

Nombre de
Conseillers :

en exercice : 29

présents : 20

votants : 27

OBJET :

**PROJET DE
RENOUVELLEMENT
URBAIN
DU QUARTIER
DE LA MADELEINE –
SIGNATURE DE LA
CHARTRE DE
RELOGEMENT**

L'an deux mil vingt et un,
le : **Lundi 13 décembre**, à vingt heures trente,
le Conseil Municipal de la commune de L'AIGLE
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie,
sous la présidence de Monsieur Philippe VAN-HOORNE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 07 décembre 2021.

PRESENTS : M. Philippe VAN-HOORNE, M. Pascal GUEUGNON,
Mme Sylvie CHAUVEL-TRÉPIER, M. Didier COUSIN, Mme Charlene
RENARD, M. Jean-Marie GOUSSIN, Mme Nathalie LENÔTRE,
M. Lionel GONNET, Mme Maryse BRIANCEAU, M. Jean-Luc
PAULHE, Mme Nicole GONDOUIN, M. Abdellah LHESSANI,
M. Pascal SAMSON, M. Mickaël MESNIL, Mme Fleur GOSSELIN,
M. Serge DELAVALLÉE, Mme Isabelle CLOUCHÉ, M. Philippe
RONDEL, Mme Lucie CLOUARD et M. Gérard LATINIER.

Absents ou excusés : Mme Nelly VIVIEN qui a donné pouvoir à
Mme Nicole GONDOUIN, Mme Marie-José MARTIN qui a donné
pouvoir à Mme Charlene RENARD, Mme Christine CHATEL qui a
donné pouvoir à Mme Sylvie CHAUVEL-TRÉPIER, M. Cédric
COQUELIN qui a donné pouvoir à M. Lionel GONNET, M. Thierry
PINOT qui a donné pouvoir à M. Serge DELAVALLÉE, Mme Isabelle
DUVAL DE LAGUIERCE qui a donné pouvoir à Mme Isabelle
CLOUCHÉ, Mme Alexandra BRACQUE qui a donné pouvoir à
M. Philippe VAN-HOORNE, Mme Mireille NOGUET et M. Stéphane
CLOUET.

Madame Isabelle CLOUCHÉ a été nommée Secrétaire de Séance.

La Communauté de Communes des Pays de L'Aigle et la Ville de
L'Aigle sont engagées dans le Nouveau Programme National de
Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U.).

Le projet urbain vise la reconfiguration du quartier prioritaire
de la ville « La Madeleine » et implique la démolition des
immeubles suivants :

- Immeuble Franche Comté (Orne Habitat) : 32 logements
- Immeuble Jules Romains (SAGIM) : 46 logements.

Ces opérations impactent directement les ménages habitant ces
logements qui devront bénéficier d'un relogement dans le parc
existant.

Le relogement représente un volet essentiel de l'évaluation de
l'impact social des projets de renouvellement urbain.

Le relogement des familles constitue un enjeu collectif en vue
d'assurer la qualité des parcours résidentiels tenant compte des
situations familiales et financières et des souhaits des ménages.

Certifié exécutoire

transmis à la Sous-
Préfecture :

le : 20 DEC. 2021

Publié

le : 20 DEC. 2021

Le Maire,

**Philippe
VAN-HOORNE**

Les relogements doivent s'inscrire dans :

- les obligations réglementaires, notamment, les objectifs d'attributions des logements sociaux de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 : 25 % des attributions de logements en dehors des quartiers de la Politique de la ville doivent bénéficier aux ménages du 1^{er} quartile des demandeurs de logement social et aux ménages relevant des opérations de renouvellement urbain ;
- la stratégie de l'EPCI en matière d'attribution des logements sociaux, qui sera définie dans la future Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui sera élaborée par la CDC des Pays de L'Aigle et ses partenaires ;
- les attentes de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (A.N.R.U.).

La charte définit la stratégie partenariale visant à garantir collectivement un même niveau de prise en charge quel que soit le lieu d'habitation des ménages concernés et la réalisation de parcours résidentiels positifs.

Elle précise :

- les objectifs et les modalités de relogement des ménages concernés par les démolitions,
- la stratégie de relogement pour répondre au mieux aux besoins des ménages et aux enjeux d'équilibre de peuplement,
- les instances partenariales de pilotage et de suivi des relogements et les modalités de ce suivi,
- la mise en œuvre des relogements : la réalisation du diagnostic social de la situation des ménages, la mobilisation de logements adaptés et les propositions de logement aux ménages en faveur de parcours résidentiels positifs,
- l'accompagnement des ménages tout au long du processus et le traitement partenarial des situations complexes,
- le relogement des ménages dans le cadre de la démolition de logements en copropriétés.

Pour tenir compte des capacités financières des ménages, le règlement général de l'A.N.R.U. prévoit une aide financière au bailleur.

Le suivi des relogements par les bailleurs s'effectue via l'outil RIME qui leur permet d'avoir une vision dynamique de son avancement et de l'atteinte des objectifs locaux de qualité, à l'échelle de chaque opération et du projet. Les états produits sont transmis par les bailleurs au porteur de projet ainsi qu'au délégué territorial de l'ANRU (via la DDT). Cette transmission permet de vérifier les engagements pris dans la présente charte.

La charte de relogement est signée par la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle, l'A.N.R.U., l'Etat, la Ville de L'Aigle, les bailleurs sociaux. Elle précise les engagements de chacun visant à garantir un relogement de qualité et s'inscrivant dans les objectifs de rééquilibrage du territoire. L'EPCI assure le suivi et la coordination de la mise en œuvre de cette charte en concertation avec les signataires.

La charte du relogement prend effet dès sa signature et dure jusqu'à la résolution totale des relogements prévus dans le cadre du NPNRU.

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR et notamment l'article 97 ;

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN ;

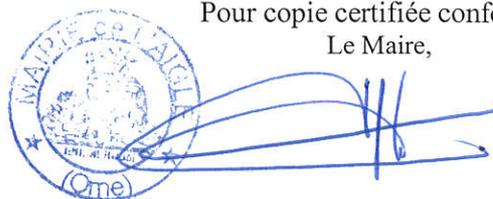
Vu la délibération n° 2016-12-08-117 du Conseil Communautaire en date du 08 décembre 2016 validant le projet de protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain relatif au quartier de La Madeleine ;

Vu la délibération n° 2016-158 du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2016 validant le projet de protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain relatif au quartier de La Madeleine ;

***Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
A l'unanimité,***

- ***APPROUVE la charte de relogement « ANRU » des ménages concernés par des démolitions de logements au titre du N.P.N.R.U. ;***
- ***DIT que la charte de relogement sera annexée à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier de la Madeleine ;***
- ***AUTORISE Monsieur le Maire à signer la charte partenariale de relogement des ménages et tous les documents à intervenir pour sa mise en œuvre.***

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Au registre sont les signatures,
Pour copie certifiée conforme,
Le Maire,



Philippe VAN-HOORNE



CHARTRE DE RELOGEMENT

PROJET DE RENOVATION URBAINE DU QUARTIER « LA MADELEINE »



SOMMAIRE

PREAMBULE	1 à 2
I. LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE	2
II. OBJET DE LA CHARTE DE RELOGEMENT	3-4
III. STRATEGIE DE RELOGEMENT	5 à 8
1. OFFRIR DES PARCOURS RESIDENTIELS POSITIFS	5 à 7
a. La part de relogement en dehors du quartier en renouvellement urbain, hors QPV	5
b. La part de relogement dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans	6
c. La maîtrise du reste à charge	6-7
2. PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX SITUATIONS LES PLUS FRAGILES ET/OU DELICATES	7-8
3. CONTRIBUER A LA MIXITE SOCIALE	8
IV. CADRE OPERATIONNEL DU PLAN DE RELOGEMENT	8 à 11
1. MENAGES CONCERNES PAR LE RELOGEMENT	8-9
2. INFORMATION DES LOCATAIRES ET ACCOMPAGNEMENT PAR LES BAILLEURS	9
3. EVALUATION ET RECENSEMENT DES BESOINS	10
4. CONDITIONS MATÉRIELLES DU RELOGEMENT	10-11
V. INSTANCES PARTENARIALES ET OUTIL DE SUIVI	12 à 14
1. Le rôle des instances	12
a. Le comité de pilotage	12-13
b. L'atelier de relogement	13-14
2. L'outil RIME	14
VI. DUREE DE LA CHARTE DE RELOGEMENT	14-15

PREAMBULE

Les dernières évolutions législatives ont pour objectif de faciliter l'accès au logement des ménages et rendre le système d'attribution des logements sociaux plus lisible, transparent et équitable.

Des lois récentes portent réforme de la demande de logement social et des attributions :

- LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (article 97) dite loi ALUR ;
- LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.
- LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique la loi ELAN qui finalise cette réforme des attributions du logement social.

OBJECTIFS

- Une plus grande transparence vis-à-vis du demandeur ;
- Une meilleure lisibilité dans le parcours du demandeur, qui tient aujourd'hui un rôle plutôt passif dans le processus d'attribution ;
- Une meilleure efficacité dans le traitement des demandes ;
- Une plus grande équité dans le système d'attribution des logements ;
- La mixité sociale et l'égalité des chances dans l'habitat.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) est instaurée par l'article L 441-1-6 dans sa rédaction issue de l'article 70 de la loi égalité et citoyenneté promulguée le 27 janvier 2017. Elle traduit, sous forme d'engagements quantifiés et territorialisés, les orientations déclinées dans le document cadre des orientations en matière d'attributions validé par le conseil communautaire le 26 septembre 2019.

Référence

Article L 441-1-6 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) :

La convention intercommunale d'attribution définit, en cohérence avec les objectifs du contrat de ville à laquelle elle est alors annexée et en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles, les obligations de chacun des signataires.

Au niveau local, depuis 2016, un ambitieux programme de rénovation urbaine est mis en œuvre, concernant le quartier prioritaire « La Madeleine » à L'Aigle.

Ainsi, la Rénovation Urbaine du quartier de « La Madeleine » est sur le point de débuter avec une volonté partagée des partenaires institutionnels et locaux de réaliser ensemble un projet ambitieux pour requalifier ce quartier, et de permettre son désenclavement. Ce projet s'inscrit dans le cadre du Contrat de Ville 2015/2020 signé en 2015 et fait actuellement l'objet d'un conventionnement NPNRU.

Dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain, il est prévu entre autre, de procéder à la démolition et à la réhabilitation d'immeubles. Dans le cadre des déconstructions, les ménages concernés sont relogés.

Ce document contractuel précise les conditions dans lesquelles se fera le relogement sur un territoire et rappelle les obligations qui s'imposent aux partenaires.

L'objectif de ce document est d'évoquer en détail la mise en œuvre du relogement dans ses différentes phases et ainsi vérifier la prise en compte des besoins des ménages concernés.

I. LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

Cette opération de requalification du quartier de la Madeleine dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) est conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Ces dispositions stipulent qu'un bailleur social peut faire valoir que la réalisation d'une opération de renouvellement urbain est un motif suffisant pour démolir un immeuble d'habitation et mettre fin au bail du locataire. Les locataires de l'immeuble démolit doivent être relogés dans des logements correspondant notamment à leurs besoins et à leurs possibilités.

Cette charte de relogement s'inscrit dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires:

- Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.443-15-1, L.353-15 et L.442-6 CCH modifiés par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 ; loi du 23/12/1986, L441-2-1 et L 441-1 du CCH ; délibérations communautaires,
- Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014,
- Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
- Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 qui précise les objectifs de mixité sociale et d'égalité des chances dans l'accès au logement, en lien avec les dispositions relatives à la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement et l'adoption de la Convention Intercommunale d'Attribution,
- Loi relative à l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018,
- Objectifs définis par l'ANRU dans le règlement général relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain (arrêté du 22 décembre 2020) portant son approbation),
- Contrat de ville de L'Aigle signé le 3 juillet 2015 et l'avenant de prorogation du 30 octobre 2019,
- Le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de la Communauté de Communes des Pays de L'Aigle signé le 4 avril 2017,
- Délibération du conseil communautaire du 15 octobre 2020 approuvant le projet de renouvellement urbain du quartier de La Madeleine dans le cadre du NPNRU.

La convention pluriannuelle signée le 03/12/2020 a pour objectif de fixer les engagements contractuels des différentes Parties prenantes (ANRU, porteur de projet, maitres d'ouvrage, ...) pour la durée de mise en œuvre du projet de renouvellement urbain. Elle est élaborée par le porteur de projet pendant la phase d'instruction du dossier. Elle doit faire l'objet d'une validation de l'ANRU avant sa signature.

II. OBJET DE LA CHARTE DE RELOGEMENT

La présente charte du relogement vient définir, dans le respect des droits des ménages, les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes concernées par les opérations NPNRU (Programme National pour la Rénovation Urbaine) sur le quartier de La Madeleine à L'Aigle. Ce document contractuel précise les conditions dans lesquelles se fera le relogement sur le quartier et rappelle les obligations qui s'imposent aux partenaires. Elle sera annexée à la convention pluriannuelle.

Cette charte formalise donc :

- les principes de mise en œuvre du relogement,
- les différentes étapes de la procédure de relogement,
- l'articulation entre les démarches de relogement et la mise en place de l'accompagnement des ménages,
- le rôle et les engagements des différents signataires dans la mise en œuvre de cette charte.

D'une manière générale, l'objectif est d'assurer aux ménages concernés un relogement de qualité, prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à un parcours résidentiel positif et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge. Cette charte s'insère donc pleinement dans un dispositif plus large qui se traduit par une politique intercommunale des attributions de logements définie au travers de la Conférence Intercommunale du Logement et des outils qu'elle décline (document cadre, CIA, PPGD).

Cette charte se décline aussi plus précisément dans un "Guide du Relogement" sous forme de flyer à destination des locataires. Elle est spécifique au programme de rénovation urbaine du quartier de La Madeleine.

Ainsi, la charte du relogement a pour objet de définir les engagements des signataires et les principes qui devront présider au relogement des ménages logés dans les immeubles voués à la démolition dans le cadre du NPNRU sur le quartier de La Madeleine.

Le quartier de La Madeleine est entièrement composé de logements sociaux et représente 44% des logements sociaux de la ville de L'Aigle. Leur gestion revient aux bailleurs sociaux Orne Habitat et la SAGIM. Le taux de vacance de ces logements était de 7% pour Orne Habitat et 14.7% pour la SAGIM (données fournies par les bailleurs au 30/06/2020). Afin de changer l'image du quartier et de favoriser son attractivité, le programme prévoit une restructuration urbaine globale. Sur le volet habitat, il est recherché une plus grande mixité sociale et une meilleure qualité architecturale. Ainsi les démolitions prévues sont motivées par la nécessité de désenclaver le quartier et de l'ouvrir sur la ville en y intégrant de nouvelles typologies de constructions. Le projet prévoit la reconstitution de l'offre démolie à hauteur de 39 logements dans et hors QPV à l'échelle de l'agglomération dont 24 en PLAI et 15 en PLUS. En parallèle, les bailleurs sociaux mèneront différentes opérations de réhabilitation de leur patrimoine existant (40 logements d'Orne Habitat et 70 logements de la SAGIM). A cela s'ajoute la résidentialisation de 14 îlots.

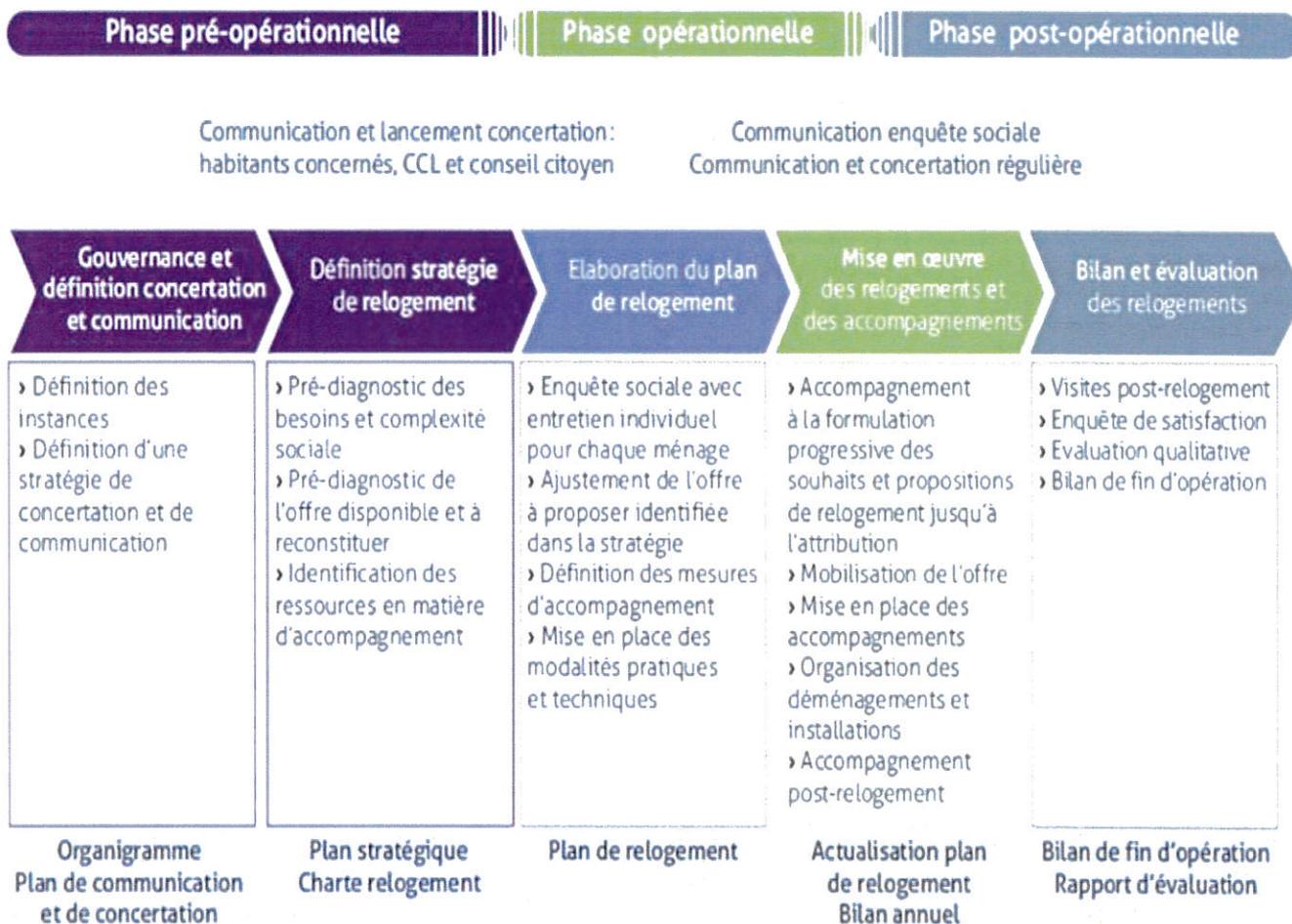
Les collectivités auront à charge des opérations sur les équipements publics (école et pôle animation sociale) et un aménagement des espaces publics sur l'ensemble du quartier. L'ensemble de ce programme de rénovation urbaine a été validée par l'ANRU et les partenaires avec la signature de la convention pluriannuelle en décembre 2020.

Les immeubles concernés par les démolitions sont :

Bailleurs sociaux	Immeubles	Adresse	Nb de lgts à démolir	Nb de ménages à réloger	Typologie
Orne Habitat	Franche Comté	Rue Charles Clouet	32	26	T3 / T4
SAGIM	Jules Romain	Rue des Forges	46	46	T2 / T3 / T4
TOTAL			78	72	

Sur les 78 logements démolis, 39 seront reconstruits dont 16 en QPV (8 logements pour chaque bailleur) et 23 hors QPV (15 logements pour la SAGIM et 8 pour Orne Habitat).

Les principales étapes du projet de relogement sont présentées ci-dessous :



En s'appuyant sur un diagnostic de la situation sociale des ménages, la charte de relogement précise :

- La stratégie de relogement et les objectifs locaux en termes de qualité du relogement, devant notamment permettre d'encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages
- Le cadre opérationnel du relogement et notamment l'accompagnement des locataires et le traitement des situations particulières
- Les conditions de pilotage de suivi et d'évaluation du relogement.

III. STRATEGIE DE RELOGEMENT

Les démarches de relogement s'inscrivent dans un cadre réglementaire et visent à répondre au mieux aux besoins des ménages tout en contribuant aux objectifs de rééquilibrage social du territoire.

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité et citoyenneté par l'article L. 441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

La stratégie de relogement doit permettre :

- D'offrir des parcours résidentiels positifs,
- De porter une attention particulière aux situations les plus fragiles et/ou délicates,
- De contribuer à la mixité sociale

1. OFFRIR DES PARCOURS RESIDENTIELS POSITIFS

Les partenaires s'engagent à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité permettant de répondre aux besoins et aux souhaits de ménages. La qualité du relogement se mesurera au travers d'objectifs chiffrés devant être définis.

Ces cibles porteront sur :

- La part de relogement en dehors du quartier en renouvellement urbain, et donc in fine pour le territoire, hors QPV – La Madeleine étant l'unique quartier prioritaire de la ville,
- La part de relogement, dans le parc social neuf, ou conventionné depuis moins de cinq ans, avec les limites du faible nombre de logements récents,
- La maîtrise du reste à charge.

Pour permettre l'atteinte de ces objectifs, un dispositif de suivi partenarial des relogements sera mis en place. L'ensemble des objectifs à atteindre sont en cohérence et respecteront la CIA qui est en cours de rédaction. Les cibles définies ci-après peuvent paraître basses pour l'ANRU ; cependant, elles correspondent à la réalité du territoire.

a. La part de relogement en dehors du quartier en renouvellement urbain, hors QPV.

Ce critère a été identifié par l'ANRU de manière à favoriser un parcours résidentiel positif pour les ménages relogés. Le relogement hors QPV est une opportunité pour les ménages souhaitant quitter le quartier. Cependant les bailleurs constatent un fort attachement des habitants à leur quartier notamment via les relations de voisinage, la préservation de leurs repères etc. Par ailleurs, la majorité des logements sociaux présents sur la ville de L'Aigle se situent dans le QPV. De plus, d'autres programmes de rénovation urbaine hors QPV avec démolitions sont en cours sur la commune de L'Aigle, limitant les possibilités de relogement.

En outre, les moyens financiers des locataires concernés étant faibles, il paraît difficile aux partenaires de les éloigner géographiquement de la ville centre et donc des équipements et services.

Aussi, la cible de relogement hors du quartier est fixée à 20%.

b. La part de relogement dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans

Tout comme le relogement hors QPV, ce critère vise à favoriser le parcours résidentiel des ménages. Cet objectif doit s'apprécier au regard des opérations de construction de logements sociaux en cours ou à venir à l'échelle de la collectivité.

Cette cible a été très complexe à définir pour le territoire.

En effet, il n'existe que très peu de logements neufs de moins de 5 ans sur le territoire. Le quartier Blaizot de L'Aigle, le plus récent, a été livré en 2017 et le taux de rotation y est très faible et la vacance est nulle.

Par ailleurs, le planning du programme de renouvellement urbain étant très resserré, il est difficilement envisageable de prévoir du relogement sur les logements reconstruits dans le cadre du programme. Dans tous les cas, cette hypothèse ne serait possible que pour le relogement des locataires de la SAGIM.

De plus, la condition de la maîtrise du reste à charge (cf infra) peut être un facteur limitant. En effet, les loyers des logements neufs ne sont pas toujours en adéquation avec les capacités financières des ménages à reloger.

La cible de 15% a donc été définie mais il s'agit bien là d'un objectif fixé qui ne sera atteignable que dans les meilleures conditions. L'ensemble des parties reste réservé sur ce taux à atteindre.

c. La maîtrise du reste à charge

Ce critère vise à maîtriser l'impact financier du relogement des ménages. En effet, les bailleurs devront prendre en compte les besoins et les capacités financières des ménages concernés et devront être vigilants en particulier sur le reste à charge des ménages les plus modestes. Le relogement ne doit pas fragiliser encore plus la situation des ménages.

Les loyers des logements du quartier de La Madeleine à démolir sont très bas par rapport aux autres logements du territoire par conséquent la maîtrise du reste à charge pour les foyers les plus fragiles nécessite une anticipation importante des bailleurs sociaux.

Les bailleurs doivent prendre en compte les charges, la typologie, la surface, les prestations offertes et le niveau de services du nouveau logement et ainsi comparer ce qui est comparable. Dans tous les cas, ils doivent proposer aux ménages des logements adaptés à leur situation (familiale et financière).

Le calcul du reste à charge est donc le suivant :

[LOYER + CHARGES QUITTANCEES + AUTRES CHARGES LIEES AU LOGEMENT (eau, électricité, chauffage)]- APL- RLS

Le quartier de La Madeleine est un quartier de grande précarité. Les habitants du quartier de La Madeleine sont souvent en grande difficulté financière et les loyers au sein du QPV sont particulièrement bas. Aussi, le reste à charge dans des logements neufs ou hors QPV étant, en règle générale, supérieur à celui dans le quartier, sa maîtrise s'avère complexe et délicate.

D'une manière générale, à prestations constantes (loyer, surface, typologie, services), le reste à charge doit rester similaire. Cependant, lorsque ces conditions évoluent, les cibles suivantes ont été définies :

- ↳ si évolution de la surface habitable de 15% au +, l'évolution du reste à charge ne devra pas être supérieure à 10%,

- ↪ si évolution de la surface habitable de 30% au +, l'évolution du reste à charge ne devra pas être supérieure à 20%,
- ↪ si évolution de la surface habitable de 40% au +, l'évolution du reste à charge ne devra pas être supérieure à 30%.

Lors des ateliers de relogement, une étude au cas par cas pourra donner lieu à un arbitrage de ces taux, avec une limite : un reste à vivre de 10€/jour/unité de consommation.

En outre, les bailleurs doivent s'assurer de la soutenabilité financière des ménages lorsque ces derniers souhaiteront des évolutions de leur logement. Pour ce faire, les bailleurs devront s'assurer que les ménages peuvent supporter ce supplément financier.

SYNTHESE DES CIBLES DEFINIES POUR LE RELOGEMENT DU PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE LA MADELEINE

NOMBRE DE MENAGES A RELOGER

	IMMEUBLE FRANCHE COMTE	IMMEUBLE JULES ROMAIN
NOMBRE DE MENAGES A RELOGER	26	46
HORS QPV (en %) Taux retenu : 20 %	5	9
Logements neufs ou moins de 5 ans (en %) Taux retenu : 15 %	3	8

2. PORTER UNE ATTENTION PARTICULIERE AUX SITUATIONS LES PLUS FRAGILES ET/OU DELICATES

Compte tenu des difficultés liées à la mise en œuvre du relogement, notamment en raison des bouleversements importants que représente pour un ménage un déménagement « imposé », certaines situations peuvent nécessiter un travail partenarial plus approfondi, ou la mise en œuvre, dans des cas exceptionnels, d'une solution de logement provisoire.

Il s'agit notamment des situations suivantes :

- Les ménages dont la problématique dépasse la seule question du logement, (santé, handicap, gestion quotidienne d'un logement...),
- Les ménages dont l'accès à un logement social « de droit commun » ne paraît pas adéquat en raison de leur cumul de difficultés sociales, économiques et autres et qui nécessite la mise en œuvre d'un habitat adapté,
- Les ménages pour qui le bailleur ne parvient pas à trouver de logement adapté à leurs besoins (localisation, coût du loyer, taille...),
- Les ménages qui auront refusé trois propositions de relogement ou qui s'opposent à la démarche proposée,
- Les ménages en situation d'indemnité d'occupation et/ou en situation de dette locative.

Toutes autres situations seront étudiées au cas par cas. Ces cas spécifiques seront traités lors des ateliers de relogement avec tous les moyens de droit commun dont disposent les partenaires pour débloquer les situations.

En outre, ces ateliers de relogement seront organisés afin d'évoquer des situations de ménages relogés, mais qui s'intègrent mal dans leur nouvel environnement ou qui rencontrent des difficultés financières liées au relogement, dans un délai de 12 mois suite au relogement.

L'objectif est que le relogement de ces ménages leur donne une nouvelle impulsion. Un accompagnement particulier des bailleurs sera nécessaire au traitement de ce type de situation.

3. CONTRIBUER A LA MIXITE SOCIALE

La politique d'attribution et de mutation dans le parc locatif social vise à répondre à la demande de logements de ménages, tout en prenant en compte la nécessité d'assurer au sein du parc une mixité parmi les habitants.

Dans le respect des obligations du code de la construction et de l'habitation sur les attributions (article L441-1 et suivants), et en prenant en compte leurs objectifs propres de lutte contre la vacance, les organismes HLM attribuent les logements en veillant à l'équilibre social au sein de l'immeuble et des entrées.

Ce quartier doit faire l'objet de dispositions préventives pour veiller au maintien de l'équilibre social et anticiper le renouvellement de population en cours et à venir. Pour atteindre cette ambition, la stratégie du relogement vise à mobiliser l'offre de logements à l'échelle intercommunale mais aussi l'ensemble des contingents.

Les attributions dans ce quartier devront notamment prendre en compte des critères d'activité professionnelle et de composition familiale, mais également le critère de ressources pour éviter, la concentration dans un même immeuble ou dans une même cage d'escaliers de ménages présentant des difficultés sociales importantes.

Une attention doit être portée sur l'équilibre social à l'échelle des quartiers, voire des territoires de vie pour promouvoir une mixité dans la fréquentation des équipements du quartier, mais également pour garantir leur pérennité. Afin de promouvoir la mixité sociale et l'accueil de nouvelles populations dans le quartier prioritaire, une attention particulière devra être portée à son image.

Le programme de renouvellement urbain, la communication positive, les actions menées dans le cadre du contrat de ville sont autant de moyens mis en œuvre qui devraient permettre de changer l'image négative dont le quartier souffre aujourd'hui et le rendre plus attractif.

L'objectif est de ne pas accentuer les fragilités résidentielles présentes sur d'autres quartiers.

Le programme de renouvellement urbain lui-même vise à favoriser la mixité sociale en diversifiant l'habitat et en reconstituant des logements sociaux hors du QPV.

IV. CADRE OPERATIONNEL DU PLAN DE RELOGEMENT

1. MENAGES CONCERNES PAR LE RELOGEMENT

- Sont concernés par le relogement les ménages titulaires d'un bail de location dans les bâtiments démolis.
- Sont exclus les occupants sans droit ni titre, les sous-locataires irréguliers et les ménages en procédure d'expulsion dont le bail est résilié.

- Les demandes de décohabitation d'enfants majeurs et/ou le besoin de logements supplémentaires liés à une séparation seront pris en compte.

2. INFORMATION DES LOCATAIRES ET ACCOMPAGNEMENT PAR LES BAILLEURS

La phase préparatoire aux relogements repose sur l'information des locataires :

Un courrier sera envoyé à l'ensemble des ménages concernés par les démolitions. Il détaillera les conditions et les étapes du relogement. Il les informera du lancement des enquêtes sociales et du recensement des besoins et décrira précisément la procédure de relogement, les prestations prises en charge par le bailleur. Un flyer « pédagogique » présentant le projet a été distribué par la collectivité à l'ensemble des habitants du quartier de La Madeleine.

A partir des attentes du locataire, le bailleur doit proposer au moins trois solutions de relogement adaptées à la situation du locataire. Ces propositions de relogement seront formulées par écrit. A la suite et à défaut de l'acceptation par le ménage d'une des trois propositions, le bailleur pourra donner préavis d'au moins six mois pour quitter le logement.

En fonction du contexte sanitaire, des réunions d'information pourront être organisées par les bailleurs pour expliquer les modalités de relogement. A l'heure actuelle, les bailleurs sociaux prennent directement contact avec leurs locataires.

En effet, des conseillers relogement missionnés par les bailleurs tenteront d'assurer le suivi et l'accompagnement des locataires. Les conseillers sociaux se tiendront à la disposition des locataires en cas de besoin dans leurs agences respectives ou au domicile des ménages.

Les conseillers en relogement, interlocuteurs privilégiés des ménages, ont pour mission :

- D'effectuer, les évaluations économiques (dont la situation des membres de chaque ménage vis-à-vis de l'emploi), sociales et familiales (enquête sociale et recensement des besoins),
- De réaliser le suivi des locataires dans un délai allant jusqu'à douze mois suivant le déménagement,
- D'effectuer entre autre le traitement des dossiers pour la proposition d'attribution d'un nouveau logement et de le faire visiter,
- D'accompagner les ménages dans la phase de déménagement notamment en ce qui concerne l'organisation et le suivi administratif,
- De réaliser un bilan de leur activité permettant le suivi des ménages (intégration dans leur nouvel environnement...),
- De réaliser une enquête post-relogement pour mesurer la satisfaction des ménages quant à leur nouveau logement, à leur nouveau quartier.

A leur demande, les ménages pourront être accompagnés par une association ou une personne de leur choix.

3. EVALUATION ET RECENSEMENT DES BESOINS

Les conseillers relogement du bailleur social seront des interlocuteurs privilégiés des habitants. Les ménages concernés seront rencontrés individuellement pour évaluer la situation du foyer et établir le recensement des besoins.

Les besoins en logement seront formalisés au regard de chaque situation familiale et des souhaits émis par les ménages par le biais d'un questionnaire élaboré par le bailleur social.

Les conseillers en relogement rechercheront les logements au regard des évaluations, des besoins et des attentes des ménages. Ils sont missionnés par les bailleurs et tenteront d'assurer le suivi et l'accompagnement des locataires. Cet accueil peut avoir lieu dans les agences des bailleurs concernés, et à domicile.

Seront pris en compte :

- Pour la situation familiale : composition familiale, situation financière, impact de l'APL sur le futur loyer, taux d'effort, situation de chaque membre actif du ménage vis-à-vis de l'emploi (pour une bonne identification des ménages relevant du contingent Action Logement, c'est à dire dont au moins un membre est salarié d'une entreprise assujettie à la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction, l'enquête sociale du bailleur recensera la situation de chaque membre du ménage vis-à-vis de son emploi ainsi que son employeur - numéro SIRET de l'employeur),
- Pour les souhaits : taille du logement, type, localisation en fonction des services, du réseau familial ou de l'activité professionnelle.

Ces rencontres seront une occasion privilégiée pour répondre aux interrogations des ménages. Elles se dérouleront lors d'une première rencontre au domicile des personnes pour disposer de tous les éléments afin de réaliser les évaluations économiques sociales et familiales.

Une demande de logements sociale devra être enregistrée avec le motif « ANRU » pour chaque ménage concerné par le relogement.

4. CONDITIONS MATÉRIELLES DU RELOGEMENT

Les conditions matérielles du relogement qui seront mises en place consistent en :

- Une prise en charge financière liée au déménagement ;
- Un accompagnement social personnalisé pour la réalisation des démarches administratives.

Chaque locataire doit bénéficier d'une information claire et transparente assurée de manière conjointe par le bailleur social sur le déroulement des étapes du relogement, l'avancée de son dossier mais aussi l'avancée globale du projet dans son ensemble.

Un flyer formalisera ces éléments et, plus généralement, l'ensemble des conditions du relogement entre le locataire et le bailleur. Des dispositions seront prises afin de ne pas pénaliser les locataires contraints de déménager.

Dans toute autre hypothèse, la charge du nouveau logement sera la plus adaptée possible au loyer et à la typologie du logement libéré, étant précisé que ce nouveau logement devra correspondre à la composition familiale du ménage et à ses capacités financières, droit à une aide personnalisée au logement comprise et RLS.

○ Volet financier lié au relogement et à la réinstallation

Conformément à la législation en vigueur, le bailleur s'engage à prendre en charge les frais liés au relogement et à l'installation dans le nouveau logement. Cet engagement sera contractualisé avec le locataire par la remise du flyer.

Le jour de la remise des clés de l'ancien logement, un état des lieux et un relevé des compteurs individuels seront réalisés.

Naturellement, pendant la phase de relogement d'un immeuble à déconstruire, le bailleur social s'engage à entretenir les parties communes jusqu'au départ du dernier locataire et à sécuriser les appartements inoccupés au fur et à mesure.

- **Le dépôt de garantie**

Lorsque le locataire est relogé dans le patrimoine du bailleur concerné, il sera procédé à un transfert de dépôt de garantie sans actualisation.

Ce transfert s'effectue lors de la mutation au sein du même bailleur ou vers un autre bailleur du département.

Par conséquent, si le locataire est relogé dans le parc privé et/ou sur un autre département, le dépôt de garantie sera automatiquement remboursé au locataire en l'absence d'impayés et/ou dégradations et dans les délais réglementaires.

- **Les frais d'installation**

Le déménagement ne doit rien coûter aux locataires concernés par les opérations de renouvellement urbain. Les frais de déménagement et d'emménagement sont directement pris en charge par le bailleur.

Concernant les frais de transfert des abonnements (électricité, gaz, eau, téléphone,...), ils seront remboursés par le bailleur au locataire sur présentation de justificatifs (factures).

- **L'accompagnement social**

L'objectif du relogement est également de réinscrire les ménages en difficultés dans une dynamique d'insertion.

Les dispositifs d'aide les plus adaptés à chaque situation seront mobilisés en s'appuyant sur les membres de l'atelier relogement ou d'autres acteurs du territoire susceptibles d'apporter une solution positive d'insertion.

En parallèle de cette aide matérielle et financière, le conseiller nommé par le bailleur pourra apporter un accompagnement social personnalisé dans les démarches administratives et dans la constitution des dossiers (changements d'adresse, dossier d'APL ou AL, dossier de changement de situation...).

Une simulation individuelle sera réalisée par les services sociaux le cas échéant et/ou par les conseillers en relogement de manière à évoquer avec la famille, l'effort réel consenti et les aides mobilisables.

Pour les locataires relevant du contingent Action Logement, leur demande peut être saisie par l'agence départementale ou régionale d'Action Logement.

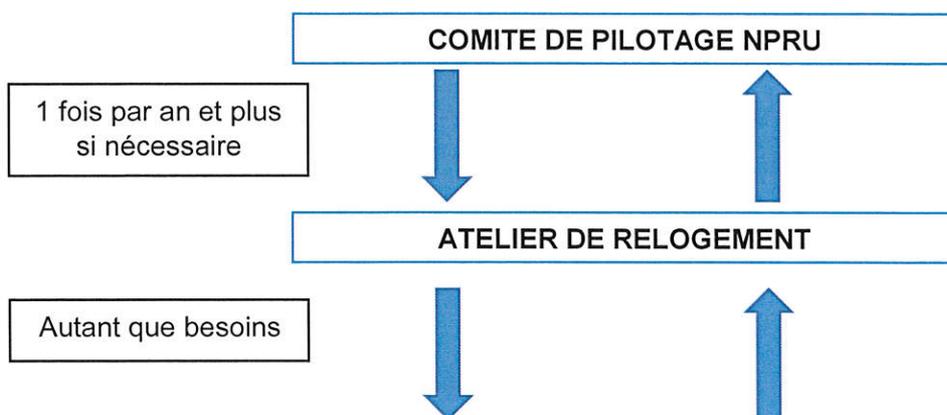
Celle-ci les accompagnera également pour l'obtention de la validation de leur demande de logement par leur employeur.

- **Relogement provisoire**

L'ANRU demande de fixer une cible de relogement dans des logements neufs de moins de cinq ans et au regard de la situation du territoire (aucun logement neuf depuis moins de 5 ans dans le parc social), le relogement provisoire peut-être envisagé par les bailleurs.

V. INSTANCES PARTENARIALES ET OUTIL DE SUIVI

1. Le rôle des instances



a. Le comité de pilotage

Le comité de pilotage du relogement sera le même que celui du programme global de rénovation urbain du quartier afin d'assurer une cohérence et une continuité de l'opération. Concernant le relogement, il sera chargé d'assurer le suivi du processus de relogement lors des revues de projet (cf article 7 et 12.2 de la Convention signée en décembre 2020). Une attention particulière sera portée sur l'atteinte des objectifs locaux de qualité du relogement au regard des cibles définies par la présente charte. Les résultats de l'outil de suivi du relogement (cf infra) seront présentés au Comité de pilotage. En parallèle, la Conférence Intercommunale du Logement, en tant qu'instance de gouvernance de la politique d'attributions, définira la stratégie du relogement.

Ce comité s'est constitué dès 2017 soit dès le lancement de l'étude urbaine et sociale du PRU de La Madeleine. La stratégie urbaine a été validée à travers le protocole de préfiguration signé le 4 avril 2017.

Afin de garantir la cohérence entre les objectifs du Contrat de Ville et le projet de renouvellement urbain, le comité de pilotage comprend les signataires de ce contrat et ceux de la convention pluriannuelle ; à savoir :

- ⇒ Les personnes publiques associées : Préfecture de l'Orne, DDETSPP de l'Orne, DDT de l'Orne, Conseil départemental de l'Orne, Sous-Préfecture de Mortagne-au-Perche, Conseil Régional de Normandie ;
- ⇒ Les collectivités : Communauté de communes des Pays de L'Aigle, Centre Intercommunal d'Action Sociale des Pays de L'Aigle, Ville de L'Aigle ;
- ⇒ Les bailleurs sociaux : la SAGIM et Orne Habitat ;
- ⇒ Les associations, organismes sociaux (Conseil citoyens, Caisse d'allocations familiales, Association YSOS, ...) ;
- ⇒ D'autres organismes : Caisse des dépôts et consignations, Action logement.

Co-présidé par la Préfète de l'Orne, en sa qualité de déléguée territoriale de l'ANRU et le Président de la Communauté de communes, d'autres partenaires ou intervenants spécialisés pourront être associés à cette instance stratégique autant que de besoin permettant une conduite du projet efficace.

Le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an pour suivre l'évolution du projet urbain et social du quartier de La Madeleine.

L'objectif de ce comité de pilotage est de garantir la mise en œuvre du projet et de décider des ajustements nécessaires tenant compte de la capacité financière des maîtres d'ouvrages. Son rôle est de :

- Décider du programme et des actions à mettre en œuvre pour garantir la transformation durable du quartier et des éventuelles études à engager,
- Coordonner l'ensemble des maîtres d'ouvrages et veiller à la rigueur des engagements respectifs et réciproques des signataires de la convention tant sur le plan financier que sur le planning des opérations :
 - Prendre les décisions stratégiques pour la bonne réalisation du programme de renouvellement urbain sur le volet urbain, social, économique et d'amélioration de la qualité de vie des habitants,
 - Mobiliser les moyens consacrés à la concertation des habitants ou à la communication sur l'ensemble du projet,
 - Evaluer en continu la mise en œuvre de ce projet afin de mesurer les résultats et d'apprécier, à plus ou moins long terme, l'impact du projet de rénovation urbaine sur les différents domaines du projet.

Lors des réunions du comité de pilotage, des revues de projet seront présentées et débattues. La « revue de projet » est un moment consacré à la vérification du respect des engagements pris dans le cadre de la convention pluriannuelle signée avec les acteurs du projet de rénovation urbaine : respect du programme physique, de l'échéancier et des dispositions complémentaires.

Le point d'étape à mi-parcours de la présente convention sera également l'occasion de réunir les membres du comité selon les modalités définies par l'ANRU à l'article 12.

b. L'atelier de relogement

Cet atelier de relogement sera une instance de travail plus technique.

Plus restreint il sera composé des représentants :

- De la Communauté de Communes et du Centre Intercommunal d'Action Sociale des Pays de L'Aigle
- De la Ville de L'Aigle
- De la DDT de l'Orne et de la DDETSPP de l'Orne
- Des bailleurs sociaux Orne Habitat et la SAGIM
- D'autres partenaires (CAF, Action Logement, Conseil citoyens, Circonscription d'Action Sociale du Conseil Départemental...) dont la présence sera jugée utile par les partenaires

Cet atelier de relogement se réunira autant que de besoins.

Ses missions seront les suivantes :

- ⇒ Mettre en œuvre les orientations du Comité de Pilotage,
- ⇒ Préparer le travail de suivi du relogement dans le cadre du projet NPNRU,

- ⇒ Suivre le déroulement du relogement et s'assurer du respect des engagements pris dans la charte de relogement,
- ⇒ Organiser/coordonner le travail des partenaires (point sur les difficultés, recherche d'améliorations, accompagnement des familles, état des situations bloquées ;
- ⇒ Animer le plan de relogement : mobilisation de l'offre, réunions inter-bailleurs/réservataires, recherche de solutions logement adaptées....

2. L'outil RIME

Le suivi des relogements par les bailleurs s'effectue via l'outil RIME, disponible sur l'ANRUSCOPE. La nouvelle version V6, développée par l'USH pour le PNRU, et actualisée par l'ANRU en 2017 puis 2019, permet aux bailleurs d'avoir une vision dynamique de son avancement et de l'atteinte des objectifs locaux de qualité, à l'échelle de chaque opération et du projet.

Ces états sont transmis par les bailleurs au porteur de projet ainsi qu'au délégué territorial de l'ANRU (via la DDT). Cette transmission permet de vérifier les engagements pris dans la présente charte.

Plus précisément, l'outil RIME permet pour chaque opération de relogement :

- Un recensement des informations utiles sur les caractéristiques et conditions de logements initiales des ménages à reloger, leurs souhaits de relogement et les relogements proposés ;
- Des extractions permettant le suivi opérationnel, réglementaire et financier du relogement :
 - ⇒ Etat anonymisé de suivi de la situation de chaque ménage avant et après relogement (notamment le reste à charge)
 - ⇒ Plan de relogement de l'opération générant du relogement permettant le suivi de son avancement
- Des états consolidés de suivi et de résultats statistiques complémentaires du relogement permettant ainsi de savoir si les cibles définies sont atteintes

Ces données font l'objet d'une présentation aux instances de pilotage du projet de renouvellement urbain.

VI. DUREE DE LA CHARTE DE RELOGEMENT

La présente charte du relogement prend effet dès sa signature. La durée de la charte du relogement s'exercera jusqu'à la résolution totale des relogements prévus dans le cadre du NPNRU.

Les bailleurs pourront poursuivre leur accompagnement auprès des familles qui en auraient besoin après l'opération de relogement. En cas de modifications, un avenant à la présente charte devra être signé par l'ensemble des parties.

Les signataires s'engagent à appliquer cette charte pour tous les relogements liés à ce Projet de Rénovation Urbaine. Ils s'engagent au respect des règles de confidentialité concernant l'ensemble des éléments portés à leur connaissance dans le cadre du relogement des familles.

<p>La Préfète de l'Orne Déléguée Territoriale de L'ANRU</p> <p>Françoise TAHERI</p>	
<p>Le Président de La Communauté de Communes des Pays de L'Aigle</p> <p>Jean SELLIER</p>	
<p>Le Maire de la Commune de L'Aigle</p> <p>Philippe VAN HOORNE</p>	
<p>Le Directeur Général LOGIS FAMILIAL / SAGIM</p> <p>Stéphane AULERT</p>	
<p>Le Directeur Général d'Orne Habitat</p> <p>Christophe BOUSCAUD</p>	