

# NPRU ALBI CANTEPAU

## Charte de relogement

# PROJET

## **Préambule**

Le Projet de renouvellement urbain du quartier de Cantepau à Albi prévoit, entre autres, la démolition de 172 logements et la reconstruction hors site de 138 logements financés par l'ANRU. La mise en place d'une charte partenariale de relogement doit permettre le relogement de qualité des 156 familles concernées par les démolitions tout en veillant aux objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial définis par la conférence intercommunale du logement de l'Albigeois.

Tarn Habitat, seul bailleur concerné par les démolitions, assurera les enquêtes sociales, recueillera les vœux des ménages et suivra les attributions.

La présente charte définit les engagements des parties signataires pour ce qui concerne chacune d'entre elles.

Ceci exposé il est convenu les dispositions suivantes :

## **I. LES OBJECTIFS PARTAGES**

### **ARTICLE 1- Mutualisation des contingents nécessaires au relogement et engagements réciproques**

- **Bailleurs signataires**

Chaque bailleur signataire, même s'il ne démolit pas de logements dans le cadre du NPNRU, formulera des offres de logements sur son contingent propre, à l'échelle intercommunale, notamment au sein des constructions neuves.

- **État**

L'État s'engage à mettre à disposition de l'opération de relogement, les logements qui se libèrent ou mis en service sur le contingent préfectoral à l'échelle intercommunale.

Les logements locatifs sociaux réservés aux fonctionnaires n'entrent pas dans ce dispositif.

- **Action Logement**

Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose sur le territoire de l'agglomération afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les démolitions.

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.

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 CIL 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 Visale) des salariés relogés.

- **Collectivités**

Le Département du Tarn s'engage à mettre à disposition de l'opération de relogement l'ensemble des logements de son contingent et à mobiliser ses aides particulières (FSL) et ses services sociaux en cas de besoins particuliers.

La Commune d'Albi s'engage également à collaborer avec les services de Tarn Habitat pour des interventions particulières auprès des ménages.

La Communauté d'Agglomération de l'Albigeois s'engage dans la mise en œuvre du plan de relogement et à veiller à la mobilisation de l'ensemble des acteurs dans le cadre de la CIL et de la convention ANRU.

- **Associations représentant les locataires**

Les associations signataires s'engagent à contribuer à la réussite de ce projet en accompagnant les ménages le souhaitant, en assurant si besoin une médiation entre ces locataires et les acteurs institutionnels, en informant de manière complète ces ménages et en relayant auprès de Tarn Habitat leurs interrogations.

Tarn Habitat s'engage à mettre à disposition des associations tous les documents et informations nécessaires dans le cadre du RGPD (règlement général de protection des données). Les associations s'engagent à respecter la confidentialité des informations personnelles auxquelles elles pourraient avoir accès.

## **ARTICLE 2 - Critère de priorité**

Les ménages des logements devant être démolis bénéficient d'une priorité de relogement dans le patrimoine des bailleurs signataires.

Ce principe de priorité s'applique uniquement :

- aux ménages titulaires d'un contrat de location avec le bailleur qui démolit ;
- aux personnes composant les ménages identifiées lors des enquêtes sociales réalisées par Tarn habitat.

Dans le cas de demandes de décohabitations, l'enquête sociale devra préciser le nombre de logements nécessaires. Autant de demandes de logement que de besoin en relogement doivent être établies et enregistrées sur le SNE par le bailleur de départ.

### ARTICLE 3 - Principe d'adéquation

Sauf demande spécifique ou situation particulière ou absence d'offre, il sera proposé des logements adaptés aux besoins des familles, conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, et permettant un parcours résidentiel positif avec un reste à charge maîtrisé pour les ménages.

Il sera proposé un loyer en adéquation avec les ressources du ménage pour éviter de mettre le locataire en difficulté financière après son relogement. La différence entre la quittance globale (loyer + charge) actuelle et future sera déterminée, le taux d'effort sera en particulier étudié et une simulation APL individualisée sera réalisée.

### ARTICLE 4 – Objectifs de relogement

- **Reconstitution de l'offre de logements**

Le projet de renouvellement urbain prévoit la démolition de 172 logements locatifs sociaux.

Pour répondre à la demande en relogement :

- l'offre à bas loyers démolie sera reconstituée à 80%, soit 138 logements financés par l'ANRU entre 2020 et 2025
- l'offre reconstituée sera financée à hauteur de 60% des logements en PLAI et 40% en PLUS, conformément au règlement général du NPNRU.

Cette offre sera déconnectée des besoins en relogements qui seront considérés sur l'ensemble du parc de logements locatifs sociaux.

- **Part de relogement dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans**

L'ANRU préconise de prioriser les relogements des ménages dans le parc neuf ou conventionné de moins de 5 ans.

En vue de favoriser un bon équilibre des relogements des ménages « ANRU » sur le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, il a été envisagé dans le cadre du CIL, un taux d'environ **60% des relogements qui seraient réalisés dans le parc neuf** dont environ 50% dans le parc neuf financé par l'ANRU.

Pour garantir un reste à charge maîtrisé pour le locataire mutant vers un logement neuf, une minoration de loyer prévue dans la convention ANRU sera mise en œuvre.

- **Part des relogements hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville**

Conformément aux objectifs fixés par la loi Égalité et Citoyenneté, 25% des attributions doivent être consacrées aux demandeurs du 1er quartile ou aux personnes à reloger dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

- **Relogement dans le parc social conventionné depuis plus de 5 ans**

Pour accompagner le soutien de l'ANRU et répondre à la réalité du contexte local en s'adaptant à la disponibilité de l'offre sur le territoire, et afin de diversifier les possibilités de relogement dans le parc locatif social, le conseil communautaire de l'Albigeois du 18 décembre 2018 a également validé de compléter les aides de l'ANRU par une minoration de loyers dans le parc locatif social conventionné depuis plus de 5 ans (DEL2018\_234). Un montant indicatif et modulable a ainsi été défini par typologie de logement, **sur une base maximum équivalente aux aides de l'ANRU**.

## II MODALITES PRATIQUES

### ARTICLE 5 - Organisation

**Tarn Habitat** réalisera le diagnostic social des ménages concernés par les démolitions après enquête à domicile, étudiera les vœux de relogement, en fera part à l'agglomération.

**L'Agglomération Albigeoise** précisera les modalités de mise en œuvre de ces objectifs dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, retranscrites au sein de la convention intercommunale d'attributions ;

Les parties conviennent expressément d'agir dans la plus étroite collaboration et d'échanger toutes les informations et conseils nécessaires.

### ARTICLE 6 – Attributions des logements

Le dossier de demande de logement sera saisi par Tarn Habitat sur le Système National d'Enregistrement (SNE). Conformément à l'article L 441-2-1 du CCH, les pièces justificatives servant à l'instruction de la demande sont déposées en un seul exemplaire. L'instruction et la complétude des dossiers avant passage en CAL seront assurées par chaque bailleur.

Les dossiers seront proposés en commission d'attribution de logement du bailleur concerné.

Les propositions seront envoyées en recommandé avec accusé de réception ou remise en main propre contre émargement.

Lorsqu'un candidat accepte la proposition, le bailleur fait signer la convention de relogement au locataire. (Cf article 9)

Dans le cas où la commission d'attribution de logement du bailleur refuse une ou plusieurs candidatures, le bailleur avise dans les meilleurs délais **Tarn Habitat et l'agglomération** de sa décision, accompagnée du motif de non attribution.

## **ARTICLE 7 - Traitement des refus des ménages**

Dans le cadre de démolition de logements appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré avec l'accord du Préfet de département ou de démolitions dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, conformément à l'article L442-6 du Code de la construction et de l'habitation : « 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 [...] 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. »  
Aussi, l'article L442-6 du code de la construction et de l'habitation prévoit que : « les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux. »

Ces dispositions ne dispensent pas pour autant Tarn Habitat de poursuivre la recherche de solutions adaptées pour reloger les ménages concernés au-delà de ces dispositions légales pour éviter l'expulsion.

Tout refus par le candidat est notifié par écrit au bailleur qui en informe Tarn Habitat et l'agglomération.

## **ARTICLE 8 – Prise en compte des frais**

### **1/ Déménagement**

Tarn Habitat désignera le prestataire chargé d'assurer le déménagement des ménages titulaires d'un bail. Tarn Habitat prendra en charge le coût du déménagement définitif.

Les prestations de déménagement comprennent notamment :

- la fourniture des cartons
- le démontage et remontage des mobiliers
- le transport dans le périmètre de l'agglomération

Le démontage et montage d'éventuelles cuisines et salles de bains équipées sont à la charge du locataire.

Toutefois les déménagements hors périmètre de l'agglomération seront pris en charge à hauteur du prix moyen d'un déménagement dans le périmètre, le complément restera à charge du locataire sauf accord particulier.

Le bailleur pourra proposer une indemnité forfaitaire à ses locataires souhaitant se reloger par leurs propres moyens.

### **2/ Frais de branchement ou d'installations:**

Tarn Habitat remboursera l'ensemble des frais de branchement ou d'installations liés au relogement.

En outre, une assistance à l'installation pourra être apportée aux personnes les plus fragiles. Les situations nécessitant une assistance particulière seront signalées lors de la réalisation de l'enquête sociale.

### **3/ Réparations locatives :**

Il ne sera pas appliqué de frais de facturations locatives suite à Etat Des Lieux sortant à l'exception de dégradations volontaires, de pertes de clés/badges ou d'abandons d'objets dans le logement ou les caves. Un état des lieux de sortie contradictoire sera tout de même établi en ce sens.

### **ARTICLE 9 – La convention de relogement**

Lorsque le locataire a accepté la proposition de relogement qui lui a été formulée, une convention individuelle de relogement est établie.

Cette convention est signée par le locataire, le bailleur initial, l'éventuel nouveau bailleur. Il crée des droits et obligations pour toutes les parties.

Il représente un engagement des parties sur les points suivants :

- adresse du logement proposé,
- date de déménagement,
- montant du nouveau loyer et des charges afférentes,
- nature de l'accompagnement dans les démarches liées au déménagement,
- dispositions particulières éventuelles notamment prise en compte des frais, dépôt de garantie....

### **ARTICLE 10 - Suivi de la présente charte**

Les signataires de la présente charte conviennent de procéder de façon régulière, au moins une fois par an, à un bilan qualitatif et quantitatif des relogements et des difficultés rencontrées.

### **ARTICLE 11 - Durée d'application de la charte**

La présente charte prend effet à compter de sa date de signature et prendra fin à l'issue du dernier relogement effectué dans le cadre du projet de renouvellement urbain.