

**Charte de relogement**  
Malakoff – Pré Gauchet  
Phase II

---

2006/2007

## **Exposé des motifs**

Le Grand Projet de Ville Malakoff – Pré Gauchet a pour objectif de renouveler et diversifier l'habitat, de désenclaver le quartier et de requalifier ses espaces publics.

L'ensemble de ces objectifs et les projets qu'ils génèrent conduisent à démolir 103 logements sur le quartier dit de Malakoff centre, du 27 au 35 rue d'Angleterre.

La présente charte a pour objet de garantir aux ménages concernés par les démolitions des conditions de relogement qui respectent leurs modes de vie, et leurs objectifs de parcours résidentiels.

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

L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine contribue au financement des opérations.

Les Collectivités territoriales, Communauté urbaine et Ville de Nantes, pilotent le projet et contribuent également au financement du dispositif.

Les bailleurs sociaux proposent les logements, et ont la responsabilité effective des nouveaux baux.

Les associations représentatives veillent au respect des intérêts des habitants.

Afin d'organiser l'ensemble des tâches nécessaires au relogement des habitants, les signataires ont décidé de mettre en place un dispositif de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (désigné MOUS relogement dans la suite du document), constitué de un ou plusieurs professionnels qui auront pour mission de coordonner l'ensemble des actions de relogement, et seront les interlocuteurs principaux des habitants.

Il est entendu que la charte s'inscrit et s'applique dans les limites du cadre législatif et de sa traduction réglementaire dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

Ceci exposé, il est convenu les dispositions suivantes :

## **Article 1 – Principe de priorité**

Les habitants – titulaires d'un contrat de location – des logements destinés à être démolis bénéficieront d'une priorité de relogement dans l'ensemble du patrimoine des bailleurs signataires

## **Article 2 – Propositions de relogements**

### Article 2.1 Conditions générales

Pour l'application de ce principe de priorité, les bailleurs examineront l'ensemble des souhaits des locataires. Il est précisé que l'intérêt du locataire réside dans l'attribution d'un logement définitif et immédiatement satisfaisant.

Le professionnel chargé du relogement (MOUS Relogement) aura un entretien approfondi avec chaque locataire qui pourra se faire accompagner par une personne ou un représentant associatif de son choix. Au cours de cet entretien, seront notés tous les souhaits des locataires concernant :

- le type et la localisation du logement souhaité,
- les éventuelles contraintes particulières (relations familiales ou de voisinage, handicap physique, scolarité des enfants, transport, âge...).

Les bailleurs s'engagent à proposer en priorité aux locataires concernés les logements qui se libéreront et qui correspondront aux souhaits exprimés, à la taille du ménage et aux situations socio-économiques. A chaque proposition de relogement, le locataire doit prendre contact avec le bailleur dans les dix jours. Sans prise de contact sous les dix jours, cette proposition est considérée comme refusée.

Les propositions sont limitées : au quatrième refus, une rencontre entre la MOUS relogement de Nantes Métropole, la Ville de Nantes, les bailleurs signataires, et le locataire sera organisée afin de faire le point sur les propositions et les motifs de refus. Pour cette rencontre, le locataire pourra également se faire accompagner par une personne ou un représentant associatif de son choix.

Dans le cas du refus d'une cinquième proposition, le bail sera résilié de plein droit à la fin de la période de préavis donnée par Nantes Habitat par lettre recommandée.

Les difficultés rencontrées pour l'application de cet article seront examinées dans le cadre des dispositions prévues par l'article 13 de la présente convention.

### Article 2.2 Conditions particulières : le double déménagement

La charte de relogement ouvre le principe d'une possibilité de relogement dans les programmes neufs prévus au Pré-Gauchet, sous réserve de l'étude des dossiers des locataires, à la livraison du logement envisagé. Un article du bail de relogement précisera l'accord du locataire et du bailleur pour un relogement provisoire et les conditions du relogement définitif. Concernant le double déménagement, le modèle d'avenant au bail est présenté en annexe.

Le locataire aura la possibilité d'exercer son droit pendant une durée de 24 mois.

Cette disposition pour un deuxième relogement est offerte aux ménages ne présentant aucune situation contentieuse.

## **Article 3 – Principe d'équivalence**

Les bailleurs s'engagent à proposer des logements équivalents à ceux quittés.

Par "logement équivalent", il faut entendre un logement disposant :

- des aménagements intérieurs de confort, similaires à ceux du logement quitté,
- d'un état d'entretien, avec les prestations "d'embellissement" similaires à celles du logement quitté, sans que le locataire soit pénalisé par des dégradations du logement quitté qui ne sont pas de son fait (voir référence Charte Etat des lieux).

Pour les locataires souhaitant un confort et des prestations supérieures à ceux du logement quitté, le principe d'équivalence ne s'applique pas (pavillon, garage,...).

#### **Article 4 – Dépôt de garantie**

Le changement de logement donnera lieu à la résiliation du bail initial et à l'établissement d'un nouveau bail.

En dérogation aux dispositions réglementaires, les bailleurs conviennent que le montant du nouveau dépôt de garantie correspondra au montant du dépôt de garantie constitué lors de la signature du bail précédent et que le dépôt initial pourra être transféré par Nantes Habitat au nouveau bailleur, après accord du locataire.

Pour les locataires ayant bénéficié d'un paiement de leur dépôt de garantie par le dispositif Locapass, le nouveau contrat de location sera signé sans dépôt de garantie.

#### **Article 5 - Loyer**

Le bailleur social s'efforcera de proposer pour un logement équivalent une mensualité résiduelle proche de celle du logement quitté. Par mensualité résiduelle, il faut entendre l'ensemble des loyers et charges APL déduite, et hors charges personnelles (chauffage et eau).

#### **Article 6 – Prise en charge des coûts**

Pour la mise en œuvre des articles 7, 8 et 9 suivants, il est précisé que les partenaires du dispositif prendront à leur charge l'ensemble des coûts et que le locataire n'aura pas à en assumer la charge, y compris la prise en charge du coût du déménagement pour un relogement hors patrimoine des bailleurs signataires.

#### **Article 7 – Différé d'augmentation**

Dans le cas où le loyer du logement équivalent ne correspondrait pas au loyer du logement quitté, la part d'augmentation de la mensualité résiduelle excédant 30 euros à la date d'effet du contrat, sera appliquée de manière progressive. Un abattement sera consenti sur la mensualité : abattement total de l'écart pendant la première année, abattement de 50 % pendant la deuxième année suivant la signature du contrat. Dès la troisième année, la mensualité complète sera due.

Les montants de ces deux abattements seront stipulés au titre des conditions particulières du nouveau bail, ils ne seront pas réactualisés. Tout départ volontaire du locataire libérera le bailleur de ces obligations.

#### **Article 8 – Déménagement**

Les partenaires du dispositif prendront à leur charge le coût du déménagement définitif. Cette prise en charge interviendra également pour un relogement provisoire préalable à un relogement définitif sur le site du Grand Projet de Ville Malakoff – Pré-Gauchet.

A cette fin, le bailleur confiera à une entreprise une mission comprenant :

- l'emballage et le déballage de la vaisselle,
- la fourniture de cartons pour le rangement des livres et vêtements,
- le démontage, le remontage du mobilier,
- le transport dans le département de Loire Atlantique.

Le détail de la répartition des tâches entre le déménageur et le locataire sera remis et explicité à chaque locataire. Les prestations autres que celles énumérées ci-dessus feront l'objet d'études particulières.

## **Article 9 – Frais d'installation**

Les partenaires du dispositif prendront à leur charge les frais d'installation à savoir :

- les travaux exceptionnels (réinstallations de salle de bain, de cuisine, ...).
- les frais d'installation avancés par les locataires
- le raccordement au réseau d'installation d'eau,
- l'ouverture des compteurs d'électricité et de gaz dans les conditions d'abonnement (puissance souscrite) du logement quitté,
- le transfert des abonnements téléphoniques existants et télécâbles,
- la procédure de réexpédition du courrier après changement d'adresse,

Pour limiter les engagements financiers des locataires, les partenaires mettront en œuvre des procédures adaptées afin d'accélérer les procédures de remboursements. Une régie d'avance mise en place à l'agence de Nantes Habitat, au 1 rue d'Angleterre, assurera l'avance ou le remboursement en espèces des frais d'installation des locataires sur justificatifs d'avis de paiement ou de factures.

## **Article 10 – Accompagnement des locataires**

L'accompagnement des locataires, tant au niveau individuel que collectif, fera l'objet d'actions spécifiques tout au long du relogement, mises en place ou initiées par le Groupe d'Accompagnement des Relogements et ses partenaires.

- une assistance sera apportée aux personnes âgées, handicapées, isolées sous forme d'aide au bricolage ou au ménage,
- une écoute de proximité assurée par une psychologue sera proposée à l'ensemble des locataires,
- des rencontres collectives seront organisées à Malakoff,
- les relais vers les partenaires pour les ménages relogés dans les autres quartiers nantais seront renforcés,
- tous les locataires relogés seront contactés par la MOUS dans les trois mois suivant leur emménagement pour faire le point sur leur installation.

Les associations de locataires seront associées aux actions proposées.

Une visite au domicile sera par ailleurs, systématiquement proposée au locataire du nouveau logement par le bailleur entre 3 et 6 mois après son entrée dans les lieux.

## **Article 11 – Dispositions contractuelles**

Le logement quitté fera l'objet d'une pré-visite d'état des lieux servant de base à la définition des équivalences de confort et « d'embellissement ». La remise des clefs s'accompagnera d'un relevé des compteurs. Nantes Habitat s'engage à ne réclamer aux titres des réparations locatives que des interventions relevant de la propreté et de la sécurité du logement.

A l'entrée dans le nouveau logement, un état des lieux contradictoire sera établi dans les formes usuelles.

Les engagements des bailleurs sociaux signataires, en matière de différé de loyer, seront stipulés au titre de convention particulière du bail.

## **Article 12 – Suivi par la commission locale du logement**

Pour le suivi des opérations de relogement, une Commission Locale du Logement associant l'ensemble des partenaires a été constituée. Cette commission rencontrera les associations signataires de la Charte pour suivre l'avancement du processus de relogement, tous les quatre mois ou à la demande de un ou plusieurs signataires.

En outre la Commission Locale du Logement pourra être saisie de situations de ménages relogés, qui s'intègrent mal dans leur nouveau logement ou qui rencontrent des difficultés financières liées au logement.

#### **Article 13 – Règlement des difficultés**

La présente convention 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.  
La Commission Locale du Logement examinera au cas par cas les problèmes qui se poseront. Un exemplaire de la présente convention sera adressé à chaque locataire concerné.

#### **Article 14 – Suivi de cette présente charte :**

Les parties conviennent d'un commun accord de procéder de façon régulière et suivant l'état d'avancement du Grand Projet de Ville à un bilan qui pourra conduire à une réactualisation de la présente Charte afin d'y intégrer les précisions qui s'avèreraient nécessaires.

**Fait à Nantes, le**

#### **Signataires :**

Le Préfet de Loire-Atlantique  
Délégué territorial de l'ANRU

Le Président  
De la Communauté Urbaine de Nantes

Le Maire de Nantes

Monsieur le Président  
Nantes Habitat

Monsieur le Président  
Nantaise d'Habitations

Monsieur le Président  
SAMO

Monsieur le Président  
Atlantique Habitations

Monsieur le Président  
CIF Habitat

Monsieur le Président  
Office Public d'Aménagement  
et de Construction

Monsieur le Président  
Logi Ouest

Monsieur le Président  
Aiguillon Construction

Association Consommation  
Logement et Cadre de Vie

Confédération Syndicale  
des Familles

Confédération Nationale du Logement

Confédération Générale  
du Logement

Association des Habitants  
du Quartier de Malakoff