



# Le relogement

## dans les projets de rénovation urbaine

### Points clefs d'une charte partenariale de relogement

**C**ETTE NOTE a pour objet de décliner les éléments clefs d'une charte partenariale de relogement précisant les engagements des partenaires dans le processus de relogement des projets de rénovation urbaine. L'ambition des éléments de méthode et de langage développés ci-après n'est en aucune façon d'établir une charte « type » de relogement mais de bien préciser les points à développer ; une charte de relogement devant par définition s'adapter aux particularités et aux équilibres locaux, un cadre unique ne pourrait pas couvrir toutes les situations.

#### I Les objectifs

La charte partenariale rappellera la stratégie de relogement fondée par le projet de rénovation urbaine et en particulier :

> **L'objectif d'un parcours résidentiel positif** pour les ménages prenant en compte leurs besoins et leurs capacités financières, et respectant les engagements des relogements (objectifs de relogement dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans, maîtrise des restes à charges selon les plafonds de ressources des ménages à reloger).

> **L'objectif d'une meilleure diversité urbaine et sociale**, en recherchant toutes les solutions de mixité et en veillant aux équilibres de peuplement et aux impacts sur les quartiers d'accueil et de départ.

> **L'objectif de réinscrire les ménages en difficultés sociales dans une dynamique d'insertion** ; les entretiens nécessaires à la définition du projet de relogement constituant l'occasion de repérer des difficultés particulières et d'orienter les personnes vers les dispositifs d'insertion adéquats.

#### II Les partenaires

La charte partenariale de relogement a vocation à être cosignée par l'ensemble des acteurs concernés par le processus de relogement en fonction du contexte local : collectivités dont le porteur de projet, bailleurs, État, mais aussi association de locataires, conseils généraux, réservataires, caisses d'allocation familiales, acteurs sociaux.

### III Les principes de relogement

#### La qualité de l'information et de la concertation avec les ménages et leurs représentants

La qualité du relogement est étroitement liée à la concertation menée avec les ménages concernés ou leurs représentants. L'information, la transparence sur les modalités sont indispensables pour maintenir une relation de confiance et instaurer un dialogue constructif avec le ménage autour de son projet logement (cf. courrier du 18 avril 2006 du directeur général de l'ANRU aux délégués territoriaux de l'Agence).

En cas de démolition, la loi du 13 décembre 2000 impose au bailleur de mener une concertation dans le cadre du conseil de concertation à l'échelle de l'immeuble ou à défaut avec les locataires.

Néanmoins, la question du relogement relève également de la concertation sur le projet de rénovation urbaine plus globalement. Ainsi, les rôles respectifs du bailleur et de la ville dans la conduite de la concertation en matière de relogement devront être précisés.

La concertation avec les représentants des locataires, notamment dans le cadre des conseils de concertation abordera les conditions de relogement et les garanties apportées aux locataires.

Les principes affirmés dans la charte partenariale de relogement seront déclinés dans un document contractuel entre le bailleur et chaque locataire qui détaille les garanties apportées par le bailleur et les engagements des locataires (visite des logements proposés, justification d'un éventuel refus...). Dans la pratique, de tels accords sont parfois également appelés « charte » ; ils ne doivent pas se confondre avec la charte de relogement telle que la définit le présent document.

La charte partenariale de relogement sera mise à disposition des habitants.

#### Les conditions de prise en charge du relogement pour les ménages

Notamment :

- les bénéficiaires du relogement et le traitement des situations spécifiques ;
- les propositions qui seront faites aux ménages : combien, à quel niveau d'engagement en terme de confort et d'entretien, de prise en compte des souhaits des locataires ;
- les conditions financières : modalités de mise en œuvre des engagements des bailleurs sur les restes à charges, précisés dans le règlement général de l'Agence validé par le conseil d'administration du 16 janvier 2007 ; mais aussi niveau de prise en charge du déménagement, des frais d'installation, des travaux exceptionnels, modalités d'application des éventuelles augmentations de loyer...
- les modalités de transferts de dépôt de garantie ;
- l'assistance spécifique qui sera apportée à certaines populations (personnes âgées, handicapées, isolées...).

#### Le principe de la priorité des relogements dans les propositions d'attributions.

Déclinaison concrète des modalités locales de l'accès des ménages à un parcours résidentiel positif et à la maîtrise des équilibres de peuplement, les règles pour les propositions d'attributions faites aux ménages concernés et les modalités de coopération, notamment dans le cas de solidarité inter-bailleurs et inter-réservataires, peuvent être détaillées.

Elles pourront préciser la prise en compte du relogement dans les priorités d'attribution sur l'ensemble du patrimoine des bailleurs signataires et les critères pris en considération pour l'attribution : par exemple, rapprochement travail/domicile, scolarité des enfants, modalités d'accès aux programmes neufs (possibilités de relogement temporaire avec engagement d'attribution d'un logement neuf à construire livré).

#### Les moyens d'accompagnement social dans le cadre du relogement et l'articulation avec les autres acteurs (FSL, travailleurs sociaux, ...)

Au-delà de l'accompagnement mis en œuvre par l'équipe opérationnelle de relogement pour organiser les relogements, des moyens d'accompagnement social plus spécifiques peuvent être mobilisés dans le cadre du projet de rénovation urbaine. Cet accompagnement



social a pour objectif d'apporter une aide renforcée à des familles en difficultés face au relogement (familles nombreuses, ménages endettés, nécessité d'un logement adapté, poursuite d'un accompagnement après relogement pour assurer une bonne intégration dans un nouveau quartier ou voisinage...).

La charte définira 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.

Elle précisera les articulations avec les autres dispositifs et services afin de traiter les problèmes sociaux qui auraient pu être repérés mais qui ne relèveraient pas de l'accompagnement social lié au relogement (par exemple : problèmes de santé, d'emploi, de maltraitance). Il conviendra en particulier d'instaurer un lien sur les possibilités offertes par le plan d'application local de la charte d'insertion.

#### La gestion urbaine de proximité durant la période du relogement

Le maintien de la qualité du cadre de vie et de l'entretien courant pendant la période d'attente de la démolition, tout au long du processus de relogement est un objectif à affirmer par les bailleurs et la collectivité.

### IV Les engagements des partenaires

Les engagements des partenaires ont pour objectif de concrétiser les objectifs de qualité des relogements et d'équilibre de peuplement. Ils s'inscrivent dans le débat plus large des politiques locales de l'habitat et en particulier le repositionnement de l'offre nouvelle dans la ville et les équilibres des quartiers d'accueil. Ainsi, si les bailleurs sociaux restent les maîtres d'ouvrage opérationnels des opérations de relogement, la mobilisation des partenaires et, au premier chef les élus concernés, est indispensable pour la conduite et l'atteinte des objectifs. L'implication des partenaires détenteurs d'un pouvoir réservataire comme l'État (mobilisation du contingent préfectoral dans le cadre des personnes prioritaires définies localement), ou les CIL/CCI associés de l'UESL (1% logement) pourra

utilement être recherchée. Pour ces derniers, les contraintes particulières résultant des engagements contractuels passés avec les bailleurs devront être prises en compte. De même, l'engagement des acteurs sociaux tels que le conseil général, les CCAS, les CAF, les associations contribuera à l'objectif de qualité de l'accompagnement des relogements. Les représentants des habitants associés à l'élaboration de la charte pourront également participer à sa mise en œuvre.

**Les engagements des partenaires sont à la fois individuels et collectifs**, collectifs pour l'application des principes définis par la charte afin que la démarche soit fédératrice dans son objectif d'assurer la qualité des relogements, et individuels, en fonction de leurs spécificités.

Selon les partenariats établis, les engagements peuvent être déclinés et quantifiés pour chacun des partenaires :

- solidarité inter bailleurs : quelle offre chaque bailleur signataire, même s'il ne démolit pas, mettra-t-il à disposition des autres bailleurs ?
- solidarité intercommunale : quelle part de l'offre de logement social les communes faisant partie de l'intercommunalité ou les communes limitrophes de celle qui porte le projet réserveront-elles dans l'objectif de participer à l'équilibre social sur le bassin d'habitat ? quel accompagnement sera-t-il apporté aux communes concernées par l'accueil de familles relogées ?
- État : quelle proportion du contingent préfectoral sera-t-elle affectée aux relogements ? quelle prise en compte du projet de rénovation urbaine dans le PDALPD, dans les accords collectifs pour les locataires à reloger les plus défavorisés, et les plus fragiles (locataires en impayés...)?
- CIL/CCI (1% logement) : quelle contribution au relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les démolitions ?
- représentants des habitants : comment les associations de locataires s'engagent-elles à informer les habitants de leurs droits et devoirs ?
- conseil général : quelle garantie d'accès au FSL des ménages relogés en difficultés sociales ? dans quelle mesure les services sociaux interviendront-ils auprès des familles ?



- acteurs sociaux : quels engagements sur l'accompagnement social et la coordination des interventions avec les services du département et les autres structures sociales et d'insertion (CAF, CCAS, associations, etc.)?
- les bailleurs privés : dans le cadre d'interventions en centres anciens, de démolitions de copropriétés dégradées, voire de démolitions de logements sociaux, des solutions de relogement pourront être recherchées dans le parc privé, en particulier dans parc locatif à loyers maîtrisés (conventionnés ou intermédiaires) subventionnés par l'ANAH.
- aménageurs : lorsque le projet de rénovation urbaine inclut des opérations sur le parc privé, les relogements des locataires ou propriétaires occupants pourront se traiter dans le cadre d'accords partenariaux.

## V Le dispositif de pilotage et suivi

La charte précisera les modalités de définition, de mise en œuvre et de suivi des engagements de relogement dans le cadre du pilotage local réunissant l'ensemble des partenaires sous l'égide du préfet de département et du porteur de projet.

Elle inclura une présentation générale du dispositif de pilotage et de suivi partenarial des opérations de relogement en précisant le rôle des différents acteurs. Elle précisera les instances mise en place, leur composition, leurs objectifs (pilotage politique, pilotage technique, instance partenariale pour la résolution de cas complexes, comité de suivi des engagements de la charte...).

Cette présentation précisera les articulations avec le dispositif de pilotage global du projet de rénovation urbaine, les dispositifs existants de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat et des politiques sociales. La charte définira les outils de suivi et de bilan du processus de relogement qui contribueront par la suite à l'évaluation. Elle pourra préciser les modalités et les critères d'évaluation des relogements (bilan évaluatif, atteinte des objectifs initiaux, enquête de satisfaction, impact sur le quartier et sur le bassin d'habitat...).

*Ces documents peuvent être téléchargés sur notre site dédié aux acteurs de la rénovation urbaine depuis [www.renovation-urbaine.fr](http://www.renovation-urbaine.fr)*



Partenaires de la rénovation urbaine

