



PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA VILLE DE MARSEILLE

CHARTRE DE MUTUALISATION DES CONTINGENTS RÉSERVATAIRES

Préambule

Le renouvellement urbain conduit à des opérations de démolitions d'immeubles, à des restructurations de parties de bâtiments ou à des réhabilitations lourdes qui nécessitent des relogements définitifs ou temporaires sur la ville de Marseille.

Les opérations de la ville de Marseille conduisent à la démolition de 2234 logements dont un peu plus de 500 ont déjà été effectués. S'y ajouteront les démolitions imputables à l'amiante.

À ce jour, le nombre indicatif de familles à reloger prenant en compte les différents aléas est estimé à 1600. La bourse de logements, objet de la présente Charte, se fixe pour objectif d'en reloger au moins 800.

Le relogement temporaire ou définitif des familles issues des logements à démolir doit se faire prioritairement dans les logements reconstruits hors site.

Toutefois le souhait des familles d'une part et l'écart entre l'offre et la demande d'autre part nécessitent des modalités de relogement complémentaires.

C'est tout l'objet de la mise en place de la bourse.

Pour accélérer les démolitions, compte tenu de la date butoir du 31 décembre 2013 pour les derniers engagements, il est indispensable que l'ensemble des réservataires mettent une partie de leur contingent à disposition des bailleurs concernés.

Par ailleurs, l'expérience acquise aujourd'hui permet d'en tirer des enseignements utiles pour décrire les diverses phases du processus et pointer les meilleures pratiques à mettre en œuvre afin de satisfaire aux exigences de l'opération, tout en sauvegardant le respect des locataires. L'expérience vécue par les habitants vient, elle aussi, enrichir cette démarche, pour repérer des manières de faire adaptées, en partenariat avec les différents acteurs impliqués.

La Charte de mutualisation des contingents réservataires a ainsi pour objectifs :

- d'accélérer le relogement des locataires par la mise en place d'un dispositif de mutualisation d'une partie des contingents des réservataires (article 1) ;
- de donner des points de repère, de fixer un cadre identique et de rappeler les règles à respecter s'appliquant aux relogements effectués dans le cadre de l'ANRU aux bailleurs sociaux, maîtres d'ouvrage de ces opérations, et à l'ensemble des acteurs impliqués dans toutes les opérations de renouvellement urbain de la ville (article 2 et annexes) ;

Article 1 : la mutualisation des contingents réservataires :

Pour accélérer les relogements liés aux opérations ANRU de la ville de Marseille, les réservataires de logements signataires s'engagent à mettre à disposition chaque année :

- pour l'État : **200** logements,
- pour la ville de Marseille : **60** logements,
- pour le Conseil général : **25** logements, en dehors du patrimoine de 13 Habitat (pour la seule année 2012, cette contribution étant susceptible d'être reconduite en 2013 au vu du bilan quantitatif et qualitatif du dispositif d'action).
- pour la communauté urbaine Marseille Provence Métropole : **30** logements (dans la limite des logements de son contingent qui seront mis en service),
- pour les collecteurs d'Action Logement : **50** logements *

Soit un total d'environ **400 logements par an**.

Le réservataire mettra à disposition, dans toute la mesure du possible, des logements réservés dans le parc du bailleur concerné par les démolitions, puis proposera des logements réservés sur le parc de tous les bailleurs sociaux, y compris, si des besoins existent, sur d'autres communes des Bouches-du-Rhône que Marseille.

1.1 Plate-forme de relogement :

Les logements seront mis à la disposition d'une commission chargée de la gestion des logements mutualisés, dite « plate-forme de relogement », comprenant notamment l'ensemble des bailleurs concernés par les démolitions et le représentant des réservataires s'ils le souhaitent dont Action Logement. D'autres partenaires pourront faire partie intégrante de cette commission en tant que de besoin.

Elle sera pilotée par le GIP-MRU avec l'appui de la ville de Marseille, porteuse des conventions ANRU.

Cette plate-forme sera responsable de la répartition des logements entre les bailleurs et les opérations, en fonction des priorités et des besoins et demandes des ménages à reloger repérés par les MOUS, elles-mêmes étroitement associées au dispositif et les bailleurs sociaux maîtres d'ouvrage des démolitions.

1.2 Gestion des logements mis à disposition :

Les logements seront mis à disposition pour un tour, à l'occasion de leur libération ou de leur mise en service, et resteront identifiés dans le contingent du réservataire.

Le réservataire informera la plate-forme de relogement de la mise à disposition d'un logement par une télécopie comportant les renseignements utiles sur le logement :

- bailleur à qui le logement appartient,
- Adresse exacte (commune, groupe, rue, numéro du logement),
- Date de disponibilité du logement,
- Type et superficie du logement,
- Étage, en précisant la présence ou non d'ascenseur,
- Accessibilité ou non des parties communes et du logement à une personne en fauteuil roulant,
- Nom du locataire sortant,
- Plafond de ressources applicable,
- Montant du loyer et des charges,
- Coordonnées de la personne chargée de la relocation.

* cette mise à disposition est subordonnée à la signature entre les collecteurs d'Action logement et l'État des conventions prévues par la circulaire du 23 octobre 2009 et pour lesquelles les négociations sont engagées.

Pour éviter une trop longue vacance des logements disponibles :

- le réservataire s'engage à mettre à disposition de la plate-forme de relogement les logements de son contingent dès que le bailleur à qui le logement appartient l'informe de sa vacance ou de sa mise en service ; La vacance ou la mise en service des logements réservés doit être signalée dans tous les cas au réservataire. La décision de mise à disposition de ces logements appartient au réservataire.
- la plate-forme de relogement s'engage à répartir les logements mis à sa disposition entre les bailleurs sociaux maîtres d'ouvrage des démolitions dès réception de la télécopie du réservataire; à cet effet, cette plate-forme devra se réunir selon une périodicité adaptée qu'il lui conviendra de définir pour satisfaire à son obligation de réactivité ;
- le bailleur à qui le logement est mis à disposition s'engage à faire déposer les dossiers de candidature des ménages auprès du bailleur à qui le logement appartient, dans un délai maximal de 8 jours, afin de permettre à la commission d'attribution de ce bailleur d'examiner la candidature de ces ménages dans des délais raisonnables.

La plate-forme de relogement indiquera aux réservataires dès qu'elle en a connaissance les éléments suivants :

- les nom, prénom, composition familiale et ancienne adresse des ménages relogés sur les logements mis à disposition
- l'opération ANRU, l'immeuble à démolir et le bailleur maître d'ouvrage de l'opération de démolition concernée.

La plate-forme de relogement adresse à tous les réservataires, tous les mois, les renseignements suivants :

- le nombre de logements mis à disposition par chaque réservataire (mois et total cumulé),
- le nombre de logements affectés à chaque opération, par bailleur (mois et total cumulé),
- le nombre de relogements restant à effectuer sur chaque opération, par typologie,
- les dates programmées de démolition des immeubles,
- pour chaque programme de reconstitution : la date de mise en service, le nombre de logements, leur typologie et loyers.

1.3 Pilotage :

Un comité de pilotage, coprésidé par le préfet et le maire de Marseille, et composé de la plate-forme de relogement, des réservataires et de l'AROHLM, se réunit tous les 3 mois pour faire le point de l'avancée des relogements et des besoins supplémentaires en logements par opération.

Article 2 : les règles du relogement :

Les relogements issus de cette mutualisation devront respecter les règles fixées par l'ANRU, dont les principales sont rappelées en annexes I et II.

Ils seront mis en œuvre par les MOUS désignées par les bailleurs concernés par les démolitions, par les bailleurs eux même, et par l'ensemble des partenaires signataires de la Charte.

Article 3 : Durée de validité :

Les signataires conviennent d'appliquer les dispositions de la présente charte pendant les années 2012, 2013 et 2014.

Cependant, après examen des relogements effectués et de l'analyse des partenaires concernés, des modifications pourront être effectuées afin d'y intégrer les précisions qui s'avèreraient nécessaires, avec l'accord de l'ensemble des signataires.

De même, sa durée de validité pourra être éventuellement prolongée si le besoin s'en fait sentir, avec l'accord de l'ensemble de signataires de la présente Charte.

Les signataires peuvent dénoncer le présent accord en respectant un délai de préavis de 6 mois.

SIGNATAIRES

Le Préfet des Bouches-du-Rhône

Le Maire de Marseille

Le Président du Conseil général
des Bouches-du-Rhône

La Présidente du GIP-MRU
« Marseille Rénovation Urbaine »

Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille-Provence-Métropole

Le Délégué général unique de
l'UESL

Le Directeur général de l'ANRU

Les bailleurs qui ont besoin de logements réservés pour reloger les ménages concernés par des opérations de démolition.

Les bailleurs qui relogeront les ménages concernés

ANNEXE 1 : LES PRINCIPES ET LES ÉTAPES DU RELOGEMENT

Le relogement constitue un élément essentiel à la réussite des projets de rénovation urbaine. Il s'inscrit dans les objectifs du projet d'ensemble qui sont de :

- transformer en profondeur les quartiers les plus en difficulté,
- veiller à leur meilleure intégration dans la commune ou l'agglomération,
- améliorer leur attractivité,
- assurer la diversification des fonctions avec notamment la diversification de l'offre de logements,
- améliorer les conditions de vie des habitants.

Afin d'être en cohérence avec le projet de rénovation urbaine, le relogement doit avoir pour objectifs de :

- permettre un parcours résidentiel positif en assurant aux ménages directement concernés par la démolition, des relogements de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs capacités financières,
- favoriser la mixité sociale. La stratégie de relogement doit participer à l'objectif de rééquilibrage du peuplement du quartier sans pour autant reporter les concentrations de populations en difficultés sociales vers d'autres quartiers d'habitat social,
- réinscrire les ménages en difficultés sociales dans une dynamique d'insertion à l'issue des entretiens individuels nécessaires à la définition du projet de relogement.

Le diagnostic social :

La réalisation d'un diagnostic en amont de l'opération de relogement est un préalable nécessaire à sa réussite. Il est réalisé soit par un bureau d'études mandaté par le bailleur, soit par les équipes dédiées du bailleur.

Il doit comprendre :

- une analyse fine des situations (composition du ménage, du revenu et des prestations), avec une attention particulière au taux d'effort et au reste à vivre,
- la prise en compte de tous les habitants éligibles au logement social de l'immeuble concerné, y compris les hébergés,
- le recueil des demandes de décohabitation ou de séparation et le traitement de ces demandes comme celles d'un ménage à part entière,

Le suivi personnalisé et l'organisation du relogement :

Le bailleur s'attachera à désigner un interlocuteur unique qui suivra les locataires tout au long de l'opération afin d'être en capacité de les entendre et « cheminer » avec eux dans leur projet de déménagement.

Toutes les précisions sur le nouveau logement devront leur être communiquées (notamment le montant des futurs loyers et provisions de charges ainsi que l'estimation de l'APL et le loyer résiduel restant à charge de la famille). Ils doivent pouvoir le visiter dès que possible.

Les souhaits du locataire doivent donc être entendus et plusieurs propositions successives, adaptées à sa situation seront faites, si nécessaire.

La prise en charge matérielle et financière du déménagement par le bailleur :

Le locataire doit pouvoir bénéficier de prestations spécifiques pour retrouver la qualité d'un logement qu'il avait précédemment particulièrement aménagé. Il peut s'agir de travaux d'embellissement ou d'adaptation du logement, mais aussi de la réinstallation d'équipements personnels.

Le bailleur s'engage à prendre en charge l'ensemble des frais engagés pour le déménagement dans la limite des crédits alloués : les frais de déménagement eux-mêmes voire de double déménagement en cas de relogements provisoires réalisés avec l'accord des deux parties, l'arrêt et l'ouverture des nouveaux abonnements, les coûts des nouveaux branchements (EDF, GDF, eau, téléphone), le suivi du courrier, le transfert du dépôt de garantie initial sur le nouveau logement dans le cadre légal.

Le suivi post-relogement et l'évaluation :

Le processus de relogement ne s'arrête pas à la signature du bail. L'organisme HLM s'engage à un suivi systématique pour s'assurer de la satisfaction des ménages relogés et de leur insertion au sein de leur nouvel environnement pendant une durée de 6 mois à un an.

Pour les ménages repérés comme étant en difficulté, un suivi social adapté aux situations sera mis en place et maintenu autant que de nécessaire.

L'évaluation pourra se faire sous différentes formes, notamment à titre d'exemple une enquête de satisfaction post-relogement.

Annexe 2 : les principales règles liées au relogement intégrées dans le règlement général de l'ANRU

La maîtrise des restes à charge :

Le règlement général de l'ANRU prévoit l'obligation d'assurer aux ménages directement concernés par la démolition, des relogements de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs capacités financières.

Les restes à charge (loyer + charges – APL) des ménages relogés doivent être adaptés à leurs revenus. Il s'agit pour cela :

- pour les ménages les plus modestes (sous plafonds de ressources PLAI) et pour un logement de surface égale, de garantir un reste à charge constant,
- pour les ménages ne dépassant pas les plafonds de ressources du logement social et pour un logement à surface égale et un service rendu comparable (qualité de la construction et des prestations techniques, localisation), d'offrir un reste à charge similaire à celui qui aurait été autorisé dans l'hypothèse d'une amélioration du logement initial à l'aide d'une subvention PALULOS,
- pour les autres ménages, d'offrir un reste à charge compatible avec leurs ressources.

Le respect de cet engagement se fait au plus tard au moment de la clôture de chaque opération de démolition :

- alerte du préfet au bailleur et demande de justifications pour les ménages dont le reste à charge après relogement n'est pas conforme aux exigences du RG,
- si les justifications apportées ne sont pas satisfaisantes, demande au bailleur de mesures compensatoires (révision des baux, compensation des loyers),
- si pas de solution trouvée/pas d'accord avec le bailleur, rapport au DG ANRU en vue d'un rappel à l'ordre et/ou d'une diminution de la subvention (jusqu'à 30% du montant de la subvention).

Le relogement dans un logement neuf ou dans un logement conventionné depuis moins de cinq ans :

Le règlement général prévoit l'obligation de reloger un nombre de ménages au moins égal à 50% du nombre de logements financés en PLUS-CD dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans.

Cependant l'instruction du 31 juillet 2008 prévoit la possibilité de prendre en compte dans le décompte des ménages répondant aux objectifs liés aux PLUS-CD :

- les ménages qui, ayant accepté un relogement « tiroir » avec un relogement définitif prévu dans le neuf, refusent à terme le deuxième déménagement ;
- les ménages concernés par une opération de démolition qui bénéficient d'un logement en accession sociale à la propriété ;
- les ménages du quartier qui, relogés dans le neuf, sont issus du périmètre du projet et disposent de revenus au-dessous des niveaux de ressources PLAI.

Une appréciation globale du respect de ces engagements est réalisée à la fin du projet, mais un suivi tout au long du projet doit être fait pour anticiper les difficultés.

Si l'objectif de relogement dans le neuf ou conventionné n'est pas respecté à la fin du projet, une minoration du taux initial de 7 points sera appliquée à la part des PLUS CD, avec maintien des exigences initiales sur les niveaux de loyer.

La minoration des loyers et des marges locales dans le calcul du loyer plafond de la convention APL :

L'octroi de subvention PLUS-CD est conditionné à l'engagement par les bailleurs sociaux de :

- limiter le niveau des loyers à 90% du plafond de loyer PLUS pour 50% de la production de logement PLUS-CD subventionnée par l'ANRU à un taux de 17% et pour 100% des logements PLUS-CD subventionnée par l'ANRU à un taux de 22% ;
- limiter l'utilisation des marges locales pour l'établissement du plafond de loyer aux critères techniques permettant une réelle maîtrise des charges des locataires (chauffage économique avec label HPE, THPE, ou BBC) et à l'installation d'ascenseurs.

Janvier 2012