



**Est  
Ensemble**  
Grand Paris

## Charte territoriale de relogement des projets de renouvellement urbain

Avril 2018



Entre :

L'Etablissement Public Territorial Grand Paris Est Ensemble ;

Les villes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville ;

La Préfecture de Seine Saint Denis ;

Les bailleurs sociaux présents dans le territoire d'Est Ensemble ;

Action Logement Service ;

Le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis ;

La Confédération Nationale du Logement ;

La CLCV - Consommation Logement et Cadre de Vie ;

La Confédération Générale du Logement ;

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code de la sécurité sociale ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 44 quater et la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Vu la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

Vu la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République

Vu la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu le règlement général de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) relatif au nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) du 16 juillet 2015.

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES**

### **Préambule**

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté prévoit la mise en place d'une conférence intercommunale du logement (CIL) à l'échelle des établissements publics territoriaux (EPT) de la Métropole du Grand Paris et l'adoption, dans ce cadre, d'une convention intercommunale d'attribution (CIA). Ces dispositions doivent permettre la définition d'une stratégie et d'un cadre partagés à l'échelle du territoire pour le relogement des ménages lors des opérations de démolitions de logements sociaux ou dans le cadre de dispositifs d'intervention sur l'habitat privé.

Ce cadre s'inscrit dans une logique partenariale tant à l'échelle des communes qu'à l'échelle du territoire, et avec l'appui de tous les bailleurs sociaux.

Il vise à assurer les meilleures conditions possibles pour le relogement des ménages, en appliquant les principes suivants :

- informer les ménages sur leurs droits et devoirs, et le fonctionnement du dispositif d'accompagnement au relogement ;
- offrir des parcours résidentiels positifs pour les ménages, et en particulier réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;
- garantir le traitement équitable de chacune des situations particulières ;

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) d'Est Ensemble, douze quartiers ont été retenus :

- Sept sont des projets d'intérêt national (PRIN) : l'Abreuvoir et le Centre-Ville à Bobigny, les quartiers au nord de Bondy (La Noue Caillet, Terre St Blaise, De Latre de Tassigny, Pont de Bondy et la Bruyère), le Londeau à Noisy-le-Sec, la Noue-Malassis-le Plateau à Montreuil et Bagnolet, les 4 Chemins à Pantin et Aubervilliers, Gagarine à Romainville
- Cinq sont des projets d'intérêt régional (PRIR) : Blanqui à Bondy, Les Marnaudes-Fosses au Berger à Bondy et Villemomble, le Morillon à Montreuil, Centre-ville Béthisy à Noisy-le-Sec et les 7 Arpents –Stalingrad à Pantin et au Pré-St-Gervais.

Ces quartiers ont fait l'objet d'un protocole de préfiguration entre Est Ensemble, les Villes, les bailleurs ILM concernés, l'ANRU, l'Anah, l'Etat et la Caisse des dépôts, en vue de réaliser un programme d'études de définition des projets dans chacun des quartiers et d'études transversales, protocole approuvé au conseil territorial du 13 décembre 2016 et signé par l'ensemble des partenaires le 7 juin 2017.

L'engagement de l'ensemble des partenaires dans le processus de relogement est une condition essentielle de la réussite de ces projets, tant du point de vue de la prise en compte des souhaits des habitants que de la mise en œuvre opérationnelle des projets, permettant la transformation en profondeur des quartiers et un développement de la mixité sociale en leur sein.

La présente charte vise à mobiliser en ce sens l'ensemble des signataires du NPNRU et des membres de la Conférence Intercommunale du Logement d'Est Ensemble.

### **Article 1 : Objet de la charte territoriale de relogement**

La présente charte a pour objet de fixer les modalités d'accompagnement du relogement des ménages résidant dans les immeubles voués à la démolition ou à des restructurations majeures, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), que les immeubles soient issus du parc social ou du parc privé indigne.

Elle définit un cadre territorial et des principes opérationnels qui seront par la suite déclinés dans des chartes locales de relogement, afin que l'accompagnement des ménages et le processus de relogement puissent être adaptés aux spécificités de chaque projet, et permettent une gestion sereine de cette question très anxieuse pour les habitants.

Elle précise les principes d'intervention partagés par l'ensemble des parties prenantes, qui s'engagent à mettre l'ensemble des moyens nécessaires pour atteindre les objectifs du relogement, pour satisfaire de manière équitable les besoins et les souhaits des ménages concernés, dans le cadre de la déclinaison territoriale par la CIL des objectifs d'attribution prévus par la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté.

La charte territoriale de relogement sera annexée à la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) d'Est Ensemble et fera l'objet d'une clause de revoyure, en 2021, lors du bilan du contrat de ville et de la CIA, permettant d'évaluer l'ensemble du dispositif et notamment de déterminer les éventuelles compensations concernant les réservataires mobilisés.

## **Article 2 : Opérations concernées**

La présente charte s'appliquera à l'ensemble des opérations financées dans le cadre du NPNRU nécessitant un relogement.

A l'échelle d'Est Ensemble, les opérations qui induisent des relogements sont :

- Les démolitions d'habitat social ou d'habitat privé indigne,
- Les réhabilitations et/ou les restructurations lourdes nécessitant des relogements.

En mars 2018, dans le cadre du point de mi-parcours du protocole de préfiguration, la démolition d'environ 2600 logements est identifiée, comprenant environ 2400 logements locatifs sociaux et environ 200 logements privés.

L'annexe 1 précise les opérations qui font l'objet d'un conventionnement ou d'un préconventionnement et auxquelles s'applique le cadre de la présente charte.

Cette annexe sera actualisée par la Conférence Intercommunale du Logement, notamment lors de ses bilans annuels, et par le comité de pilotage territorial des projets de renouvellement urbains.

## **Article 3 : Les principes de la charte territoriale de relogement d'Est Ensemble**

### ***3-1 Favoriser les parcours résidentiels positifs***

Les parties prenantes de la présente charte s'engagent à faire du relogement lié à une opération de démolition ou de restructuration, une opportunité pour les ménages de bénéficier d'un parcours résidentiel positif.

Conformément aux attentes du règlement général de l'ANRU, il s'agit avant tout de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages concernés par le processus de relogement, tout en favorisant leur possibilité de mobilité résidentielle, notamment en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et en maîtrisant les impacts financiers du relogement.

Les chartes locales de relogement devront décliner les propositions opérationnelles de nature à favoriser les parcours résidentiels positifs, selon les contextes et les besoins recensés au moment du diagnostic social, préalable à chaque opération de démolition. Elles viseront les objectifs suivants :

- **Une localisation du nouveau logement respectant les demandes du ménage.**

Les partenaires s'engagent à favoriser le relogement des ménages éligibles dans le cadre des souhaits émis lors du diagnostic social individuel, sous réserve de l'adéquation de leur capacité financière, de la disponibilité des logements et des typologies au sein du quartier ou de la commune souhaités, dans le cadre des dispositions du CCH citées à l'article 4-3 de la présente charte.

Après la réalisation du diagnostic social, le bailleur démolisseur (ou l'opérateur pour les démolitions de logements du parc privé) devra informer le ménage éligible au relogement de la suite donnée à ces souhaits, des éventuelles réserves et de la proposition du plan de relogement.

Les partenaires seront particulièrement attentifs au traitement de la mobilité résidentielle hors commune d'origine ou hors territoire, que ce soit au niveau départemental ou régional, pour les ménages exprimant le besoin d'un rapprochement domicile/travail, d'un rapprochement familial ou d'un éloignement lié à des situations de violences familiales.

- ***La maîtrise des impacts financiers pour les ménages***

En s'appuyant sur les diagnostics, les partenaires locaux s'engagent à préciser dans le cadre des chartes locales de relogement les objectifs locaux devant notamment permettre d'encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages. Un effort de maîtrise du reste à charge des ménages est ainsi exigé par l'ANRU, tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service.

Les bailleurs démolisseurs devront mettre en œuvre l'ensemble des dispositifs d'aide au déménagement et à l'emménagement des ménages à reloger, sans avance des frais par les ménages, et peuvent mobiliser les aides financières spécifiques de l'ANRU.

Par ailleurs, dans le cas d'un relogement d'un ménage dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, les bailleurs sociaux pourront mobiliser l'indemnité de minoration de loyer prévue par le règlement général de l'ANRU.

- ***L'accès à un logement adapté à la composition familiale***

Les partenaires s'engagent à traiter les situations de mal-logement induites par la sur-occupation, identifiées dans les plans de relogement, qui devront en identifier l'origine (typologie inadaptée à la composition familiale, cohabitation ou hébergement de plusieurs ménages) et préciser la solution adaptée et préconisée, en accord avec le ou les ménages concernés.

En cas d'identification de situation de sous-occupation, le plan de relogement devra également en préciser les caractéristiques, de façon à adapter les préconisations quant à la typologie du logement proposé, en tant compte des situations spécifiques exceptionnelles (notamment personnes âgées ou handicapées).

La charte locale de relogement précisera le nombre de ménages concernés et les problématiques rencontrées, et les impacts en matière de relogement, à la fois en terme de mobilisation de logements et de mesures d'accompagnement spécifique à mettre en œuvre (suivi social, médical, adaptation du logement, suivi renforcé au moment du déménagement, ...).

- ***L'accès à un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans***

Dans la mesure du possible, les partenaires s'engagent à satisfaire la demande des ménages souhaitant être relogés dans des opérations neuves ou conventionnées depuis moins de 5 ans et ayant fait l'objet d'une réhabilitation.

Afin de répondre aux souhaits des ménages d'accéder à un logement neuf ou réhabilité depuis moins de 5 ans, les chartes locales de relogement identifieront toutes les opérations neuves pouvant être mobilisées dans le temps imparti au processus de relogement.

Les différents réservataires s'engagent à mettre à disposition leur contingent dans ces opérations neuves, afin de permettre le relogement des ménages de manière prioritaire dans ces résidences, dans le cadre de la mobilisation de leur contingent prévue à l'article 6 de la présente charte.

***3-2 Définir un processus de relogement équitable à l'échelle du Territoire***

Les partenaires souhaitent définir les principes de l'accompagnement des ménages au relogement et les modalités de rapprochement entre l'offre disponible et les demandes formulées par les ménages pour faciliter les relogements dans une cadre équitable.

- **Prendre en compte les besoins spécifiques des ménages dans un plan de relogement adapté et réaliste**

Le bailleur démolisseur (ou l'opérateur pour les démolitions de logements du parc privé) devra mettre en place un dispositif d'accompagnement spécifique des ménages à reloger (en régie ou via une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale).

Il devra réaliser un entretien de diagnostic individualisé, qui a pour objectif de définir les besoins du ménage et d'accompagner la formalisation de la demande en matière de relogement (localisation, typologies, besoins d'accompagnement spécifiques) afin de construire un plan de relogement adapté aux souhaits des ménages et réaliste.

Il définira le plan de relogement des ménages de l'opération de démolition et sera le garant de son suivi et de sa réalisation. Il tient à jour un état des besoins de relogement, en identifiant ceux qu'il ne peut satisfaire dans son parc, et met à jour régulièrement ces données.

Pour faciliter le relogement des ménages ne pouvant accéder à un logement adapté dans son parc, il pourra mobiliser autant que de besoin les partenaires de la présente charte, selon des modalités à définir dans les chartes locales de relogement.

Il assurera également une évaluation du processus de relogement, qui devra comprendre un entretien post-relogement avec les ménages concernés, 6 mois après leur entrée dans le nouveau logement (sous réserve de l'obtention des financements nécessaires).

- **Définir des processus de mobilisation des logements équitables sur le Territoire et les villes**

Le bailleur démolisseur est le référent initial détenant la responsabilité finale du relogement. Il s'efforcera de répondre prioritairement au souhait de relogement des locataires au sein de son patrimoine. Il pourra mobiliser ses réservations propres et pourra solliciter les différents réservataires au gré des libérations de logements sur son patrimoine, dans l'objectif de faire des propositions de relogement adaptées aux besoins des ménages à reloger, tels que définis dans le plan de relogement.

Tous les bailleurs sociaux ayant des logements sur le territoire d'ist l'ensemble s'engagent cependant à participer solidairement au relogement des ménages, y compris les bailleurs qui ne démolissent pas, en fonction de leur capacité à proposer un logement adapté aux besoins des ménages.

Les chartes locales de relogement devront définir le cadre local de coordination entre le bailleur démolisseur, les autres bailleurs présents sur la ville, et les réservataires impliqués, dans l'objectif de pouvoir réaliser une veille des logements potentiellement mobilisables pour le relogement (en raison de leur localisation, du prix du loyer...) et de pouvoir les mettre à disposition du dispositif d'accompagnement des relogements. Elles assureront le suivi de la mobilisation des logements permettant les relogements induits par les démolitions de logements sociaux et de logements privés indignes. Elles veilleront au respect des objectifs locaux de rééquilibrage territorial définis par les travaux de la CIL et dans la CLA.

La mobilisation des réservataires est définie dans le cadre des engagements de l'ensemble des partenaires (Cf. Article 6). Dès lors qu'un logement est identifié comme potentiellement mobilisable pour le relogement et dans la limite des engagements de chacun, l'ensemble des réservataires s'engage selon les modalités ci-après.

Pour un logement du patrimoine du bailleur démolisseur, le dispositif de suivi opérationnel du relogement peut disposer du droit de désignation sur le logement pendant 3 mois ou pour 4 désignations, et en cas de non-désignation pour un ménage à reloger, le réservataire initial le récupère et a un délai de 30 jours pour positionner un candidat.

Pour un logement du patrimoine d'un bailleur non démolisseur : le dispositif de suivi opérationnel du relogement peut disposer du droit de désignation sur le logement pendant 1 mois et en cas de non-désignation pour un ménage à reloger, le réservataire initial le récupère et a un délai de 30 jours pour positionner un nouveau candidat.

### ***3-3 Proposer des outils communs pour l'ensemble des projets***

Dans l'objectif de faciliter les processus de relogement pour l'ensemble des projets, les partenaires souhaitent disposer d'outils mutualisés pour s'assurer d'un traitement équitable à l'échelle du territoire dans la réponse aux besoins des ménages et pour pouvoir évaluer le déroulement des opérations et leurs impacts territoriaux.

Dans le cadre de la présente charte, l'Est Ensemble mettra à disposition des partenaires :

- Une trame commune de questionnaire pour l'ensemble des enquêtes sociales auprès des ménages ;
- Des outils d'information et de communication à destination des ménages pour les accompagner lors de leur emménagement dans leur nouveau logement ;
- Des bilans annuels des relogements sur la base des éléments transmis par les cellules locales de relogement ;
- Des bilans annuels des refus de propositions de relogement à l'échelle du territoire (refus d'attribution des bailleurs et refus de proposition ou d'attribution des ménages) ;
- Une démarche évaluative du relogement, à travers la consolidation de l'ensemble des bilans de relogement réalisés par les bailleurs démolisseurs. Cette démarche pourra également s'appuyer sur une enquête qualitative pour évaluer les parcours résidentiels et leur inscription dans les objectifs partagés des partenaires.

Par ailleurs, une réflexion sur la mise en œuvre d'une plateforme numérique pourra être engagée à l'initiative de l'AORIF entre les partenaires pour faciliter la mobilisation de l'ensemble des réservataires, et les relogements inter-bailleurs à une échelle intercommunale.

### ***3-4 Décliner la charte territoriale de relogement par des chartes locales***

Avant tout lancement d'une opération de relogement, la ville devra engager l'élaboration d'une charte locale de relogement avec l'ensemble des acteurs locaux concernés, notamment le ou les bailleurs démolisseurs et la direction de projet de renouvellement urbain. Cette charte vaudra application pour l'ensemble des opérations de relogement des PRU de la commune.

Cette charte locale de relogement déclinera la charte territoriale et détaillera notamment :

- Les instances de gouvernance propres à chaque commune pour le suivi stratégique et opérationnel du relogement. Elle veillera notamment à préciser les modalités d'association et de consultation du maire et/ou de son représentant. Elle pourra mettre en place un dispositif de médiation locale, propre à prendre en charge et à résoudre les difficultés opérationnelles inhérentes à tout processus de relogement ;
- Les modalités de maîtrise du reste à charge pour les ménages relogés ;
- Les modalités détaillées de mobilisation des différents contingents pour en faciliter la mise en œuvre opérationnelle, détaillées par réservataire et par typologie de logements. Si la CIL s'attachera à rendre disponible un état des lieux des réservations par ville et par bailleur, les données disponibles (RPLS) n'étant pas encore fiabilisées, les chartes locales

pourront définir les modalités propres à l'amélioration de la connaissance locale des contingents mobilisables ;

- Les éventuels objectifs complémentaires en matière de parcours résidentiel positif, et notamment les objectifs en matière de mobilisation de l'offre neuve pour le relogement. Elle pourra préciser si un dispositif de droit au retour est prévu et ses modalités éventuelles.
- Les plans de relogement prévisionnel propres à chaque opération.
- Les modalités d'accompagnement des ménages, en précisant le cas échéant, les modalités de prise en charge des ménages hébergés. Elle pourra préciser les modalités locales spécifiques d'accompagnement des ménages en difficulté et/ou vulnérables, en précisant notamment l'ensemble des services et partenaires mobilisables. Pour les ménages en situation d'impayés et/ou d'expulsion, elle veillera à définir les modalités d'accompagnement et de prise en charge.
- Les modalités de prise en charge des déménagements et emménagements
- Les modalités de concertation locale et d'association des amicales de locataires.

#### **Article 4 : Cadre juridique du relogement**

##### ***Article 4-1 Les conditions d'habitabilité***

Le logement proposé par le bailleur doit être en bon état d'habitabilité, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre aux besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, des ménages ainsi qu'à leurs ressources. Il doit respecter les règles définies :

- à l'article R\*441-14-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et à l'article D. 542-14 du code de la sécurité sociale, relatifs à la surface minimale du logement, selon lequel le logement doit avoir une superficie minimale, en fonction du nombre de personnes d'un ménage. Le ménage est en situation de sur-occupation en-deçà de ces seuils.
- à l'article L. 621-2 du CCH, définissant la sous-occupation comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

##### ***Article 4-2 Le nombre de propositions***

D'après l'article L 442-6 du CCH : *« En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention mentionnée aux articles 10 ou 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu*

*pour le relogement du locataire. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux. »*

Pour les opérations de lutte contre l'habitat indigne, l'application de ces règles devra être compatible avec la nécessité de mise à l'abri des ménages et avec les procédures mises en œuvre.

#### ***Article 4-3 Les conditions géographiques***

Il sera porté une attention particulière aux caractéristiques des quartiers d'accueil, afin de favoriser la mixité sociale au sein du territoire.

En particulier, les ménages relevant du premier quartile de revenus et les ménages relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain devront être relogés en priorité en dehors des QPV, dès qu'ils en émettent le souhait, en cohérence avec les objectifs énoncés à l'article L. 441-1 du CCII. A cette fin, des démarches inter-bailleurs et inter-réservataires devront être entreprises afin de faciliter les relogements.

Enfin, conformément à l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948, les propositions faites aux ménages ne pourront être situées à plus de 5km de leur domicile initial, à l'exception d'une demande expresse de mobilité résidentielle.

#### **Article 5 : Instances de suivi et de pilotage de la charte de relogement**

##### ***5-1 La Conférence Intercommunale du Logement et le Comité de pilotage territorial Renouvellement Urbain***

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et le comité de pilotage territorial de Renouvellement Urbain tiendront lieu de comité de pilotage territorial de relogement.

Ils valideront annuellement le bilan des relogements dans les PRU et s'assureront du respect des engagements pris par les partenaires dans la présente charte.

La Conférence Intercommunale du Logement pourra modifier la présente charte par avenant.

##### ***5-2 Le comité technique territorial du relogement***

Le comité technique territorial de relogement réunit les représentants de l'ensemble des signataires de la présente charte.

Il est piloté par Est Ensemble et se réunit au moins une fois par an. La direction habitat et renouvellement urbain d'Est Ensemble en assure le secrétariat.

Le comité technique territorial prépare les bilans annuels présentés à la CIL et au comité de pilotage territorial Renouvellement Urbain, en s'assurant du respect des engagements des

différents partenaires de la charte territoriale de relogement et de la contribution du relogement aux objectifs de rééquilibrage territorial.

Pour ce faire, il est informé de l'état d'avancement des différents plans de relogement par les cellules relogement des villes.

Il coordonne également le processus de relogement à l'échelle d'Est Ensemble, dans le cadre des demandes de mobilité résidentielle. Dans ce cadre, la direction habitat et renouvellement urbain d'Est Ensemble peut examiner les demandes de mobilité résidentielle transmises par les cellules relogement des villes, identifier les partenaires mobilisables pour faciliter le relogement et leur transmettre les demandes.

Un bilan trimestriel des demandes de mobilité est réalisé et transmis aux membres du comité technique territorial.

La commission de coordination, à mettre en place pour le suivi de la CIA, pourra à terme, tenir lieu de comité technique territorial du relogement.

### ***5-3 Les cellules locales de relogement***

Sous la responsabilité de la ville, les cellules locales de relogement veillent à la bonne exécution des opérations de relogement pour l'ensemble des opérations de démolitions sur les villes concernées. Leurs compositions et modalités d'organisation sont définies dans les chartes locales de relogement.

Elles assurent le suivi opérationnel des attributions liées au relogement, en étroite articulation avec les différents dispositifs d'accompagnement des ménages mis en œuvre par les bailleurs démolisseurs ou par les opérateurs des démolitions d'habitat privé indigne. Elles assurent la coordination de l'ensemble des bailleurs et réservataires signataires de la présente charte à l'échelle de chaque ville, afin de faciliter le rapprochement entre l'offre et la demande.

Elles peuvent saisir la direction habitat et renouvellement urbain d'Est Ensemble pour des demandes de mobilités résidentielles ou pour toute demande nécessitant une intervention extra-communale.

Elles transmettent au comité territorial de relogement un état d'avancement annuel des relogements, après validation par les comités locaux de pilotage des opérations de renouvellement urbain et rendent compte à intervalles réguliers aux directions de projet de renouvellement urbain de l'avancement des opérations des relogements et des difficultés éventuelles, afin de pouvoir s'assurer du respect du planning prévisionnel des opérations de démolition.

### ***5-4 Le dispositif opérationnel de suivi des relogements du parc social***

Le bailleur démolisseur a la responsabilité d'assurer l'accompagnement spécifique des ménages résidants dans les logements voués à la démolition, en régie ou via le recours à une MOUS Relogement.

L'accompagnement sera réalisé par un interlocuteur unique, identifiable, qualifié en matière de relogement.

Un entretien préalable (diagnostic social individualisé) sera réalisé auprès de chaque ménage à reloger. Il s'agira d'un entretien individualisé dont l'objectif sera de définir les besoins et le cadre de l'accompagnement, en prévoyant le cas échéant la mobilisation des partenaires sociaux pour les suivis spécifiques (handicap/ maintien à domicile, impayés, expulsions...). Il sera réalisé pour l'ensemble des ménages à reloger, dont la liste sera alors établie par le bailleur démolisseur.

Lors de sa réalisation, une attention particulière sera portée aux locataires dont la situation sera jugée particulièrement fragile ou complexe, qui devront être identifiés dans le plan de relogement et faire l'objet de mesures spécifiques d'accompagnement social.

L'accompagnement des ménages débutera dès le lancement opérationnel de l'opération jusqu'au relogement effectif des locataires et comprendra une période de suivi post-relogement de 3 mois. Il se traduit par un suivi personnalisé et régulier des ménages tout au long du processus par des entretiens individualisés et la tenue de permanences.

Le dispositif opérationnel de relogement a également en charge la gestion opérationnelle du processus de relogement pour chaque opération de relogement pour le parc social.

Il propose à ce titre un plan de relogement tenant compte du contexte local, des besoins des ménages, des objectifs fixés dans le cadre de la présente charte et de la capacité en termes de contingents mobilisables des différents signataires. Le plan de relogement est validé par la cellule locale de relogement.

Dans ce cadre, le dispositif opérationnel de relogement doit :

- réaliser un diagnostic social individuel de la situation de chacun des ménages concernés: composition familiale, âge, ressources, situation budgétaire (taux d'effort, reste à charge, reste pour vivre, etc.), situation professionnelle, n° SIREN de l'entreprise en cas de ménages salariés, capacité d'adaptation et d'intégration dans un nouvel habitat social ou privé ;
- s'assurer de la formalisation du dossier de demande de logement social des ménages et de son renouvellement ;
- identifier les souhaits et les besoins des locataires concernant leur relogement : quartier, typologie, décohabitation, contraintes particulières en termes d'accessibilité ou d'aménagement du logement ;
- mettre en œuvre les propositions individualisées de relogement tant sur le parc du bailleur démolisseur que sur le parc d'autres bailleurs ;
- pour les ménages les plus fragiles, solliciter la personne en charge du suivi du dossier pour échanger autour de l'accompagnement social au logement le plus adapté, afin de résorber notamment d'éventuelles situations d'endettement locatif,

- pour les ménages les plus fragiles ne bénéficiant pas de suivi social, mettre en place un dispositif de suivi répondant aux besoins des ménages que ce soit en termes financiers, de santé, d'ouverture de droits, économiques ou familiaux, ...
- assurer une information et une aide aux démarches par exemple lors de rendez-vous individualisés ;
- organiser la visite du logement avec le ménage, pour discuter de cette proposition en connaissance de cause et l'aider à prendre sa décision ;
- préparer le passage en commission d'attribution (dossier social et administratif à monter) et d'évaluer les modifications éventuelles à apporter au logement (travaux, aménagements à prévoir).
- Préparer et organiser le déménagement selon les modalités définies dans la charte locale de relogement, ainsi que l'emménagement.
- Réaliser une enquête auprès de chaque ménage relogé afin de s'assurer du bon déroulement du relogement, 6 mois après l'entrée dans le nouveau logement
- Réaliser un bilan de l'opération de relogement, renseignant les indicateurs prévus par la présente charte.

Il doit, quoi qu'il en soit, respecter la confidentialité des éléments recueillis et les ménages peuvent rectifier à tout moment les données les concernant.

#### ***5-6 Le dispositif opérationnel de suivi des relogements du parc privé***

L'opérateur qui a la charge d'une opération de résorption de l'habitat privé indigne dans un projet de renouvellement urbain, a la responsabilité d'assurer l'accompagnement spécifique des ménages à reloger, en régie ou via le recours à une MOUS Relogement.

Il doit respecter les principes et dispositions de la convention partenariale du relogement et de l'hébergement des ménages occupants du parc privé dégradé, signée par Est Ensemble et les villes et annexée à la présente charte.

Il veillera à mettre en œuvre les dispositions d'accompagnement social des ménages fragiles, identifiés par les cellules relogement, et pour ces ménages, à assurer un suivi post-relogement.

## **Article 6 : Engagements des partenaires pour les relogements des ménages dans le cadre du NPNRU**

L'engagement de chacun des réservataires et les règles de mobilisation des contingents seront évalués et pourront être réexaminés au terme de la convention intercommunale d'attribution (CIA) annexé au contrat de ville.

Une attention particulière sera portée alors à l'adéquation entre les besoins en logement programmés, leur phasage et le nombre de logements mis à disposition pour chaque opération annuellement sur chaque contingent.

### **6-1 Les bailleurs sociaux démolisseurs s'engagent à :**

- Participer aux objectifs de relogement, par la mise à disposition de leur contingent ;
- Mettre à disposition une équipe dédiée au suivi du relogement à travers une MOUS internalisée ou externalisée ;
- Informer les cellules locales de relogement des vacances survenant sur leur parc, y compris, le cas échéant, hors de la commune, et à participer au plan de relogement annexé aux objectifs de relogement. Au préalable, ils communiqueront un état des lieux des contingents dans les parcs concernés et s'attacheront à informer la cellule locale de relogement de leur mise à jour ;
- Informer régulièrement les occupants sur les opérations de démolition, de reconstitution et d'offre nouvelle de droit commun ;
- Continuer d'assurer la gestion des bâtiments, le maintien du niveau des conditions de sécurité et l'entretien du fonctionnement des équipements actuels lors de la phase précédant la démolition de l'immeuble. Il ne sera procédé à aucune relocation de logement vacant sur les bâtiments. Il pourra toutefois être procédé à des mises en location temporaires sous forme de baux associatifs pour des publics cibles accompagnés, à condition de ne pas entraver le calendrier de démolition/réhabilitation des bâtiments. Pendant la période transitoire de relogement, les bâtiments (logements, espaces communs et caves) concernés par la démolition feront l'objet de mesures spécifiques de sécurisation ;
- Ne pas répercuter sur les locataires restants une augmentation de charges consécutives à la libération des logements ;
- Respecter les objectifs de reste à charge tels que rappelés à l'article 3-1 du titre II de la présente charte et tels que définis dans le guide méthodologique de l'AORIF ;
- Proposer un logement adapté à l'ensemble des ménages éligibles au relogement, et assurer le relogement dans les conditions prévues dans les chartes locales de relogement ;
- Assurer un travail d'accompagnement social des ménages ;

- Signaler les situations fragiles et complexes (expulsion, impayés et handicap notamment) afin de réinscrire les ménages dans une dynamique d'insertion et de permettre leur traitement à travers une solution durable de relogement ;
- Signaler à la cellule relogement les situations de ménages en impayés de loyer ou en procédure contentieuse, et trouver une solution adaptée pour le relogement de ces ménages en mobilisant les dispositifs d'accompagnement social adéquats ;
- Assurer un travail de prévention des impayés de loyers pour les ménages décohabitants ;
- Ne pas facturer la remise en état des lieux du logement quitté. La liquidation du compte locataire tiendra compte ensuite de la facturation normale des charges locatives (eau, chauffage, charges locatives) au regard des provisions payées.
- Faire le bilan auprès des réservataires des logements de leur contingent voués à la démolition ainsi que des logements mobilisables pour le relogement dans leur parc ;
- S'assurer que les locataires en titre ont des demandes de logement social actives sur le SNE ;
- S'assurer de la radiation effective de la demande sur le SNE, dès lors que l'attribution a été prononcée, en précisant le contingent sur lequel l'attribution est imputée ;
- Dans le cadre de la mise à disposition des différents contingents, de prolonger systématiquement de 30 jours le délai de positionnement initial du réservataire à la suite du délai de 3 mois prévu pour la désignation d'un des ménages à reloger ;
- Dans le cas d'un relogement inter-bailleurs, prendre en charge les éventuels frais d'aménagement spécifiques à la charge du bailleur démolisseur : les travaux classiques de remise en état du logement sont à la charge du bailleur relogeur, tandis que les aménagements spécifiques sont à la charge du maître d'ouvrage générant le relogement (bailleur démolisseur), dans la mesure où celui-ci bénéficie d'un forfait relogement par ménage relogé de la part de l'ANRU (qui comprend l'aménagement des logements servant au relogement).
- Assurer et suivre les demandes de subvention pour minoration de loyer en cas de relogement dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans.
- Transmettre un bilan annuel des relogements aux cellules locales de relogement.

#### **6-2 L'ensemble des bailleurs sociaux du territoire s'engagent à :**

- Participer aux objectifs de relogement, par la mise à disposition de leur contingent ;
- Informer la cellule locale de relogement des vacances survenant sur leur parc, y compris, le cas échéant, hors de la commune, et à participer au plan de relogement annexé aux objectifs de relogement ;

- Dans le cadre de la mise à disposition des différents contingents, prolonger systématiquement de 30 jours le délai de positionnement initial du réservataire, à compter de la notification du refus du dernier locataire, dans le cas où les ménages positionnés n'accepteraient le logement ;
- Respecter les objectifs de reste à charge tels que rappelés à l'article 3-1 du titre III de la présente charte et tels que définis dans le guide méthodologique de l'ACORIF ;
- Respecter les engagements issus des conventions droit à construire/ relogement pour les bailleurs qui en sont signataires ;
- Assurer et suivre les demandes de subvention pour minoration de loyer en cas de relogement dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans.

**6-3 Les communes ayant des projets de renouvellement urbain impliquant des relogements s'engagent à :**

- Elaborer une charte locale de relogement en déclinant opérationnellement les principes de la charte territoriale ;
- Piloter la mise en œuvre de la charte locale de relogement à travers la mise en place d'une cellule locale de relogement dont elles définiront la composition et le fonctionnement ;
- Participer aux instances territoriales mises en place et contribuer à la démarche intercommunale autant que de besoin ;
- Assurer, au maximum, 25% des relogements effectifs rendus nécessaires par l'opération de démolition d'un patrimoine donné, en fonction des besoins identifiés dans le plan de relogement des opérations communales et selon les principes définis dans la charte locale de relogement ;
- Participer aux objectifs de relogement, par la mise à disposition annuelle de 20% à minima de leur contingent, tous bailleurs confondus.

Les capacités d'attributions de droit commun devant être maintenues tant sur le contingent communal que sur le contingent préfectoral, les cellules locales de relogement sont chargées d'identifier les éventuelles limites de la mobilisation de ces contingents dans le cadre du suivi des relogements qu'elles effectuent, afin de permettre des ajustements le cas échéant.

- Mettre à disposition pour le relogement des ménages, les logements de son contingent situés dans des opérations neuves ou conventionnées depuis moins de 5 ans, dans le cadre des opérations identifiées dans la charte locale de relogement ;
- Mobiliser leurs services compétents en matière de logement, d'accompagnement social et de santé publique (hygiène et salubrité, logement, action sociale etc...) pour le bon déroulement des opérations de relogement ;

- Mobiliser les partenaires, réservataires et bailleurs dans le but d'augmenter les possibilités de relogement (parc social, privé conventionné...);
- Collaborer avec la ou les équipes de suivi opérationnel de relogement afin de mener à bien la ou les opérations de relogement;
- Elaborer et tenir à jour un tableau des relogements effectués par chacun des réservataires, opération par opération à l'échelle de la commune, en vue de leur transmission au comité technique territorial.

**6-4 Les communes n'ayant pas de projets de renouvellement urbain impliquant des relogements s'engagent à :**

- Participer aux instances territoriales mises en place et contribuer à la démarche intercommunale autant que de besoin;
- Permettre la mobilité résidentielle des ménages le souhaitant, en permettant leur désignation sur le parc social de leur ville. Elles ne s'engagent toutefois pas à mettre à disposition leur contingent communal.

**6-5 Est Ensemble s'engage à :**

- Piloter le dispositif territorial de suivi des relogements, notamment en organisant les instances de pilotage;
- S'assurer du respect de la présente charte, par ses opérateurs et concessionnaires des opérations impliquant l'hébergement ou le relogement des ménages issus des opérations de traitement de l'habitat privé dégradé (accompagnement social, inscription dans les instances de suivi, plans de relogement);
- S'assurer de la conformité des chartes locales avec la charte territoriale de relogement;
- Réaliser un bilan territorial des relogements. Ce bilan des relogements sera effectué chaque année pour transmission et examen par la Conférence Intercommunale du Logement et le comité de pilotage territorial Renouvellement Urbain.

**6-6 Action Logement s'engage à :**

La volonté d'Action Logement Services est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées. A ce titre, Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose situé sur le territoire d'Est Ensemble, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujéti concernés par le projet de démolition.

Une part importante des logements financés par Action Logement Services ayant pu être réservée en droit de suite pour le compte d'entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne pourra être occulté.

Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord. La mobilisation des réservations Action Logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujéti.

Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le cadre d'un relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé CII PASS assistance® est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés font souvent suite à un accident de la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative.

Action Logement Services pourra également mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (aides Loca-pass, Visale) des salariés relogés.

#### **6-7 L'État s'engage à :**

- Participer aux objectifs de relogement ;
- Pour le patrimoine démolit dans le cadre du NPNRU, mobiliser le contingent préfectoral (contingent fonctionnaire exclu) à l'échelle du département, sur le patrimoine de l'ensemble des bailleurs ;
- Assurer, au maximum et dans la limite du nombre de ménages relogés par la ville, 25% des relogements effectifs rendus nécessaires par l'opération de démolition d'un patrimoine donné ;
- Mobiliser chaque année, le contingent préfectoral pour les relogements des opérations de démolition dans les PRU d'Est Ensemble, dans la limite de 20% des logements du contingent préfectoral déclarés vacants. Il s'agit à la fois des logements anciens se libérant et des logements neufs et nouvellement conventionnés.

Les capacités d'attributions de droit commun devant être maintenues tant sur le contingent communal que sur le contingent préfectoral, les cellules locales de relogement sont chargées d'identifier les éventuelles limites de la mobilisation de ces contingents dans le cadre du suivi des relogements qu'elles effectuent, afin de permettre des ajustements le cas échéant.

- Mettre à disposition pour le relogement des ménages, les logements de son contingent situés dans des opérations neuves ou conventionnées depuis moins de 5 ans, dans le cadre des opérations identifiées dans la charte locale de relogement ;

- Reloger sur son contingent, au titre du droit commun, les ménages hébergés dans des logements démolis, reconnus prioritaires au titre du DALO
- Accompagner Est Ensemble, les villes, Action Logement et les bailleurs afin de construire une stratégie de relogement inter-bailleurs et inter-réservataires.

**6-8 Les autres réservataires s'engagent à :**

- Participer aux objectifs de relogement dans le cadre du plan de relogement annexé aux chartes locales de relogement.

## **TITRE 2 : MENAGES ELIGIBLES AU DISPOSITIF DE RELOGEMENT**

Les ménages, répondant aux conditions d'éligibilité ci-dessous sont accompagnés tout au long du processus de relogement. Ils peuvent être logés initialement dans le parc social ou le parc privé indigne, voué à la démolition ou à la restructuration dans le cadre des PRU.

Lors du diagnostic social préalable au relogement, les ménages éligibles seront identifiés individuellement.

La composition familiale prise en compte sera celle déclarée à l'équipe du dispositif de suivi opérationnel pendant le diagnostic social individuel. Toute modification dans la composition familiale ou la situation d'emploi devra être portée à la connaissance de l'équipe du dispositif opérationnel et du bailleur social ou de l'opérateur intervenant sur une démolition d'habitat privé indigne.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 441-2-1 du CCH, la situation des personnes devant bénéficier d'un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain fait l'objet d'un enregistrement d'office par le bailleur dont elles sont locataires dans le système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNL) sur la base des informations fournies par le ménage ou, à défaut, connues du bailleur (demandes et attributions correspondantes).

Les bailleurs s'engagent à repérer les ménages issus du relogement dès la création du module « relogement » sur le SNL prévue en début 2018.

### **Article 1 : Ménages bénéficiant d'un droit au relogement**

Les occupants des immeubles démolis ou restructurés à prendre en compte sont ceux définis à l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation:

*« (...) l'occupant est le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, le sous-locataire ou l'occupant de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant son habitation principale ».*

De ce fait, sont considérés comme éligibles au relogement, les occupants de bonne foi recensés au moment de l'enquête d'occupation nominativement identifiés dans le cadre du plan de relogement à savoir :

- les locataires du parc locatif social et du parc locatif privé présents dans les lieux et disposant d'un titre d'occupation et justifiant de leur résidence principale ;
- les propriétaires occupants à titre de résidence principale pour le parc privé ;
- les ménages dont le bail est résilié mais qui ont signé avec leur bailleur un protocole d'accord en application de la loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005 et qui respectent le plan d'apurement mis en place ;
- les occupants disposant d'un bail verbal pour les occupants du parc privé.

Les squatters (personnes entrées par voie de fait) et les occupants sans droit ni titre disposant d'un jugement d'expulsion ne sont pas considérés comme occupants de bonne foi et ne seront donc pas intégrés au plan de relogement.

## **Article 2 : Ménages pouvant bénéficier du dispositif de relogement sous conditions**

Les ménages répondant aux conditions décrites aux articles 2.1 et 2.2 ci-après sont réputés être éligibles au relogement, sous certaines conditions que les chartes locales de relogement devront préciser.

### ***2.1 Les locataires d'un logement du parc social, en situation d'impayés sans protocole d'accord***

La situation des locataires en contentieux et en situation d'impayés de loyer fera l'objet d'un examen spécifique dans le cadre des diagnostics individuels préalables au relogement. Le dispositif de suivi du relogement devra permettre d'intégrer le ménage concerné dans les dispositifs ad hoc et faire en sorte de préconiser une solution de relogement adaptée et pérenne.

Les chartes locales préciseront les modalités d'accompagnement, en lien avec les dispositifs locaux existants.

Le plan de relogement spécifiera le nombre de ménages concernés et les dispositions prises.

### ***2-2 Les décohabitants***

Les demandes de décohabitation pourront être étudiées selon des critères d'éligibilité définies dans les chartes locales. Peuvent être considérés comme décohabitants :

- les ascendants directs (pères, mères) ou descendants directs (filles, fils) hébergés sous le même toit que le locataire principal lors du diagnostic social individuel et souhaitant accéder à un logement autonome ;

- Les couples en instance de séparation et en mesure de le justifier (mariés ou pacsés ou co-titulaires du bail) dont les deux membres souhaitent faire une demande de logement social séparée.

Concernant les couples souhaitant décohabiter, le dispositif de suivi opérationnel portera une attention particulière à l'accompagnement de ces ménages et aux conditions dans lesquelles ils pourront se voir attribuer à un logement (pièces justificatives nécessaires à l'attribution d'un logement social).

### **Article 3 : Ménages non-éligibles au dispositif de relogement**

Les personnes hébergées, sans ascendance ou descendance directe avec le locataire en titre, ne sont pas éligibles au dispositif d'accompagnement au relogement, sauf dispositions spécifiques prévues par les chartes locales de relogement.

## **TITRE 3 - DISPOSITIONS PROPRES AUX MENAGES RELOGES ISSUS DU PARC LOCATIF SOCIAL**

### **Article 1 - Modalités de concertation**

La concertation avec les locataires et leurs associations représentatives vise à les informer régulièrement des conditions relatives à l'opération de relogement, en amont et tout au long de la procédure.

A titre de rappel, en vertu de l'article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986, préalablement à toute décision d'engager une opération de construction-démolition, le bailleur social est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles désignés, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44 de la loi précitée.

Lorsque le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 ter de la loi précitée existe, cette concertation est réalisée dans son cadre. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et en l'absence de conseil de concertation locative, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.

La concertation peut également être menée avec les conseils citoyens, en complément de celle menée avec les représentants des locataires.

Les modalités de concertation seront détaillées dans les chartes locales de relogement. Le cas échéant, les amicales de locataires peuvent être signataires des chartes locales de relogement.

## **Article 2 - Modalités du relogement des ménages du parc social**

### ***2-1 Les loyers et dépôt de garantie***

Les chartes locales de relogement déclineront le principe de la maîtrise du reste à charge des ménages relogés, en prenant en compte les propositions de l'AORIF pour l'harmonisation des pratiques.

Pour les opérations financées par l'ANRU, dans le cas de relogement en patrimoine neuf ou de moins de 5 ans, l'ANRU peut accorder une indemnité pour minoration de loyer à l'organisme HLM accueillant les ménages concernés. »

En application de la réglementation d'Action Logement, les locataires ayant bénéficié d'une aide LOCA-PASS au moment de l'entrée dans le logement, devront obligatoirement solder l'AVANCE LOCA-PASS. La GARANTIE LOCA-PASS quant à elle cesse de plein droit au départ du locataire du logement. Un autre dossier (AVANCE LOCA-PASS et GARANTIE LOCA-PASS) pourra être mis en place pour le futur logement dans le respect des conditions d'octroi en vigueur au moment de l'attribution locative.

Le bailleur démolisseur assurera le transfert des dépôts de garantie pour les ménages relogés sur son parc. Pour les relogements inter-bailleurs, le bailleur devra rembourser les dépôts de garantie dans un délai inférieur à un mois après le relogement effectif du ménage.

### ***2-2 Travaux de remise en état des logements***

Les bailleurs s'engagent à remettre systématiquement en état les logements proposés et à mettre en œuvre toute amélioration spécifique liée à l'état de santé du locataire.

### ***2-3 Les frais consécutifs au relogement***

Les frais de déménagement et d'emménagement, les frais de raccordement à l'énergie et au gaz, de transfert ou de réouverture de ligne téléphonique, Internet (sous réserve d'un même opérateur), ainsi que les frais de suivi de courrier par la Poste (suivi courrier 6 mois) seront pris en charge par le bailleur démolisseur. Une aide plus spécifique sera apportée pour les personnes isolées, âgées ou handicapées pour le déménagement et la réinstallation dans le nouveau logement.

Dans le cas d'un relogement inter-bailleurs, les travaux de remise en état du logement sont à la charge du bailleur relogeur, tandis que les aménagements spécifiques sont à la charge du maître d'ouvrage générant le relogement (bailleur démolisseur) bénéficiant d'un forfait relogement par ménage relogé de la part de l'ANRU (qui comprend l'aménagement des logements servant au relogement).

Des modalités spécifiques adaptées au contexte des PRU pourront être définies dans les chartes locales du relogement.

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES AUX MENAGES RELOGES ISSUS DES LOGEMENTS PRIVES**

Est Ensemble et les villes ont signé en 2017 une convention partenariale du relogement et de l'hébergement des ménages occupant du parc privé dégradé. Cette convention annexée à la présente charte définit les conditions et les modalités de relogement des ménages pour l'ensemble des opérations d'amélioration de l'habitat privé dégradé.

L'ensemble des partenaires signataires de la charte territoriale de relogement s'engage à prendre en compte le relogement de ces ménages, au même titre que les ménages du parc social dans les priorités de relogement.

Les articles ci-dessous précisent certaines spécificités liées aux opérations de relogement dans les opérations de lutte contre l'habitat indigne

### **Article 1 : Situations spécifiques d'éligibilité au relogement des ménages du parc privé**

#### ***1-1 Les occupants d'hôtels meublés***

Les articles L. 632-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation indiquent que les occupants des hôtels meublés sont soumis au régime de la location meublée dès lors que le logement ou la chambre constitue la résidence principale du locataire. En outre, l'article L. 632-2 du même code dispose qu'en cas de cessation d'activité de l'hôtel, due à une opération d'urbanisme ou d'aménagement, les occupants bénéficient d'un droit au relogement.

En l'absence de contrat de location d'un an tel que prévu par la loi, les éléments suivants seront requis en vue de reconnaître l'établissement de la résidence principale des locataires d'hôtels meublés depuis au moins 6 mois : quittances mensuelles, documents administratifs à l'adresse de l'hôtel (avis d'imposition, notification de droits sociaux, justificatifs de revenus, perception de l'allocation logement, carte d'identité ou titre de séjour).

#### ***1-2 Les occupants de bonne foi sans titre de séjour en règle***

La décision du Conseil Constitutionnel du 5 octobre 2016 a confirmé le premier alinéa de l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme, soit l'obligation faite à la collectivité locale à l'initiative d'une opération d'aménagement de reloger les occupants de bonne foi quand bien même ces derniers ne seraient pas relogeables dans le parc social du fait notamment de l'absence de titre de séjour. Ces occupants seront donc inscrits au sein des plans de relogement à l'issue des enquêtes sociales réalisées dès le lancement de l'opération.

Les ménages sans titre de séjour ni titres formels d'occupation seront considérés comme occupants de bonne foi et donc éligibles au relogement, si ils remplissent l'ensemble des conditions suivantes :

- Ils paient une indemnité d'occupation (bail verbal) quand bien même le logement et/ou l'immeuble serait frappé d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ;
- Ils peuvent justifier d'une présence à l'aide de documents mentionnant l'adresse comme résidence principale (quittances mensuelles, documents administratifs à l'adresse : avis d'imposition, notification de droits sociaux, justificatifs de revenus, perception de l'allocation logement, carte d'identité/titre de séjour, etc.).

Les ménages occupants de bonne foi sans titre de séjour en règle, souscrivant à un accompagnement social spécifique lié à la régularisation (acceptation et consultation effective d'un juriste spécialisé) et pouvant déposer un dossier de régularisation à la Préfecture dans les deux ans se verront proposés une solution d'hébergement.

## **Article 2 : Dispositifs de lutte contre les marchands de sommeil**

Les actions liées au relogement des ménages révèlent fréquemment les agissements indéliques parfois pénalement répréhensibles de propriétaires bailleurs, certains pouvant être désignés comme marchands de sommeil.

La lutte contre les marchands de sommeil constitue une condition indispensable à l'efficacité de l'action publique contre l'habitat indigne et dégradé.

Plusieurs dispositions juridiques sont applicables à l'égard de ces propriétaires, tels que le signalement au procureur, le recouvrement des créances et l'atteinte administrative.

Ces procédures devront être entreprises par les villes avec l'appui d'Est Ensemble, en étroite coordination avec l'Etat dans le cadre notamment du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), ainsi que les opérateurs et concessionnaires des opérations, chaque fois que ces situations sont révélées.

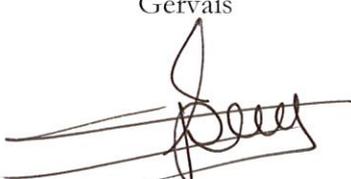
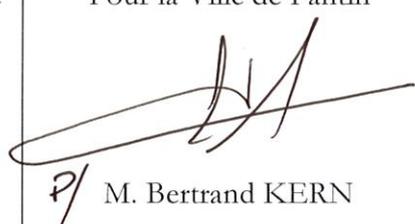
## **Article 3 - Modalités de prise en charge du relogement des ménages issus du parc privé**

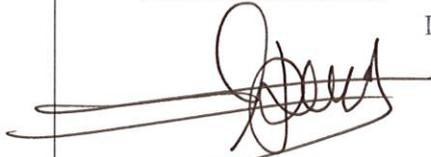
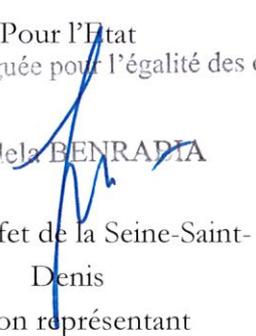
Les frais de relogement et de déménagement seront pris en charge par le maître d'ouvrage de l'opération, qui pourra bénéficier d'un financement de l'ANRU, d'un montant de 5000 euros par ménage relogé (titulaire du bail, décohabitant, propriétaire occupant relogé), attribué en référence à l'enquête sociale menée en amont, y compris pour des relogements temporaires en attente d'un relogement dans le neuf. Ce forfait permet de prendre en compte les dépenses d'enquêtes sociales, les frais générés par le déménagement et l'installation du ménage, l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement.

Des modalités spécifiques adaptées au contexte des PRU pourront être définies dans les chartes locales de relogement.

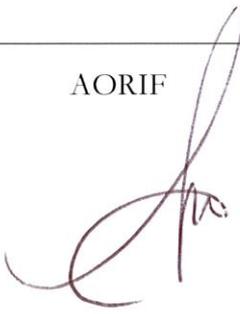
Fait à Romainville, le 18 juillet 2018

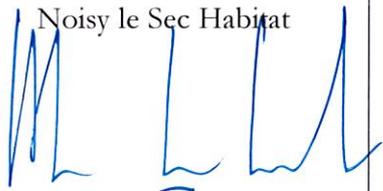
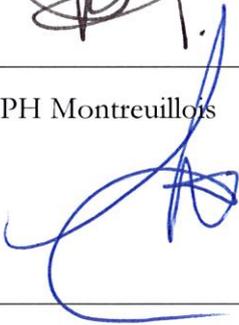
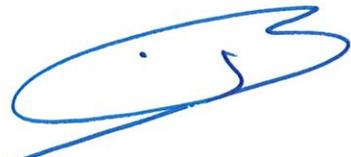
En 4 exemplaires :

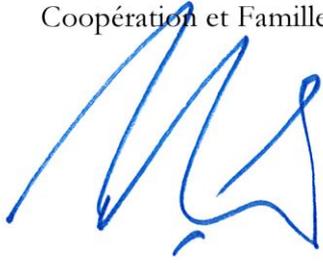
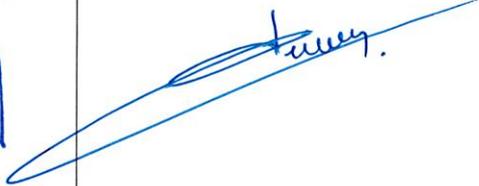
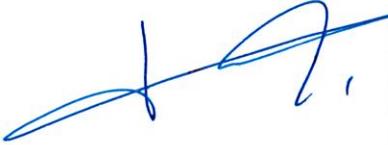
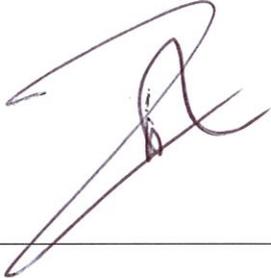
<p>Pour la Ville de Bagnolet</p>  <p>M. Tony DI MARTINO Maire</p>	<p>Pour la Ville de Bobigny</p>  <p>M. Stéphane DE PAOLI Maire</p>	<p>Pour la Ville de Bondy</p>  <p>Mme Sylvine THOMASSIN Maire</p>
<p>Pour la Ville du Pré Saint-Gervais</p>  <p>M. Gérard COSME Maire</p>	<p>Pour la Ville des Lilas</p>  <p>M. Daniel GUIRAUD Maire</p>	<p>Pour la Ville de Montreuil</p>  <p>M. Patrice BESSAC Maire</p>
<p>Pour la Ville de Noisy-Le-Sec</p>  <p>M. Laurent RIVOIRE Maire</p>	<p>Pour la Ville de Pantin</p>  <p>M. Bertrand KERN Maire</p> <p><i>sa déléguée</i> A. PERISS le 18/07/18</p>	<p>Pour la Ville de Romainville</p>  <p>Mme Corinne VALLS Maire</p>

<p>Pour Est Ensemble</p>  <p>M. Gérard COSME Le Président</p>	<p>Pour l'Etat La Préfète déléguée pour l'égalité des chances</p>  <p>Fadela BENRADIA M. le Préfet de la Seine-Saint-Denis ou son représentant</p>
--	--

Les bailleurs sociaux :

Action Logement 	AORIF 
--	---

ICF La Sablière 	Immobilière 3F 	Logirep 
Noisy le Sec Habitat 	OPH de Bagnolet 	OPH de Bobigny 
Bondy Habitat 	OPH Montreuillois 	Pantin Habitat 
Seine Saint Denis Habitat 		

Antin Résidences 	Coopération et Famille 	Efidis 
Emmaüs Habitat 	France Habitation 	Logis Transport 
OSICA 	Vilogia 	

**Annexe n°1: Liste des opérations de démolition concernées par le relogement**

<b>Quartiers concernés</b>	<b>Bailleurs (démolitions de logements sociaux)</b>	<b>Nombre de logements à démolir</b>	<b>Démarrage des premiers relogements</b>	<b>Date prévue pour la fin des derniers relogements</b>
Romainville Gagarine	Seine Saint Denis Habitat	463 dont 66 pré-conventionnées	2018 ?	
Noisy-le-Sec Londeau	Noisy Le Sec Habitat	148		
Noisy-le-Sec Londeau	Logirep	165		
Bondy Quartiers Nord Les Merisiers	Immobilière 3F	132	2018	
Bondy Blanqui	Bondy Habitat	216		

**Annexe n°2: Procédure relative à la mobilisation du contingent préfectoral des  
réservataires**

**dans le cadre d'une opération de relogement pour un bailleur démolisseur**

Délai maximal de chaque  
étape

Le chargé de relogement établit une liste des besoins de logements pour le relogement (n° unique, noms de familles, PRU concerné, situation géographique, typologies, niveaux de loyers, etc.) et la communique à l'État (DRIHIL93-SIAL-BAL).

► Lorsque le BAL identifie un logement du contingent préfectoral pouvant servir au relogement, il en informe le chargé de relogement concerné. A cette occasion, il alerte du possible besoin de prolongation du délai de positionnement de l'État pour ce logement.

► Le chargé de relogement évalue si le logement identifié par le BAL peut être proposé à des ménages devant être relogés. [J+5]

► Le chargé de relogement informe l'État, la commune et le bailleur concerné de la décision de positionner ou non un ménage dans le cadre du relogement sur le logement.

► Information au ménage 1 + délai de réponse du ménage.

► Si réponse positive du ménage 1, le BAL importe dans SYPLO la DLS du SNE et positionne le ménage [J+10]

► Si refus du logement par le ménage 1, visite du logement par le ménage 2 + délai de réponse du ménage.

► Si réponse positive du ménage 2, le BAL importe dans SYPLO la DLS du SNE et positionne le ménage [J+10]

► Si refus du logement par le ménage 2, visite du logement par le ménage 3 + délai de réponse du ménage.

► Si réponse positive du ménage 3, le BAL importe dans SYPLO la DLS du SNE et positionne le ménage [J+10]

► Si refus du logement par le ménage 3, visite du logement par le ménage 4 + délai de réponse du ménage.

[J+10]

► Si réponse positive du ménage 4, le BAL importe dans SYPLO la DLS du SNE et positionne le ménage

► A l'issue du **quatrième refus (ou d'un délai de 3 mois)**, le chargé de relogement alerte le BAL, la commune et le bailleur du possible besoin de prolongation du délai de positionnement de l'État.

[J+10]

► Si aucun des 4 ménages n'accepte le logement dans le délai de 3 mois, l'État récupère le délai de 30 jours lui permettant de positionner des ménages prioritaires.

Si le bailleur est signataire de la charte de relogement, un accord préalable pour prolonger systématiquement de 30 jours le délai de positionnement initial<sup>1</sup>, dans le cadre de la mise à disposition de logements du contingent préfectoral pour le relogement, doit avoir été acté. Cet accord vaut pour tous les logements du contingent préfectoral mis à disposition du chargé de relogement. Si le bailleur n'est pas signataire de la charte de relogement, un accord au cas par cas doit être acté.

---

<sup>1</sup> Ce prolongement intervient à compter de la notification au réservataire du refus du dernier locataire, dans le cas où aucun des ménages positionnés par le chargé de relogement n'accepterait le logement.

**Annexe n°3: Procédure relative à la mobilisation du contingent préfectoral des  
réservataires**

**dans le cadre d'une opération de relogement pour un bailleur non démolisseur**

Délai maximal de chaque  
étape

Le chargé de relogement établit une liste des besoins de logements pour le relogement (n° unique, noms de familles, PRU concerné, situation géographique, typologies, niveaux de loyers, etc.) et la communique à l'État (DRHII.93-SHAL-BAL).

► Lorsque le BAL identifie un logement du contingent préfectoral pouvant servir au relogement, il en informe le chargé du relogement concerné. A cette occasion, il alerte du possible besoin de prolongation du délai de positionnement de l'État pour ce logement.

► Le chargé de relogement évalue si le logement identifié par le BAL peut être proposé à des ménages devant être relogés. [J+5]

► Le chargé de relogement informe l'État, la commune et le bailleur concerné de la décision de positionner ou non un ménage dans le cadre du relogement sur le logement.

► Information au ménage 1 + délai de réponse du ménage.

► Si réponse positive du ménage 1, le BAL importe dans SYPLO la DLS du SNE et positionne le ménage [J+10]

► Si refus du logement par le ménage 1, visite du logement par le ménage 2 + délai de réponse du ménage.

► Si réponse positive du ménage 2, le BAL importe dans SYPLO la DLS du SNE et positionne le ménage [J+10]

► A l'issue du deuxième refus, le chargé du relogement alerte le BAL, la commune et le bailleur du possible besoin de prolongation du délai de positionnement de l'État. [J+10]

► Si aucun des 2 ménages n'accepte le logement, l'État récupère le délai de 30 jours lui permettant de positionner des ménages.

Si le bailleur est signataire de la charte de relogement, un accord préalable pour prolonger systématiquement de 30 jours le délai de positionnement initial<sup>2</sup>, dans le cadre de la mise à disposition de logements du contingent préfectoral pour le relogement, doit avoir été acté. Cet accord vaut pour tous les logements du contingent préfectoral mis à disposition du chargé de relogement. Si le bailleur n'est pas signataire de la charte de relogement, un accord au cas par cas doit être acté.

---

<sup>2</sup> Ce prolongement intervient à compter de la notification au réservataire du refus du dernier locataire, dans le cas où aucun des ménages positionnés par le chargé de relogement n'accepterait le logement.