction de 633 logements situés dans 4 quartiers de la ville et classés en zone urbaine sensible.

Il s'agit précisément des quartiers :

- de Ginglin :	80 logements
- de l'Europe :	212 logements
- du Plateau Central :	20 logements
- de la Croix Lambert :	321 logements

Parallèlement à la déconstruction de ces logements, une offre nouvelle d'habitat mieux adapté aux contraintes et exigences de la clientèle va se reconstituer à hauteur de **633** logements localisés sur le territoire de la CABRI.

L'objectif principal de l'opération est d'améliorer les conditions de vie des habitants et de marquer, de manière durable, l'image, la perception des quartiers.

La reconstitution de l'offre de logements donne la possibilité de proposer aux locataires un véritable parcours résidentiel et de transformer, à moyen terme, les différents sites en intervenant sur la forme urbaine et la mixité sociale.

La présente charte s'inscrit dans le cadre d'une convention partenariale inter bailleurs visant à faciliter le relogement des locataires concernés par le programme de rénovation urbaine sur le territoire de la Ville de Saint-Brieuc.

Sur la durée du projet ANRU de la Ville de Saint-Brieuc, elle répond à plusieurs objectifs :

- Créer les conditions d'un véritable échange avec la population en adaptant un mode de communication permettant aux locataires d'être informés régulièrement des opérations.
- Optimiser le partenariat entre les différents acteurs en définissant les modalités :
 - de transfert des informations afin d'assurer la lisibilité du déroulement des opérations de relogement
 - de mutualisation des moyens afin de faire face aux problématiques de terrain.
- Préciser les mesures à prendre pour l'accompagnement social des familles à reloger et le rôle de chacun des intervenants.
- Indiquer sur un plan technique, le processus, les moyens mis en œuvre par l'opérateur pour faciliter les opérations de relogement et en préciser les modalités.
- Fixer les obligations des locataires.
- Affirmer la responsabilité des Commissions d'Attribution respectives des organismes HLM signataires de la charte inter bailleurs dans le choix des différents logements à soumettre aux candidats à un relogement et ce dans le respect de la réglementation.
- Donner aux locataires concernés la garantie que l'organisme CABRI HABITAT et les différents partenaires viseront à leur apporter le maximum de satisfaction.

Cette charte sera par ailleurs déclinée, en ce qui concerne les engagements de CABRI HABITAT et des locataires, en conventions individuelles de relogement qui seront signées, dans le respect du cadre général négocié avec les différents partenaires, par CABRI HABITAT avec chaque locataire concerné (document joint).

Compte tenu de la durée du projet (5 ans à compter de janvier 2007), la présente charte pourra faire l'objet d'avenants en fonction des éventuelles évolutions qui pourraient être constatées.

SOMMAIRE

1. LA COMMUNICATION	p 5
1.1 Avec les habitants	p 5
1.2 Avec les partenaires en charge de l'accompagnement social des familles ou ménages résidant sur les territoires concernés par l'opération ANRU	p 6
2. LES COMITES DE SUIVI DES RELOGEMENTS	p 6
2.1 Le comité de suivi des relogements inter-bailleurs	p 6
2.2 Le comité de suivi des relogements de CABRI-HABITAT	p 6
3. LE COMITE TECHNIQUE D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES LOCATAIRES	p 8
4. LES OUTILS	p 8
5. LE PROCESSUS DE RELOGEMENT	p 8
5.1 Rencontre avec chaque locataire	p 9
5.2 Principe de priorité	p 9
5.3 Etat des lieux	p 11
5.4 Dépôt de garantie – dettes de loyers et charges	p 11
5.5 Préavis de départ.....	p 12
5.6 Frais de déménagement	p 12
5.7 Frais annexes	p 12
5.8 Aménagement dans le nouveau logement	p 13
5.9 Les engagements des locataires	p 13
5.10 Les engagements des associations de locataires	p 14
5.11 Les engagements du Conseil Général	p 14
5.12 Les engagements de la CABRI	p 14
5.13 Les engagements de la CAF des Côtes d'Armor.....	p 15
5.14 Les engagements du CCAS de la Ville de Saint-Brieuc	p 16
5.15 Les engagements de l'Etat représenté par Monsieur le Préfet.....	p 16
5.16 Les engagements du CILCA	p 16
5.17 Les engagements de la Ville de Saint-Brieuc	p 16

1. LA COMMUNICATION

1.1 Avec les habitants

La Ville de Saint-Brieuc, soucieuse de faire de l'opération ANRU un véritable projet partagé, a déjà présenté en amont, à la population et aux partenaires, les grandes lignes du projet urbain par le biais d'ateliers de concertation.

La concertation réglementaire et obligatoire, qui sera diligentée par la Ville et CABRI HABITAT, s'appuiera notamment sur la mise en œuvre d'enquêtes publiques.

Pour autant et comme initié depuis le lancement de l'opération, le dialogue et la communication avec les habitants, considérés comme les principaux acteurs du projet, ne s'arrêtera pas au stade de la concertation réglementaire.

Le volet communication, considéré comme essentiel dans l'appréhension du dossier ANRU, fera l'objet d'une AMO spécifique.

Sans en dresser une liste exhaustive, les supports de cette communication pourront être notamment :

- les ateliers urbains réalisés par quartiers,
- des réunions publiques
- le bulletin « les échos de la concertation », retraçant les échanges avec les habitants, les avancées du projet.
- Une exposition itinérante
- Un guide du relogement
- Un film sur le projet de rénovation urbaine

CABRI HABITAT se chargera d'une communication plus spécifique auprès des locataires pour expliciter la démarche de relogement.

Une lettre personnalisée sera adressée aux locataires. Elle déclinera les étapes prévisionnelles et mentionnera les référents de l'organisme, véritables interlocuteurs privilégiés auprès de la population pour les questions de relogement.

Au gré de l'avancée de l'opération, des réunions d'information seront organisées à l'initiative du bailleur sur les trois principaux sites.

Le service gestion locative de CABRI HABITAT assurera quant à lui, dans un premier temps, des permanences hebdomadaires sur les quartiers.

La fréquence de ces permanences sera augmentée en fonction de l'avancée des opérations et des besoins en services de proximité qui se feront ressentir.

L'ensemble des services de proximité de CABRI HABITAT (gardiens, services techniques, agents de médiation sociale) servira de relais auprès des habitants.

1.2 Avec les partenaires en charge de l'accompagnement social des familles ou ménages résidant sur les territoires concernés par l'opération ANRU

Soucieux d'informer les acteurs en lien direct avec les familles, de leur donner les outils de réponse aux différentes interrogations de la population, la Ville de Saint-Brieuc et CABRI HABITAT se chargent d'organiser des réunions trimestrielles portant sur différentes thématiques du projet (le relogement, l'insertion par l'emploi etc...)

2. LES COMITES DE SUIVI DES RELOGEMENTS

2.1 Le Comité de suivi des Relogements inter-bailleurs

Devant l'enjeu du partenariat inter bailleurs, le Comité technique de relogement et de suivi inter bailleurs se réunira une fois par trimestre.

Il sera composé des directeurs ou représentants des organismes suivants : CABRI HABITAT, Côtes d'Armor Habitat, Bâtiments et Style de Bretagne, Armorique Habitat. Sont également membres : l'ARO Habitat Bretagne, la DDE 22, la CABRI-agglomération de Saint-Brieuc, ainsi que de la Ville de Saint-Brieuc.

L'objectif de ce Comité technique de relogement est de coordonner, suivre, favoriser et évaluer les relogements :

- valider un processus de relogement par secteur au vu des diagnostics sociaux réalisés,
- partager un état d'avancement global à l'échelle de l'ensemble des démolitions,
- favoriser les échanges et les solutions de relogement inter bailleurs (un état des opportunités disponibles sera établi par chaque bailleur sur son patrimoine en amont des réunions du Comité technique de relogement),
- échanger sur les difficultés rencontrées par chacun,
- mutualiser les expériences,
- s'assurer de la cohérence globale des relogements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

L'animation et le secrétariat de ce Comité seront effectués par CABRI HABITAT.

Un point récapitulatif de synthèse sera fait avec l'ensemble des partenaires au moins une fois par an.

2.2 Le Comité de suivi des Relogements de CABRI HABITAT

Il est composé de : CABRI HABITAT, la DDE22, le Conseil Général 22, la CABRI, la Ville de Saint-Brieuc, le CCAS de Saint-Brieuc, la CAF, le 1% Logement, les représentants des associations des locataires membres du Conseil de Concertation locative.

Ce Comité est animé par le directeur de CABRI HABITAT, qui pourra se faire représenter par le responsable du service gestion locative de l'organisme.

Le secrétaire de séance est le directeur de CABRI HABITAT, ou son représentant, qui adressera à chaque partenaire un compte rendu des réunions du Comité technique.

Il se réunit au moins une fois par trimestre à l'initiative du bailleur (CABRI HABITAT).

Le Comité de suivi des Relogements a pour missions de :

- ⇒ faire un point détaillé :
 - sur l'avancée globale du projet ANRU,
 - sur le processus de relogement,
 - sur le respect du planning,
 - sur les propositions de réajustement.

- ⇒ vérifier la cohérence des actions menées par CABRI HABITAT dans le cadre des opérations de relogement. Ces actions comportent l'obligation d'assurer aux ménages directement concernés par la démolition, des relogements de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs capacités financières.

Il s'agira :

- Pour les ménages les plus modestes (sous plafonds de ressource PLAI) et pour un logement de surface égale, d'offrir un reste à charge (loyer et charges, déduction faite des aides personnelles au logement) constant ;
- pour les ménages ne dépassant pas les plafonds de ressource permettant de bénéficier d'un logement social conventionné et pour une offre de relogement à surface égale et un service rendu comparable (qualité de la construction et des prestations techniques, localisation, environnement immeuble), d'offrir un niveau de reste à charge similaire à celui qui aurait été autorisé dans l'hypothèse d'une amélioration du logement initial à l'aide d'une subvention PALULOS ;
- pour les autres ménages, d'offrir un reste à charge compatible avec leurs ressources.

Pour ce faire, un état détaillé des relogements permettant un examen au cas par cas des situations sera présenté aux membres du Comité de suivi des relogements.

Le Comité de suivi des relogement effectuera un contrôle a posteriori des attributions décidées par la commission d'attribution de CABRI HABITAT et réalisées dans le cadre de l'opération ANRU de la ville de Saint-Brieuc.

Chaque ménage relogé fera l'objet, pour son relogement, d'un examen individuel.

Les restes à charge devront respecter le règlement national énoncé ci-dessus.

Les dérogations seront étudiées lors des Comités de suivi des relogements et devront faire l'objet d'un avis favorable du Délégué territorial ou de son représentant.

Le Comité de suivi de relogement s'attachera à vérifier qu'au moins 50 % des familles sont bien relogées dans des logements dont la date de conventionnement est de moins de cinq ans.

3. LE COMITE TECHNIQUE D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES LOCATAIRES

Ce Comité est composé de travailleurs sociaux du Conseil général, de la CAF des Côtes d'Armor et du CCAS de la ville de Saint-Brieuc.

Il pourra être complété au gré des séances et en fonction des publics concernés par des travailleurs sociaux d'associations ou de tout organisme assurant un suivi social auprès de publics spécifiques.

Le Comité d'accompagnement social a pour missions de :

- Aborder les problématiques d'ordre social rencontrées lors des phases de relogement.
- Définir des stratégies d'intervention auprès des locataires concernés en veillant à les associer au projet.

Le Comité se réunit en fonction des problématiques sociales auxquelles est confronté le bailleur ou l'une des structures précitées, dans le cadre des opérations de relogement.

Il n'y a pas de périodicité de réunion de définie.

Les différents acteurs concernés sont invités à participer à ces réunions par CABRI HABITAT qui adressera au moins un mois à l'avance un courrier mentionnant la date de réunion.

Le Comité pourra intervenir dans des domaines liés à la communication vers les habitants et les différents partenaires.

Il est force de propositions dans le domaine lié au volet « humain » du dossier ANRU.

Il définit à ce titre les modalités de coopération avec les acteurs sociaux intervenant auprès des ménages à reloger, afin d'assurer la cohérence des interventions de chacun, notamment pour la résolution des situations spécifiques.

4. LES OUTILS

CABRI HABITAT produira chaque trimestre un état d'avancement des propositions de logement et des relogements sous forme de tableaux de bords qui seront présentés aux membres des Comités.

Ils permettront de valider le processus de relogement par secteur en fonction des diagnostics sociaux réalisés.

Ils serviront aux membres du Comité de suivi du relogement de CABRI HABITAT pour s'assurer de la cohérence de la politique d'attribution et du respect des règles édictées par l'ANRU.

5. LE PROCESSUS DE RELOGEMENT

L'objectif de CABRI HABITAT est d'accompagner les locataires dans leurs démarches de relogement en prenant des engagements afin que ces relogements se déroulent dans les meilleures conditions.

5.1 Rencontre avec chaque locataire

Chaque locataire, titulaire d'un contrat de location pour un logement concerné par la déconstruction, sera rencontré, au moins une fois, par un agent de CABRI HABITAT à son domicile. Ce contact sera l'occasion :

- ♦ d'établir, dans le cas où cela n'aurait pas été réalisé au préalable, un dossier de demande de mutation,
- ♦ de recueillir les souhaits de relogement des locataires : localisation, quartier, type de logement, niveau maximum du loyer et des charges,
- ♦ d'identifier les éventuelles spécificités et contraintes des familles,
- ♦ d'apporter toutes les informations relatives aux modalités de prise en charge par CABRI HABITAT des frais de déménagement et des frais annexes,
- ♦ de diagnostiquer d'éventuelles difficultés sociales rencontrées par les locataires et de faciliter la mise en place des mesures de suivi ou d'accompagnement en mobilisant si besoin, les services sociaux des services spécialisés.

Par courrier adressé par CABRI HABITAT, les locataires seront invités à prendre rendez-vous avec l'agent d'enquête.

L'entretien avec le locataire se réalisera à son domicile sur la base de la grille d'entretien ci-jointe.

Il sera remis au locataire un dossier de demande de mutation qui devra au minimum être complété par l'avis d'imposition N-2 de toutes les personnes supposées habiter dans le nouveau logement.

A ce dossier, sera joint la charte individuelle de relogement, précisant les engagements de CABRI HABITAT et les engagements du locataire (doc. ci-joint).

Les deux documents précités devront être complétés et signés, par le locataire en titre.

- Il est possible qu'à l'occasion de ces enquêtes, des personnes majeures en situation d'hébergement, puissent solliciter un logement dans le parc.

Il sera, dès lors, proposé à ces personnes de déposer un dossier de demande de logement auprès de l'organisme. Ce dossier sera examiné dans le cadre du traitement ordinaire de demandes de logements.

Les demandes de décohabitations (enfants majeurs logés dans le domicile familial et souhaitant un logement autonome) seront traitées au cas par cas.

5.2 Principe de priorité

5.2.1 Règles de propositions d'attributions

Les règles de propositions d'attributions seront les suivantes :

- Les relogements des ménages concernés s'effectueront en priorité dans le patrimoine du bailleur qui démolit

- Si le relogement dans le patrimoine du bailleur qui démolit n'est pas possible ou souhaitable, le relogement sera examiné par le Comité technique de relogement et de suivi inter bailleurs : les Commissions d'Attribution respectives de chaque bailleur s'engagent à traiter en priorité, dans le cadre des règles définies en matière d'attribution, les dossiers émanant du Comité technique de relogement.

Une attention particulière et le plus en amont possible sera portée aux familles "en difficultés avec leur environnement" et aux situations de relogement complexes (cohabitations, handicaps, localisation imposée...). Des solutions spécifiques seront envisagées en inter-bailleurs, avec les autres partenaires du projet de rénovation urbaine et les services sociaux (PLAI, Acquisition/Amélioration, suivi social renforcé...).

5.2.2 Rôle de la Commission d'attribution

Afin de respecter des règles de transparence et d'équité dans le traitement des dossiers de demandes de logements, CABRI HABITAT s'engage à présenter les demandes des personnes à reloger en commission d'attribution laquelle attribuera nominativement les logements vacants.

Un numéro unique départemental sera attribué à chacun de ces demandeurs.

La commission d'attribution proposera les logements vacants dans le respect de la politique d'attribution validée par le conseil d'administration de CABRI HABITAT (cf. annexe 2).

Toutefois si, à terme, il s'avérait que cette procédure était un facteur visant à retarder le processus de relogement, la Commission d'Attribution serait simplement informée des attributions réalisées dans le cadre des relogements liés à l'ANRU.

5.2.3 Principes généraux de relogement

Les propositions de relogement concerneront des logements dont la localisation, la typologie et le montant des loyers et charges sont compatibles avec la solvabilité des locataires et en adéquation avec leurs souhaits.

Il s'agira :

- pour les ménages les plus modestes (sous plafonds de ressource PLAI) et pour un logement de surface égale, d'offrir un reste à charge (loyer et charges, déduction faite des aides personnelles au logement) constant ;
- pour les ménages ne dépassant pas les plafonds de ressource permettant de bénéficier d'un logement social conventionné et pour une offre de relogement à surface égale et un service rendu comparable (qualité de la construction et des prestations techniques, localisation, environnement immeuble), d'offrir un niveau de reste à charge similaire à celui qui aurait été autorisé dans l'hypothèse d'une amélioration du logement initial à l'aide d'une subvention PALULOS ;
- pour les autres ménages, d'offrir un reste à charge compatible avec leurs ressources.

Chaque ménage relogé fera l'objet, pour son relogement, d'un examen individuel.

Les restes à charge devront respecter le règlement national énoncé ci-dessus.

Des dérogations seront susceptibles d'être étudiées lors des Comités de suivi des relogements. Elles devront faire l'objet d'un avis favorable du Délégué territorial ou de son représentant.

Le partenariat inter bailleurs devra permettre d'offrir aux familles une offre diversifiée pour qu'à travers, au maximum trois offres, chaque ménage trouve un logement correspondant à ses besoins.

La Commission d'Attribution de CABRI HABITAT est, dans un premier temps, seule habilitée à attribuer nominativement les logements vacants de son parc.

Elle priorise les mutations des locataires provenant d'une opération de déconstruction dans le choix des candidats à un logement.

Elle veille à attribuer les logements vacants en respectant l'équilibre budgétaire et les capacités financières des locataires. Elle portera une attention toute particulière, aux personnes, ménages ayant rencontré des difficultés à s'acquitter de leur précédent loyer.

Elle s'attache, au titre de la mixité sociale, à respecter des équilibres de population en évitant de concentrer sur un même secteur ou quartier, des familles, ménages, en proie à des difficultés d'ordre social.

Dans le respect de cette règle, les logements neufs construits dans le cadre du programme ANRU sont proposés prioritairement aux locataires dont l'immeuble va être démoli.

Des relogements provisoires, rendus nécessaires pour palier à un instant donné à une offre en logement neufs insuffisante, pourront être proposés aux locataires et ce afin de faire face à certaines contraintes d'ordre technique.

La situation des locataires concernés sera ensuite instruite prioritairement par la Commission d'Attribution dans le cadre de l'attribution des logements neufs.

5.3 Etat des lieux

Sauf cas particulier, il ne sera pas dressé d'état des lieux exhaustif au départ de chaque locataire. Une visite du logement sera réalisée par un technicien de CABRI HABITAT (surveillant de travaux), en présence du locataire lors de chaque déménagement. Il s'agira, pour le surveillant de travaux, de bien vérifier que la totalité du mobilier ou des encombrants a bien été vidé et que le logement est dans un état décent.

Aucun frais, excepté ceux afférents à la régularisation des charges, ne sera demandé au locataire.

5.4 Dépôt de garantie - dettes de loyers et charges

L'opération de relogement ne donnera lieu, en aucun cas, à un effacement des dettes de loyers ou de charges du locataire qui devra s'en acquitter dans les conditions négociées avec le bailleur. Il sera ainsi demandé au locataire endetté, jugé de bonne foi, de prendre des engagements relatifs au règlement de sa créance (demande FSL, plan d'apurement, suivi social, dossier de surendettement, signature d'un protocole).

Durant toute la période de relogement, CABRI HABITAT continuera à engager des procédures d'expulsion à l'encontre des locataires, jugés de mauvaise foi, qui ne respectent pas les termes du contrat de location signé.

Des procédures d'expulsion pourront être menées jusqu'à leur terme pour des problèmes liés, soit au règlement des loyers, soit à un défaut d'assurance, soit pour troubles de voisinage.

Il ne sera pas systématiquement proposé un relogement aux locataires jugés de mauvaise foi et dont le contrat de location est résilié par décision de justice.

La situation de ces personnes sera évaluée par la commission d'attribution, ainsi que dans les commissions d'arrondissement où siège, auprès de l'Etat, l'ensemble des partenaires en charge des situations concernées.

Il ne sera pas demandé de nouveau dépôt de garantie dans le cas d'un relogement dans un des organismes signataire de la charte inter-bailleurs. Le dépôt de garantie sera transféré par les services du Trésor, sur le nouveau logement quelque soit le montant initial de la caution réglée au préalable et quelque soit le montant du nouveau dépôt de garantie. Aucun remboursement ou complément ne sera versé ou réclamé au locataire.

En cas de relogement du locataire en dehors du parc des bailleurs signataires de la charte, le dépôt de garantie, réglé initialement auprès de CABRI HABITAT, sera intégralement remboursé dans les deux mois au locataire. Cette disposition ne saurait s'appliquer aux locataires qui auraient omis de débarrasser leur logement de tout meuble ou encombrant ou qui n'auraient pas réglé les sommes liées à la régularisation des charges.

5.5 Préavis de départ

Lors d'un départ hors du parc, le préavis contractuel de 2 mois sera ramené à 8 jours.

Le loyer, sur le logement quitté, cessera d'être facturé à compter de la date de la remise des clefs du logement précédemment occupé et sous réserve que celui-ci soit vide de tout meuble ou occupant.

5.6 Frais de déménagement

Les déménagements seront pris en charge et assurés par une entreprise retenue par CABRI HABITAT à la suite d'un appel d'offres. Ils seront réalisés dans les conditions définies par celui-ci (empaquetage des objets par les locataires).

Les frais inhérents à cette prestation seront pris en charge dès lors que les locataires investiront un logement situé sur le territoire de la CABRI.

Les factures correspondantes seront réglées directement par CABRI HABITAT auprès du prestataire retenu.

5.7 Frais annexes

Les frais annexes, liés à l'aménagement dans un nouveau logement (ouverture compteurs : eau, EDF-GDF, transfert courrier, transfert des lignes téléphoniques) seront pris en charge par CABRI HABITAT qui règlera directement, en fonction des possibilités de ces prestataires, les factures.

Les factures seront adressées à l'organisme. Le locataire disposera d'une attestation, signée par le Président de CABRI HABITAT, précisant cette disposition afin d'éviter que celui-ci soit dans l'obligation d'avancer, sur ses fonds, les sommes réclamées.

A défaut, si les prestataires ne sont pas en mesure d'éditer des factures au nom de CABRI HABITAT, le locataire sera remboursé sur présentation des factures libellées à son nom. Ces dispositions prennent effet à la date de signature par l'ensemble des partenaires de la présente charte. Elles ne s'appliquent pas aux locataires prenant location d'un logement situé en dehors du périmètre de la CABRI.

5.8 Aménagement dans le nouveau logement

Lors de l'aménagement dans son nouveau logement, le locataire pourra bénéficier d'une aide technique, dans la limite des possibilités du bailleur, pour de petits travaux d'aménagement (pose de tableaux, luminaires, tringles à rideaux, étagères).

Dans le cas d'un relogement provisoire, justifié par les contraintes techniques imposées par le chantier de démolition, CABRI HABITAT s'engage à prendre en charge, dans les mêmes conditions, les frais liés à un éventuel double déménagement.

Au-delà des travaux de remise en état normal du logement, si le logement dans lequel le locataire s'installe est le logement définitif, il pourra bénéficier de la prise en charge par CABRI HABITAT de travaux exceptionnels (réinstallation d'une cuisine équipée), conformément au plafond de prise en charge par l'ANRU, et assurés par une entreprise choisie par CABRI HABITAT. Les factures correspondantes seront payées directement par CABRI HABITAT à l'entreprise retenue.

5.9 Les engagements des locataires

CABRI HABITAT s'engage auprès des locataires pour que la rénovation urbaine apporte de réels bénéfices aux habitants des quartiers, dans leur vie quotidienne et leurs conditions de logement.

Les opérations de relogement ne pourront cependant être menées jusqu'à leur terme sans une implication des locataires qui doivent s'engager sur les points énumérés ci-dessous :

- ❶ Ils devront donner suite aux propositions de rendez-vous qui leur seront adressées par CABRI HABITAT
- ❷ Ils s'engagent à signer et à déposer un dossier de demande de mutation
- ❸ Ils s'engagent à fournir tous les documents utiles à l'examen du dossier de demande de mutation
- ❹ Ils s'engagent à s'acquitter, dans des conditions négociées avec CABRI HABITAT, de leurs éventuelles dettes de loyers et de charges :
 - demande F.S.L.
 - plan d'apurement
 - dépôt d'un dossier auprès de la Commission de Surendettement
 - signature d'un protocole d'accord.

- ⑤ Ils s'engagent, dans un délai légal de 10 jours faisant suite à une proposition de relogement, à donner une réponse écrite à CABRI HABITAT et à expliciter, en cas de refus, les raisons pour lesquelles ils n'acceptent pas le logement proposé
- ⑥ Ils s'engagent, lors de leur départ, à laisser leur logement et ses annexes (cave, grenier) entièrement débarrassés et vides de tout objet, meuble et encombrant.

Ces engagements seront repris dans des conventions individuelles de relogement. Celles-ci seront signées, dans le respect cadre général négocié avec les associations de locataires représentatives, par CABRI HABITAT avec chaque locataire concerné.

5.10 Les engagements des associations de locataires

Les associations de locataires représentatives veillent au respect des intérêts des habitants et favorisent un parcours résidentiel positif des habitants en assurant, en tant que de besoin, un rôle d'information et de médiation.

Elles s'engagent à apporter leur soutien aux locataires et informer CABRI HABITAT de tout problème dont elles auraient connaissance.

L'action des associations de locataires s'inscrit dans le cadre du Conseil de Concertation Locative de CABRI HABITAT. Les frais occasionnés seront financés conformément aux dispositions du plan de concertation locative.

5.11 Les engagements du Conseil Général

Le Conseil Général s'engage à participer à la coopération interinstitutionnelle relative à l'opération ANRU.

Au titre de leurs missions d'accès aux droits et de leur fonction d'accompagnement social, les personnels des Circonscriptions de la Solidarité Départementale seront à la disposition des ménages les sollicitant et, concernés par l'opération de rénovation urbaine.

En fonction des projets, ils participeront aux actions partenariales de l'opération menées sur les quartiers.

Le Conseil Général prendra part au Comité de Suivi de Relogement Spécifique à CABRI HABITAT et participera au Comité Technique d'Accompagnement Social.

Pour chaque participation d'un professionnel de la Circonscription de la Solidarité Départementale, relative à la situation d'un ménage, l'accord du ménage sera requis avant l'examen de la problématique liée à son relogement.

5.12 Les engagements de la CABRI

Au titre de sa compétence en matière d'habitat sur le territoire de l'agglomération de Saint-Brieuc, la CABRI sera partenaire et signataire de la Charte de relogement.

La CABRI participera, par l'intermédiaire de son service Habitat, aux instances de suivi du relogement, internes à CABRI HABITAT et également inter bailleurs.

La CABRI travaillera en lien étroit avec l'Office CABRI HABITAT dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement, dont elle a la responsabilité, et au cours de laquelle un bilan du relogement sera présenté.

La CABRI suivra les opérations de relogement, effectuées sur le territoire de la Commune de Saint-Brieuc, mais également sur les autres communes de l'agglomération, dans le cadre des 120 logements qui doivent être reconstruits hors ville de Saint-Brieuc.

5.13 Les engagements de la CAF des Côtes d'Armor

La Caisse d'Allocations Familiales des Côtes d'Armor s'engage dans la mise en œuvre de la Charte de relogement de l'opération de renouvellement urbain de Saint-Brieuc.

La Caisse d'Allocations Familiales est représentée au Comité de pilotage politique et stratégique par :

- Monsieur le Directeur
- Le Responsable du Département d'Action Sociale

Au niveau du pilotage technique opérationnel, la Caisse d'Allocations Familiales s'engage dans trois instances :

- Le Comité technique de suivi de la Rénovation Urbaine et du CUCS qui réunit toutes les personnes indiquées : le Responsable du Département d'Action Sociale et le Responsable de territoire/référent logement.
- Le Comité de soin des relogements. Personne désignée : le Responsable de territoire.
Les rencontres sont trimestrielles
Selon le besoin des rencontres mensuelles sont organisées avec une représentation de la CAF assurée par un Responsable de Centre Social.
- La coordination de territoire réunissant acteurs de l'ANRU et des CUCS dans chaque quartier suivie par chaque Centre Social concerné et par un référent technique CAF en fonction des besoins (Responsable de territoire et Responsable du Département d'Action Sociale).

En complément de participation à ces instances, la Caisse d'Allocations Familiales mobilise les moyens nécessaires et ses personnels : agents d'accueil, techniciens, service communication, équipe CAF du Pays de Saint-Brieuc, équipes des Centres Sociaux pour faciliter l'accès à l'information des locataires concernés par les opérations ANRU. L'accès aux droits et particulièrement aux aides au logement fera l'objet d'une attention soutenue sur toute la durée des opérations.

Les autres aspects de l'accompagnement des familles et habitants seront conduits par les équipes des Centres Sociaux en prenant en compte les différents temps : l'avant, le moment et l'après déménagement. Cet accompagnement concerne la prise en compte, la valorisation et le développement de l'identité, du sentiment d'appartenance et tend à créer les conditions favorables à l'exercice des rôles parentaux et à développer la participation des habitants. L'équipe CAF du Pays de Saint-Brieuc participera plus ponctuellement à cet accompagnement sur la thématique de l'accompagnement des parents.

Pour la Caisse d'Allocations Familiales, le relogement est l'un des éléments d'une opération ANRU ; elle s'implique dans la totalité du projet auprès de ses partenaires et des habitants avec une ambition de développement du lien et de la cohésion sociale au-delà des quartiers, de la ville.

5.14 Les engagements du CCAS DE LA Ville de Saint-Brieuc

Le CCAS de Saint-Brieuc, représenté par son Président ou par délégation la Vice-Présidente, ainsi que la Directrice, s'engage à participer aux réunions du Comité de Relogement et à apporter aide et soutien aux locataires relevant de ses compétences pour la durée de cette opération.

5.15 Les engagements de l'Etat représenté par Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor

Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor, ou son représentant, participera au Comité de suivi de relogements de CABRI HABITAT.

Il vérifiera que les règles d'attribution de logement sont bien respectées par le bailleur.

Il s'assurera que les relogements s'effectuent dans cadre des règles édictées par l'ANRU.

5.16 Les engagements du CILCA représenté par Monsieur BALAVOINE, Directeur Général

Compte tenu du nombre important de relogements à effectuer et afin de permettre à CABRI HABITAT de disposer d'une offre suffisante de logements à destination des ménages à reloger, le CILCA, par l'intermédiaire de son Directeur Général, s'engage à ne disposer de son droit de réservation sur les logements neufs (construits après le 31/12/06) que lors de la deuxième mise en location.

Ces logements auront été identifiés comme réservés au CILCA lors de leur livraison.

5.17 Les engagements de la Ville de Saint-Brieuc

La Ville de Saint-Brieuc, représentée au sein du comité de relogement selon la délibération du 3 juillet 2007, participera aux réunions de ce dit comité et ce, dans un souci d'harmoniser et d'optimiser si nécessaire la mise en œuvre opérationnelle du programme selon les deux axes majeurs du projet ANRU :

- L'urbain par la reconstruction-démolition, la réhabilitation, la résidentialisation de logements sociaux et des actions d'accompagnement induites : désenclavement et aménagement des espaces publics, mais aussi par la création et la confortation de services de proximité.
- L'humain, l'ensemble des partenaires s'étant engagé à mettre en œuvre d'importantes actions d'accompagnement en terme de relogement, d'insertion, d'accompagnement social et de concertation.

Fait à Saint-Brieuc, le

Le Préfet des Côtes d'Armor

Le Président du Conseil Général des Côtes
d'Armor

Le Président de la CABRI

Le Président de CABRI-HABITAT

Le Maire de la Ville de Saint-Brieuc

Le Président du CCAS

Le Président de la CAF

Le Directeur Général du CILCA

Le Représentant de la C.N.L Le Représentant de la C.S.F Le Représentant de la C.L.C.V

Le Directeur de la CAF