

ASSOCIATION DEPARTEMENTALE Hlm D'ILLE ET VILAINE

CONVENTION PARTENARIALE INTERBAILLEURS POUR LE RELOGEMENT DES LOCATAIRES CONCERNES PAR LES PROGRAMMES DE DEMOLITION ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE RENNES

1 Préambule

La ville de Rennes envisage la réalisation d'opérations importantes de renouvellement urbain et un dossier a été constitué auprès de l'ANRU en ce sens. Plusieurs quartiers, classés en Zone Urbaine Sensible, sont concernés : 571 démolitions sont prévues dans les prochaines années et nécessitent d'organiser le relogement pour 257¹ familles (*NB : les logements étudiants ne bénéficient pas de l'obligation de relogement*). Sur chaque site il s'agira donc d'identifier les besoins en relogement, de spécifier le rôle des différents partenaires, et de suivre concrètement les processus individuels de relogement. Ces relogements pourront s'effectuer soit dans le parc ancien existant, soit dans des logements conventionnés depuis moins de cinq ans, soit dans les programmes neufs à réaliser pour reconstituer l'offre.

Dans un certain nombre de cas la « solution relogement » satisfaisante pour le locataire ne peut être trouvée au sein du patrimoine du bailleur du logement démoli dans des délais raisonnables. Une solidarité interbailleurs est donc nécessaire pour optimiser l'offre et reloger les habitants dans les conditions les plus respectueuses de leurs besoins. Cette solidarité est d'ailleurs déjà mise en œuvre dans le cadre de la Commission Logement de la ville de Rennes pour des situations spécifiques d'une part, et dans le cadre de la bourse d'échanges interbailleurs d'autre part. Cette dernière fonctionne depuis 2002, tandis que la bourse sociale existe depuis 1992.

Les bailleurs rennais réunis au sein de l'ADO 35 ont ainsi souhaité s'associer dans une convention de relogement commune. Ils s'engagent dans le cadre de la présente convention à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour reloger l'ensemble des occupants concernés par les démolitions.

Ce travail interbailleurs s'effectuera en collaboration étroite avec le service Habitat Social de la ville de Rennes et mobilisera en tant que de besoin le service Habitat de Rennes Métropole.

Il s'agit donc ici de définir un cadre formalisé pour organiser de manière efficace, coordonnée et concertée les relogements des ménages concernés par les démolitions. L'objectif est de garantir à ces ménages des conditions de relogement qui respectent leurs modes de vie et leurs souhaits en matière de parcours résidentiels.

¹ Données 2004 sous réserve d'actualisation

Cette convention définit les modalités d'accompagnement des locataires sur les plans social, financier, matériel et technique afin que les relogements devant intervenir se déroulent dans les meilleures conditions.

Les démolitions seront ainsi l'occasion de proposer aux locataires concernés un parcours résidentiel positif, par le biais notamment d'un relogement si possible dans des logements sociaux produits récemment, c'est-à-dire dont la date de conventionnement ne soit pas antérieure de plus de cinq ans à la date de relogement. Les règles de l'ANRU précisent en effet que 50% des ménages relogés le soient dans des opérations de moins de 5 ans. Si la situation des familles le permet des possibilités d'accession très sociale ou de location/accession seront également examinées.

La présente charte constate l'accord des parties signataires, chacune pour ce qui la concerne :

- les organismes Hlm rennais (Archipel Habitat, OPAC 35, ESPACIL Habitat et Aiguillon Construction), et la SA Les Foyers pour son parc sur Rennes Métropole, proposent des logements à soumettre aux différents candidats à un relogement et accompagnent les relogements sur la ville de Rennes et le cas échéant sur l'ensemble de l'agglomération.
- Le service Habitat Social de la ville de Rennes instruit prioritairement le relogement des ménages concernés par les démolitions pour les présenter à la Conférence Communale du logement, et les proposer en attribution aux bailleurs lorsque la bourse d'échange à caractère social doit être mobilisée.
- L'Etat s'engage à financer, via l'ANRU, les déménagements et certains travaux aux bailleurs sociaux sur la base des textes en vigueur.
- Le Conseil Général, dans le cadre du FSL et du suivi social par les CDAS, financera de façon complémentaire l'accompagnement social des familles les plus en difficulté.
- Les associations de locataires représentatives veillent au respect des intérêts des habitants et contribuent à l'information des locataires.

La mobilisation des partenaires locaux et la création d'une dynamique participative au niveau des habitants visent à apporter le maximum de satisfaction aux locataires concernés.

Les promoteurs sociaux Hlm seront également mobilisés pour proposer éventuellement des programmes en accession très sociale ou en location/accession aux familles disposant de ressources suffisantes.

2 Les enjeux du partenariat interorganismes

Les enjeux quantitatifs en termes de démolition sur la ville de Rennes sont de 257² logements (hors logements étudiants).

Les bailleurs démolissant auront besoin de mobiliser les autres bailleurs pour répondre aux attentes particulières d'une partie des habitants et pour permettre de libérer les immeubles à démolir en respectant le planning d'avancement du programme ANRU.

D'un point de vue qualitatif, il s'agira également de prendre en compte les souhaits des habitants dans la limite de leur capacité financière, et de veiller à assurer la mixité sociale sur les quartiers de renouvellement urbain et dans l'ensemble du parc social rennais.

Le partenariat interbailleurs permettra :

- d'avoir une offre plus importante et plus diversifiée à proposer aux locataires, et donc d'apporter une meilleure réponse à leurs attentes,
- de favoriser les parcours résidentiels des ménages et de réussir ainsi la dimension sociale des relogements (par le biais notamment d'un relogement dans le parc récent, ou dans un habitat mieux adapté, ou en favorisant les décohabitations),
- d'aboutir à une meilleure diversité urbaine et sociale, en recherchant toutes les solutions de mixité et en veillant à limiter les risques induits par les déplacements de population (déstabilisation, mauvaise intégration, concentration de populations défavorisées, ...)
- de mieux coordonner les partenaires et les dispositifs pour mobiliser les moyens adaptés en matière d'accompagnement social des familles les plus fragiles.

² Données 2004 sous réserve d'actualisation

3 Les modalités opérationnelles des relogements en locatif

Les propositions de relogement concerneront des logements dont la localisation, la typologie et le montant des loyers et charges seront compatibles avec la solvabilité des locataires et tiendront compte au mieux des souhaits exprimés par ceux-ci. La mobilisation de l'ensemble des bailleurs devra permettre d'offrir aux familles une offre diversifiée pour qu'à travers au maximum 3 offres chaque ménage trouve un logement correspondant à ses besoins.

Sur le plan opérationnel les relogements prennent appui sur la Commission Logement animé par le service Habitat Social de la ville de Rennes.

Le relogement s'effectuera dans les conditions suivantes :

- **Processus, préalable au relogement, interne à chaque bailleur**

Préalablement au relogement, chaque bailleur (en direct ou par l'intermédiaire d'un prestataire) rencontre individuellement chaque ménage concerné par une opération de démolition afin d'établir un diagnostic social, de préparer un plan de relogement et de formaliser les demandes de mutation.

Le diagnostic social, le plan de relogement et les demandes de mutation associées seront mis à disposition du service Habitat Social :

- pour information lorsque le bailleur peut faire son affaire du relogement dans son parc,
- pour mobilisation des bailleurs partenaires dans le cadre de la bourse d'échange à caractère social si besoin (les relogements seront examinés en priorité),
- pour solliciter les soutiens financiers et les mesures d'accompagnement social liés au logement qui seront éventuellement nécessaires, via la Commission Locale de l'Habitat dont le secrétaire est membre permanent de la Commission Logement.

- **Règles de proposition d'attribution**

Les règles de proposition d'attribution 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 dans le cadre de la bourse d'échange à caractère social de la Commission Logement.

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 interbailleurs, avec les autres partenaires du projet de rénovation urbaine et les services sociaux (PLAI, Acquisition/Amélioration, suivi social renforcé...).

- **Mise en place sur chaque site d'un dispositif de proximité**

En phase relogement, chaque bailleur doit mobiliser ses équipes de proximité pour assurer un suivi des ménages ainsi qu'une communication permanente tout au long du processus de relogement, en complément de la communication générale sur l'avancement du projet de rénovation urbaine sur le quartier.

- **Prise en charge du déménagement**

Les frais de déménagement seront financés par le bailleur démolissant quel que soit le parc de destination dans la limite de 765 € par locataire, conformément au plafond de prise en charge par l'ANRU.

- **Prise en charge des frais d'entrée dans le nouveau logement**

Les frais d'entrée (ouverture et fermeture des compteurs EDF/GDF, EAU, transfert d'abonnement France Telecom, Poste) dans le nouveau logement seront également financés par le bailleur démolissant quel que soit le parc de destination.

Les travaux de remise en état normal du logement relèvent de l'organisme accueillant. Les logements proposés aux familles seront remis en état préalablement.

Concernant les travaux exceptionnels rendus nécessaires pour permettre le relogement des familles, l'organisme demandeur prend à sa charge le coût de ces travaux avec un plafond de 500 € par logement.

Dans le plafond de 500 €, l'organisme accueillant engage les dépenses relatives aux travaux exceptionnels, l'adhésion à la présente convention valant accord préalable de l'organisme demandeur.

L'organisme accueillant assurera la commande, le suivi, la réception et le règlement des travaux. A l'issue des travaux, l'organisme accueillant facturera à prix coûtant les travaux réalisés au bailleur d'origine.

Après acceptation du logement proposé par la famille, le coût de la vacance technique liée aux travaux est pris en charge par le bailleur d'origine dans un plafond de 1 mois de loyer et de charges.

- **Dépôt de garantie**

Le recours au FSL sera sollicité collectivement par les bailleurs, par le biais de l'ADO35, pour la prise en charge du complément éventuel de dépôt de garantie.

Après accord du FSL :

- Si le relogement s'effectue dans le propre parc du bailleur, aucun complément de dépôt de garantie ne sera demandé, sauf pour les locataires assujettis au SLS.
- Si le relogement s'effectue dans le parc d'un autre bailleur, le bailleur d'origine transfèrera la caution initiale au nouveau bailleur. Un complément pourra être demandé par le nouveau bailleur en recherchant toute solution favorable au locataire (FSL, Locapass, ...)

4 Le suivi du dispositif

- **Suivi opérationnel du processus de relogement**

Devant l'enjeu du partenariat interbailleurs, une commission de suivi interbailleurs se réunira une fois par trimestre en marge des réunions mensuelles de l'ADO. Elle sera composée des directeurs ou représentants des organismes suivants : Archipel Habitat, OPAC 35, Aiguillon Construction, ESPACIL, ARO Habitat Bretagne. Le service Habitat Social de la ville de Rennes, la direction du projet ANRU et les associations de locataires seront associés en tant que de besoin.

L'objectif de cette commission de suivi 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 ;
- 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.

- **Suivi général du dispositif et calendrier**

Un calendrier de suivi sera établi afin de respecter les délais fixés dans le planning du projet validé par l'ANRU.

Un état d'avancement des opérations de relogement sera produit mensuellement par chaque bailleur, notamment sous la forme d'un tableau de bord consolidé au niveau de l'ADO et qui sera transmis aux différents partenaires du projet ANRU et aux financeurs des opérations de démolitions.

Chaque bailleur veillera à informer régulièrement son Conseil de Concertation Locative du déroulement des opérations de relogement qui lui incombent.

Un bilan des relogements et des objectifs des bailleurs sera enfin effectué à la fin de chaque opération par la direction du projet ANRU pour vérifier le respect des principes de relogement fixés par l'ANRU.

Signataires

Archipel Habitat

OPAC 35

Espacil Habitat

Aiguillon Construction

SA Les Foyers

Ville de Rennes
Service Habitat Social

Conseil Général

CNL

CLCV

CGL