



# NPNRU du Pays de Martigues

## Charte Relogement

### des quartiers NPNRU de Port de Bouc



Région  
PACA



ActionLogement 



## Table des matières

Table des matières.....	2
I.PREAMBULE.....	5
I.1 : Les enjeux du projet de rénovation urbaine pour les quartiers.....	5
I.2 : Les enjeux du relogement .....	5
II.LE DIAGNOSTIC.....	7
II.1 : Diagnostic Urbain et Social.....	7
II.1.a : Les Aigues Douces, La Lèque .....	7
II.1.b : Tassy.....	9
II.2 : Diagnostic Habitat et offre disponible.....	12
III.ENGAGEMENT DES PARTENAIRES .....	15
III.1 : Les engagements généraux .....	15
III.2 : Les engagements des partenaires envers les locataires.....	15
III.3 : Les engagements du bailleur démolisseur .....	16
III.4 : Les engagements des bailleurs concernés par le relogement.....	16
III.5 : Les réservataires – vers une mutualisation .....	16
III.6. : Engagement de la ville de Port de Bouc .....	17
III.7 : Engagement de l’État.....	17
III.8 : Engagement du Conseil Départemental.....	17
III.9 : Engagement de la Métropole .....	18
IV.ORGANISATION ET MISE EN ŒUVRE DU PROCESSUS DE RELOGEMENT.....	18
IV.1 : L’équipe relogement .....	18
IV.2 : Pilotage et suivi.....	19
IV.3 : Organisation de la concertation pendant la période de relogement .....	21
IV.4 : Durée et mise en œuvre de la charte .....	21
ANNEXE - PROCESSUS ET DISPOSITIONS DIVERSES.....	23
I. Le processus de relogement.....	23
II. Le statut des occupants .....	24
III. Engagement des bailleurs sociaux.....	24
III. A : La prise en charge des frais de déménagements .....	24
III.B : La prise en charge des frais d’installations.....	24
III.C : Le dépôt de garantie.....	24
III.D : Dispositions Contractuelles.....	25
III.E : La localisation du logement d’accueil .....	25
Lexique : .....	26



## SIGNATAIRES DE LA CHARTE DE RELOGEMENT

### **IL EST CONVENU ENTRE :**

- **La Commune de Port de Bouc**, représentée par son Maire Madame Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI, ci-après dénommée le porteur de projet ou la Ville, habilitée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 Juin 2017
- **La Métropole Aix-Marseille Provence**
- **La Région Provence Alpes Côte d'Azur**
- **Le Département**
- **La CAF, représenté par son Directeur**

### **LES MAITRES D'OUVRAGE**

- **L'office Public pour l'Habitat, 13 Habitat, représenté par son Directeur Général**
- **LOGIREM, représenté par son Directeur Général**
- **ACTION LOGEMENT SERVICES, représenté par son Directeur Régional**

### **ET**

- **L'Etat, représenté par M. le Préfet**

## I. PREAMBULE

Le plan de relogement décrit ci-dessous s'inscrit dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain initié dès 2008 sur Port de Bouc.

La Ville de Port de Bouc, l'Etat, la Région, le Département, la Métropole, les bailleurs, la CAF sont partenaires de cette démarche.

La RTP (Réunion de Travail Partenarial) du NPNRU a eu lieu en décembre 2015. Le Comité d'engagement en mai 2016 pour une signature du protocole le 25/11/16.

Les opérations de démolition font l'objet de demandes d'autorisation de démarrage anticipées validées par l'ANRU dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU du Pays de Martigues, signé le 25/11/2016. La charte de relogement proposée s'inscrit donc dans ce contexte.

Le plan de relogement suppose la mise en œuvre d'un ensemble d'études, dont : l'une intitulée « Peuplement et Habitat » ayant pour objectif pour l'ensemble du patrimoine social du CT6 l'établissement d'un diagnostic de peuplement ; cette étude devra aider à la mise en œuvre d'une politique concertée d'attribution et de peuplement contribuant à la mixité sur l'ensemble des quartiers de logements sociaux et notamment sur les quartiers QPV. L'autre relevant plus spécifiquement d'une mission de MOUS relogement aura pour objectif l'établissement d'un diagnostic de chaque ménage concerné par les démolitions et d'anticiper sur les typologies d'habitat à rechercher ou à produire.

En amont de ces études, il s'agit d'anticiper sur le plan de relogement et de produire le plus rapidement possible la vacance totale des bâtiments devant être démolis. C'est l'objet de la présente charte de relogement.

Dès janvier 2016 (vendredi 29/01/2016), un groupe de travail s'est constitué entre les bailleurs, la ville de Port de Bouc pour faire un état des lieux des 200 familles concernées, et envisager une Charte de Relogement cela a été fait dans les opérations de relogement précédentes sur la Ville. Ainsi, les demandes existantes de départ, ou relogement, des familles concernées peuvent être prises en compte au plus tôt, et le travail sur la chaîne de la vacance pourra être coordonné en lien avec le Plan de Relogement de 13 Habitat (198 familles).

### I.1 : Les enjeux du projet de rénovation urbaine pour les quartiers

Le projet de rénovation urbaine a pour ambition de :

- Restructurer et revaloriser le quartier,
- Diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale sur le quartier,

Le tout dans une démarche de développement durable et de concertation avec les habitants.

### I.2 : Les enjeux du relogement

1- Favoriser un parcours résidentiel positif par :

- la prise en compte des souhaits et besoins des ménages à reloger, dans la mesure du possible : proposer ainsi à chaque ménage une solution de relogement adaptée à sa propre situation et ses capacités financières,
- la maîtrise des impacts financiers du relogement sur le budget des ménages,

- la construction d'une diversité dans l'offre de relogement proposée (neuf, autre localisation, adaptation des typologies de logement...).

## 2- Participer à l'objectif de mixité sociale sur les quartiers en :

- Proposant d'autres localisations,
- Ne reportant pas les concentrations de populations en difficulté sur d'autres sites.

## 3- Identifier et orienter les ménages en difficulté sociale dans une dynamique d'insertion :

Le processus de relogement est une accroche de l'insertion, et permet de mobiliser les dispositifs d'insertion.

### Dans un principe de transversalité :

Fédérer les partenaires autour du relogement.

La présente charte a pour objet de donner un cadre de référence au processus de relogement en impliquant l'ensemble des acteurs concernés par le projet de rénovation urbaine. Elle fixe les engagements de l'ensemble des partenaires à participer à l'effort de relogement soit par le biais des projets de constructions qu'ils pourront développer ou des propositions de relogement déjà existantes dans le parc locatif social. Elle a également pour objectif de garantir aux ménages des conditions de relogement qui respectent leurs modes de vie, leurs objectifs de parcours résidentiels et surtout leurs capacités financières.

Cette charte s'applique à l'ensemble des locataires, dès lors que la décision de démolir leur bâtiment a été validée par l'ensemble des Maîtres d'ouvrage : la Ville de Port de Bouc et les bailleurs sociaux 13 Habitat et Logirem.

Les signataires de la charte sont :

- La ville de Port de Bouc, porteur du projet de renouvellement urbain,
- L'Etat,
- Le Conseil Régional,
- Le Conseil Départemental,
- La Métropole,
- Les bailleurs : Logirem et 13 Habitat,
- La Caisse d'Allocations Familiales (CAF)
- Action Logement Services

## II. LE DIAGNOSTIC

### II.1 : Diagnostic Urbain et Social

#### II.1.a : Les Aigues Douces, La Lèque

**Vocation du quartier : Les Aigues Douces, la Lèque : une ouverture du centre-ville vers la mer et les activités de loisirs :**



Le quartier Aigues Douces / La Lèque est implanté sur le site de la Presqu'île de Port-de-Bouc au Sud-Ouest du Port Renaissance. Englobant presque entièrement la presqu'île, le quartier se situe ainsi à proximité immédiate du centre-ville de Port-de-Bouc.

□ Caractéristiques sociales et économiques

	<b>Aigues Douces/ La Lèque</b>	<b>Port-de-Bouc</b>	<b>CAPM</b>
<b>Précarisation des ménages</b>			
<i>Population</i>	2 640	17 216	70 188
<i>Revenu médian mensuel net par UC</i>	750€	1 193€	1 543€
<i>Ménages non imposés</i>	60,6%	51,4%	40,6%
<i>Taux de couverture CAF</i>	66,9%	56,8%	41,2%
<i>Minimas sociaux</i>	42,7%	38,0%	33,8%
<i>Aides au logement</i>	74,9%	62,7%	60,1%
<i>Revenus +50% prestations sociales</i>	39,1%	33,6%	28,7%
<b>Isolement des ménages</b>			
<i>Familles monoparentales</i>	25,3%	19,4%	15,0%
<i>Personnes seules</i>	52,9%	32,4%	30,5%
<i>Etrangers</i>	5,5%	6,8%	6,1%
<i>Immigrés</i>	13,1%	9,4%	10,6%
<b>Précarisation de l'emploi</b>			
<i>Taux d'emploi des 15-64 ans</i>	31,5%	46,9%	58,4%
<i>Indice de chômage (A)</i>	27,6%	18,2%	13,2%*
<i>Emplois à temps partiel</i>	22,5%	19,0%	18,9%
<b>Tissu économique</b>			
<i>Entreprises/établissements</i>	43,2‰	56,9‰	61,1‰
<i>Créations d'activités économiques</i>	19,7%	17,6%	18,4%
<b>Accès aux soins et à la santé</b>			
<i>Taux de couverture CMUC 25-59 ans</i>	21,6%	13,7%	9,3%
<i>Médecins généralistes</i>	1,86‰	0,76‰	1,02‰
<i>Professionnels paramédicaux</i>	6,52‰	3,89‰	4,12‰
<b>Cadre de vie</b>			
<i>Logements collectifs</i>	76,3%	60,3%	53,6%
<i>Locataires HLM</i>	61,5%	41,7%	28,4%
<i>Vacance</i>	8,2%	6,9%	5,3%

Sources : INSEE RP 2010 / CNAF 2013 / CNAM 2013 / Répertoire SIRENE 2013 / Orgeco

Le quartier des Aigues Douces/La Lèque compte plus de 2 600 habitants dont le revenu médian net mensuel par unité de consommation est de 750 €, soit 30% en dessous du seuil des bas revenus constaté à l'échelle d'Aix-Marseille. Une grande partie des revenus des ménages est ainsi dépendante du versement de prestations sociales.

Le quartier présente la situation de l'emploi la plus préoccupante de Port de Bouc, dans un contexte de fragilisation et renforcement de l'isolement des familles, et de dégradation de la situation socio-économique des ménages.

En outre, le tissu économique reste moins développé que dans la majorité des quartiers réglementaires de la région PACA, mais bénéficie de la proximité du centre-ville de Port-de-Bouc. Cette proximité offre également une facilité d'accès aux soins et à la santé à une population particulièrement vulnérable.

Bien que le quartier s'inscrive très nettement dans une dynamique de vieillissement, la question des jeunes est particulièrement préoccupante : moindre scolarisation des enfants en préélémentaire, aggravation du décrochage scolaire, sortie précoce du système scolaire, niveau de qualification parmi les plus bas du territoire, difficulté d'accès à l'emploi et vulnérabilité en matière de santé. L'ensemble de ces signes de fragilisation touche plus fortement encore les femmes.

### **II.1.b : Tassy**

***Le Tassy, un quartier recomposé en s'appuyant sur le pôle Campus, partie prenante du territoire entre gare et littoral.***

Situé au Nord du centre-ville de Port-de-Bouc et du Port Renaissance, et au Sud de la RN 568, le périmètre du quartier « politique de la ville » est composé de 3 entités différentes : le quartier Tassy, le quartier des Comtes et le secteur des berges du Canal. Nous travaillons ici sur l'entité du Tassy.

## TASSY :

**UN QUARTIER ENCLAVÉ À REQUALIFIER EN UN VÉRITABLE QUARTIER DE VILLE ATTRACTIF ET DÉVELOPPER LA VOCATION « CAMPUS »**



**Un quartier proche du centre-ville mais très enclavé : Développer son attractivité et les mobilités douces**

- Frontières physique (canal, emprises ferroviaires, barrière des équipements)
- Frontière invisible (un quartier traversé, des endroits contournés, retournement du lycée, évitement scolaire...)
- « Non-relations » identifiées : **> Conforter la trame urbaine**
- Pont 2 voies de circulation et modes doux
- Pont / passage : 1 voie de circulation sans mode doux **> Développer les accès modes doux (passerelles)**
- Projet d'itinéraire modes doux (anneau turquoise) **> Aménager l'espace urbain en faveur des modes doux,**
- Littoral et espaces naturels peu valorisés malgré un fort potentiel balnéaire **> Aménager des espaces de fréquentation partagés pour les habitants du quartier et de la ville, en lien visuel avec la ville, pour engager une dynamique balnéaire**
- Equipements publics : une offre riche mais peu destinée aux habitants du Tassy. **> Conforter le centre social**
- Présence de filières d'apprentissages dynamiques et attractives **> Enclencher une dynamique Campus, Développer une offre d'hébergement au sein du QPV (Internats d'excellence)**
- Des commerces de proximité fragilisés **> Conforter l'offre commerciale**

**Un patrimoine ayant fait l'objet d'interventions ponctuelles régulières: Planifier des interventions à la carte sur le bâti**

- Parc social de 13 Habitat : bâtiments qui « vivent bien » mais « passoires énergétiques » (fort enjeu de diminution des charges pour augmenter le reste à vivre) et enjeu ponctuel de vétusté (absence de salle de bain) **> Réhabiliter le patrimoine social**
- Cité Bellevue (13 Habitat) : un habitat collectif vétuste, dégradé et inadapté, un habitat individuel de mauvaise qualité (précarité énergétique et insalubrité) et mal intégré à la trame urbaine. Insécurité réelle et ressentie. Repli communautaire et perte de la maîtrise du patrimoine. **> Démolir la cité Bellevue après relogement**
- Parc privé : Problèmes ponctuels d'insalubrité **> Mettre en place une OPAH**
- Copro dégradée, espace public adjacent mal défini **> Mettre en place une OPAH et requalifier les abords**
- Potentiel foncier identifié **> Diversifier l'offre**
- Habitat spontané **> mettre en place un dispositif d'accèsion à la propriété très social (AOT GPMM)**
- Périmètre du QPV (OIR)

### ❑ Caractéristiques sociales et économiques

Le quartier des Comtes-Tassy est le plus peuplé des quartiers réglementaires du territoire, avec plus de 4 000 habitants dont le revenu médian net mensuel par unité de consommation est de 958 €, soit légèrement en dessous du seuil des bas revenus constaté à l'échelle d'Aix-Marseille. Une grande partie des revenus des ménages est ainsi dépendante du versement de prestations sociales.

Le quartier bénéficie d'un tissu économique plus dynamique que dans les autres quartiers de la politique de la ville. Ce tissu s'appuie sur un réseau d'une centaine d'entreprises soit en moyenne de 25 entreprises pour 1 000 habitants, avec un taux de création de 32% en 2013.

A l'image des autres quartiers de la politique de la ville, les Comtes présente plusieurs signes de vulnérabilité : augmentation des personnes seules en lien avec le vieillissement prononcé de la population, fragilisation de la structure familiale, précarisation de l'emploi, difficulté d'accès au marché du travail, tout comme aux soins et à la santé, en particulier chez les femmes et les jeunes.

L'amélioration du niveau de qualification de la population et du prolongement des études dans l'enseignement supérieur permet aux jeunes du quartier une insertion dans l'emploi moins contrainte que dans d'autres quartiers.

Pour autant, cette situation profite moins aux femmes dont le niveau de qualification s'est davantage amélioré que celui des hommes.

Il est à noter une scolarisation plus tardive des garçons caractéristique de ce quartier du territoire de la CAPM.

	Les Comtes/ Tassy	Port-de-Bouc	CAPM
Précarisation des ménages			
<i>Population</i>	4 150	17 216	70 188
<i>Revenu médian mensuel net par UC</i>	958€	1 193€	1 543€
<i>Ménages non imposés</i>	76,5%	51,4%	40,6%
<i>Taux de couverture CAF</i>	51,6%	56,8%	41,2%
<i>Minimas sociaux</i>	40,1%	38,0%	33,8%
<i>Aides au logement</i>	68,7%	62,7%	60,1%
<i>Revenus +50% prestations sociales</i>	34,9%	33,6%	28,7%
Isolement des ménages			
<i>Familles monoparentales</i>	22,2%	19,4%	15,0%
<i>Personnes seules</i>	52,9%	32,4%	30,5%
<i>Etrangers</i>	8,9%	6,8%	6,1%
<i>Immigrés</i>	12,9%	9,4%	10,6%
Précarisation de l'emploi			
<i>Taux d'emploi des 15-64 ans</i>	43,1%	46,9%	58,4%
<i>Indice de chômage (A)</i>	21,5%	20,1%	14,3%
<i>Emplois à temps partiel</i>	24,4%	19,0%	18,9%
Tissu économique			
<i>Entreprises/établissements</i>	25,1‰	56,9‰	61,1‰
<i>Créations d'activités économiques</i>	32,2%	17,6%	18,4%
Accès aux soins et à la santé			
<i>Taux de couverture CMUC 25-59 ans</i>	15,8%	13,7%	9,3%
<i>Médecins généralistes</i>	0,00‰	0,76‰	1,02‰
<i>Professionnels paramédicaux</i>	0,58‰	3,89‰	4,12‰
Cadre de vie			
<i>Logements collectifs</i>	71,8%	60,3%	53,6%
<i>Locataires HLM</i>	82,8%	41,7%	28,4%
<i>Vacance</i>	5,3%	6,9%	5,3%

Sources : INSEE RP 2010 / CNAF 2013 / CNAM 2013 / Répertoire SIRENE 2013 – Orgeco

## II.2 : Diagnostic Habitat et offre disponible

La ville compte 3 271 logements sociaux pour 7 326 logements en 2007 et 3 229 logements sociaux en 2015 (environ 44%). Le taux de rotation sur le parc social est en moyenne de 5,3 % avec 2 extrêmes pour le parc Bellevue, un groupe à 15% et un à 0%.

292 demandes de logements sociaux sont enregistrées par le service municipal, par an, essentiellement des T3 et des petits logements. Ces chiffres sont stables depuis 2005. Il y a 130 attributions environ de logement social par an. Ce chiffre est stable aussi.

Le caractère très tendu du marché locatif social sur Port-de-Bouc ne permet pas de fluidité dans le parc social actuel qui ne répond plus aux besoins des habitants et les figent dans des situations insatisfaisantes.

La production d'une offre nouvelle en accession sociale à la propriété en lotissement communal (172 logements) et la reconstitution de l'offre (198 logements sociaux) devrait permettre :

- de remettre de la fluidité dans le parc de logement social, en jouant sur les mutations,
- de réaliser le plan de relogement des 198 familles issues des logements voués à démolitions
- de remettre en adéquation les compositions familiales avec les typologies des logements dans le cadre d'une politique partenariale plus large de l'habitat.

La ville de Port-de-Bouc souffre d'un parc de logements construits essentiellement dans les années 70, à savoir de grandes copropriétés ou de grands ensembles HLM, ayant les mêmes :

- caractéristiques techniques pour les bâtiments,
- typologies des logements et d'organisation.

Depuis les années 90, les réhabilitations successives du parc social ont conduit à des démolitions compensées par la construction de logements pavillonnaires ; la mise en œuvre de ce dispositif n'a donc pas induit de vacance.

Il existe aussi des logements construits au cours du XIX siècle qui ont fait l'objet d'un travail depuis plusieurs années dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre.

Aujourd'hui, le parc de l'habitat ne répond plus aux nécessités de la population en raison :

- du manque de logements accessibles aux handicapés et adaptés aux vieillissements (étude inter-bailleurs 2005 contrat de ville),
- de l'uniformisation des logements sociaux et privés issus de la même époque et accueillant tous le même type de population,
- de la stagnation de la libération des logements, situation ne favorisant pas l'accueil de nouvelles familles,
- du manque des T2 et T3 pour les personnes les plus jeunes et les plus âgées : peu de départ de LLS pour les plus âgés et peu de production de LLS pour les jeunes.

Répartition par QPV, par bailleurs, par groupe de logements et repérage des bâtiments démolis :

Bailleurs en QPV Port de Bouc	Nom du groupe	Nb de logements	Tx de rotation moyen du quartier	Tx de rotation moyen annuel de la Ville	Tx de rotation moyen du département
LOGIREM	La Lèque	12		6.95%	7,46 %
13 HABITAT	La Lèque	166	6,02 %	6.95%	7,46 %
	Aigues Marine	34	2,94 %	6.95%	7,46 %
	Les Aigues Douces	496	6.75 %	6.95%	7,46 %
Total quartier QPV Aigues Douces/La Lèque (hors 66 lits Maison de retraite Logirem - <Foyers de Provence)		708			
Adoma	Les Comtes	164		6.95%	7,46 %
LOGIREM	Les Comtes/Tassy	501	5 %	6.95%	7,46 %
13 HABITAT	L'Amandier	132	3,03 %	6.95%	7,46 %
	Million	50	0 %	6.95%	7,46 %
	Bellevue 044	62	14,52 %	6.95%	7,46 %
	Bellevue 347	16	6,25 %	6.95%	7,46 %
	Bellevue 293	21	0 %	6.95%	7,46 %
	Tassy A	125	3,2 %	6.95%	7,46 %
	Tassy D	182	4,40 %	6.95%	7,46 %
	LOPOFA	100	3,5 %	6.95%	7,46 %
	Jean Jaurès	100	8 %	6.95%	7,46 %
	Tassy	48	7,29 %	6.95%	7,46 %
	La Tranchée	100	5,5 %	6.95%	7,46 %
Total quartier QPV Les Comtes		1601		6.95%	7,46 %

Nombre de logement démolis par groupe – Source enquête bailleur triennale 2015 pour 13 Habitat

**Les bâtiments à démolir sont :**

**Les Aigues Douces – (Référence 166)**

Bâtiments F 23 - F 24 - H 9 - J10 ..... TOTAL de 75 logements

**La Lègue - (Référence 130)**

Rue National – Bâtiments 21 – 23 - 33 ..... TOTAL de 24 logements

**Bellevue - (Référence 293 et 347) ..... TOTAL de 37 logements**

**Bellevue - (Référence 044) ..... TOTAL de 62 logements**

**Soit un total de logements à démolir de ..... 198**

**Les typologies de logements à démolir et le diagnostic social des ménages à reloger** seront réalisés dans le cadre de la mission de l'étude MOUS : essentiellement des grands logements (T4 et plus : 61 %).

**Quelques principes pour répondre au projet des habitants :**

- **Être relogé dans sa ville, dans un logement social existant** nécessite, pour tous les réservataires, le gel des attributions dans les meilleurs délais, afin de mettre à disposition du projet les logements se libérant.

**A ce sujet, il est précisé :**

- o L'état des attributions : sur 140 réalisées sur la ville par an , 73 concernent 13 Habitat,
- o La vacance supplémentaire à venir : 24 logements sociaux libérés en plus en 2017 grâce au lotissement ville,
- **Être relogé dans un logement social neuf, plus adapté, nécessite** l'adéquation des revenus avec les dépenses du poste logement.

Au préalable, il est indispensable de travailler :

- o sur l'étude de peuplement PLH métropolitain (Étude lancée et confiée à l'ADIL),
- o la Programmation PLH de construction logements sociaux (2010/2015):
  - Martigues 100 Logement
  - Saint-Mitre 20 logements,
  - Port de Bouc 198 logements (lié aux logements démolis) parfois dans le quartier,
- o Favoriser l'accompagnement à l'accession sociale (Gambetta et le Provence Logirem)

dans ou à l'extérieur du quartier sur des Lotissements « Ville » et « privé ».

### Etat des contingents et réservataires pour les attributions :

DEMANDES CONTINGENTS	SATISFAITES	PAR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Moyenne
Mairie			30	34	38	40	30	20	32
Sous-Préfecture			20	25	14	27	21	18	20,8
Bailleur (dont partenariat avec la mairie)			51 (31)	12 (27)	30 (35)	30 (42)	34 (41)	11 (74)	22,8 (41,7)
Conseil Général			10	10	8	13	9	10	10,0
Action Logement Services			7	7	4	2	1	7	4,7
Association APPART							1	0	0,2
TOTAL			118	115	129	154	137	140	132,2

### Etat des contingents et réservataires pour les logements à démolir :

Réservataires	Nombre de logements
Action Logement Services	37
13 Habitat	93
Etat	49
Département	19
TOTAL	198

Le travail de partenariat mis en place par la ville et les bailleurs permet déjà une attribution concertée pour plus de 60 % des attributions. Un engagement du Conseil Départemental et de l'Etat permettrait une attribution concertée pour atteindre 95% des attributions.

Ces attributions peuvent éventuellement concerner l'ensemble du parc de la Ville, y compris le parc des bailleurs 13 Habitat et Logirem hors QPV ou les bailleurs qui ne sont pas présents dans les QPV : DOMICIL, ADOMA.

Il est donc nécessaire d'associer à la démarche de relogement l'ensemble des bailleurs de la ville qui seront associés à la démarche le moment venu.

## III. ENGAGEMENT DES PARTENAIRES

### III.1 : Les engagements généraux

- Se référer au règlement général de l'ANRU,
- Cet engagement peut se décliner, depuis le CA de l'ANRU du 9-07-2008, aux ménages concernés par les démolitions bénéficiant d'une accession sociale à la propriété sécurisée par le bailleur
- Répondre au projet de relogement des familles

### III.2 : Les engagements des partenaires envers les locataires

Afin d'assurer le relogement des ménages dans des délais compatibles avec le projet de renouvellement urbain et le calendrier de démolition, la Ville de Port de Bouc et ses partenaires souhaitent déclencher une offre de relogement la plus diverse possible susceptible de répondre à la fois au projet individuel des ménages et compatible avec des niveaux de ressources très souvent faibles.

Une solidarité inter bailleurs se mettra en place, sous forme d'une entente réciproque, pour trouver des solutions adaptées en répondant ponctuellement aux familles pour lesquelles la solution de relogement est complexe.

Les profils des ménages à reloger seront communiqués à la Métropole pour alimenter la Conférence Intercommunale d'Attribution (CIA).

Les bailleurs sociaux veilleront à informer l'équipe MOUS chargée du relogement des logements libérés existants et des logements en constructions (typologie, loyers, charges...) afin de lui permettre de conduire le plan de relogement et de planifier les perspectives de relogement dans le court et moyen terme.

### **III.3 : Les engagements du bailleur démolisseur**

L'annexe jointe à la présente charte précise les étapes du processus de relogement et les obligations des bailleurs sociaux liées à ce processus.

En vue de reloger les familles concernées par le projet de démolition, le bailleur social démolisseur doit mettre en œuvre toutes les dispositions nécessaires auprès de son conseil d'administration et de sa Commission d'Attribution des Logements, à savoir :

- Geler, jusqu'à l'achèvement du plan de relogement, les attributions de logements sur les immeubles ci-après désignés : Les Aigues Douces (réf. 166), La Lèque (réf. 130), Cités Bellevue (réf. 293 et 347), Port de Bouc NE (réf. 044).
- Mettre à la disposition du projet toutes les offres de logements de son contingent se libérant sur les Aigues Douces, l'Aigue Marine, la Lèque.

Les logements qui n'auraient pas trouvé « preneur » dans un délai d'environ 3 mois seront remis dans le circuit locatif normal.

- Favoriser, l'affectation prioritaire des logements de son contingent se libérant sur la Ville de Port de Bouc, du Territoire du Pays de Martigues et de l'EPCI concerné, en l'occurrence, la Métropole.

Dans le cadre de la construction des 200 logements LLS à Port de Bouc, le bailleur démolisseur pourra proposer des relogements dans des opérations nouvelles, selon les vœux et les possibilités des ménages.

### **III.4 : Les engagements des bailleurs concernés par le relogement**

Le bailleur démolisseur s'engage à proposer des ménages dont la situation est compatible avec les critères d'attribution du bailleur accueillant.

Le bailleur accueillant s'engage à mettre à disposition 10 logements par an (bail signé dans un délai de 3 mois), tout réservataire confondu sous réserve de l'accord de la CAL, en faveur du relogement des ménages issus des bâtiments démolis.

### **III.5 : Les engagements d'Action Logement Services**

Action Logement Services s'engage à :

- Ne plus "commercialiser" les logements dont la démolition est programmée dans les quartiers NPNRU de Port de Bouc.
- Accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées.

- Identifier la demande de salariés éligibles (entreprises privées de 10 salariés et plus) et à procéder en lien avec la MOUS à des propositions de relogement adaptées dans un volume cohérent avec la part d'attribution d'Action Logement Services sur le territoire en lien avec ses différents enjeux et obligations (Dalo, publics prioritaires, lien emploi/logement,...)
- Etre partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose située sur le territoire de Port de Bouc, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les projets de démolition des quartiers NPNRU de Port de Bouc qui ont fait l'objet de demandes d'autorisation de démarrage anticipés validées par l'ANRU.
- Mobiliser également au cas par cas au titre du relogement un public non éligible au contingent d'Action Logement Services, En contrepartie de cela il sera nécessaire de prévoir 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.
- 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.
- 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".

### III.6. : Engagements de la ville de Port de Bouc

La ville de Port de Bouc s'engage à mettre à disposition de la commission relogement l'ensemble des logements de son contingent appartenant au patrimoine des deux bailleurs signataires de la présente charte mais également l'ensemble des logements de son contingent de tous les bailleurs sociaux de la ville dans la mesure où le logement correspond au choix et aux possibilités du locataire à reloger et ce de façon prioritaire.

La ville de Port de Bouc veillera à proposer le plus possible des logements neufs ou récents pour aider à atteindre les objectifs de parcours résidentiels positifs des ménages et à répondre aux objectifs fixés par l'ANRU. Ainsi la ville de Port de Bouc veillera à réserver de façon prioritaire son contingent sur l'ensemble des constructions pour favoriser les relogements dans le neuf.

### III.7 : Engagements de l'État

Les logements dont la démolition est programmée ne feront plus l'objet de propositions de l'Etat.

L'Etat s'engage à :

- mettre à disposition de la commission relogement, son contingent de façon prioritaire, dans la mesure du possible, afin de :
  - favoriser le relogement des ménages dont le logement fait l'objet d'une démolition,
  - répondre aux objectifs fixés par l'ANRU.

L'Etat veillera également à réserver son contingent sur les reconstructions de 13 Habitat de façon prioritaire afin de favoriser les relogements dans les programmes neufs.

L'Etat mobilisera son contingent, toujours dans la mesure du possible, en fonction des besoins qui nous seront communiqués par la MOUS Relogement au regard des besoins des personnes à reloger.

### III.8 : Engagements du Conseil Départemental

Les logements démolis ne feront plus l'objet de proposition de relogement par le Conseil Départemental.

Le Département s'engage à :

- céder son contingent de logements du patrimoine de 13 Habitat sur Port de Bouc, au profit des familles issues de la démolition,
- mettre à disposition de la commission Relogement, son contingent sur Port de Bouc de façon prioritaire dans la mesure du possible.

Afin de :

- favoriser les relogements des ménages issus des immeubles démolis et,
- répondre aux objectifs fixés par l'ANRU

Le Conseil Départemental cédera, pour le 1er tour des attributions, son contingent de réservation sur les futurs programmes neufs de 13 Habitat.

### III.9 : Engagements de la Métropole

L'un des enjeux majeurs du programme de rénovation urbaine est de favoriser la mixité sociale et le rééquilibrage de la composition socio-économique des quartiers pour éviter les phénomènes de concentration et de ségrégation spatiale. Il est donc nécessaire de suivre l'impact du processus de relogement sur les peuplements afin d'apporter les corrections nécessaires éventuelles ?

La Métropole s'engage à mettre à disposition de la commission relogement ses éventuels contingents sur Port-de-Bouc de façon prioritaire et dans la mesure du possible.

La Métropole s'engage à porter connaissance l'ensemble des éléments des différentes études de peuplement qui pourront être mis en œuvre au travers des différentes politiques de l'habitat mises en place (PLUi, SCOT, PLH, la CIL, le PPGDID, la convention de mixité sociale,...).

## IV. ORGANISATION ET MISE EN ŒUVRE DU PROCESSUS DE RELOGEMENT

Le dispositif de pilotage et de suivi du relogement des familles sera engagé au cours de l'année 2017, après la signature du protocole avec l'ANRU.

La mise en œuvre de la charte et du processus de relogement repose sur la coordination des partenaires assurée par la ville de Port de Bouc, sous le pilotage de la Métropole MAMP.

L'annexe ci-jointe précise :

- les étapes du processus de relogement,
- les rôles des bailleurs sociaux, des réservataires et de l'équipe Relogement.

## IV.1 : L'équipe relogement

Le bailleur 13Habitat s'engage à mettre en place une équipe de relogement pour la durée du plan de relogement. Cette mise en place aura lieu dès la phase du protocole avec l'ANRU.

Il est convenu entre les signataires que ce dispositif concernera le relogement et l'accompagnement des locataires présents dans les logements voués à démolition. Les ménages concernés feront l'objet d'une enquête de diagnostic initial sur la base des demandes et des besoins formulés par ces familles notamment en matière de décohabitation au moment du diagnostic.

La ville de Port de Bouc s'engage à mettre à disposition de l'équipe de relogement un local de permanence afin d'organiser et faciliter les relations avec les locataires.

### **Missions :**

- Réaliser un diagnostic qui permettra de définir précisément :
  - les profils socio-économiques et familiaux des ménages à reloger,
  - la nature des difficultés rencontrées par ces ménages,
  - le nombre de ménages qui nécessitent un accompagnement social pendant et post relogement.

Cette enquête figurera la composition de la famille dans le logement et le nombre de ménages à reloger (locataires en titre et décohabitants).

- Conduire les entretiens individuels avec les locataires issus des immeubles voués à démolition,
- Formaliser le plan de relogement qui sera l'outil technique de suivi et de mise en œuvre du relogement,
- Conduire le plan de relogement : mise en adéquation de l'offre disponible avec les demandes exprimées par les ménages (typologies de logements, quartiers, communes...),
- Identifier les formes de relogement adaptées à certaines situations (handicap physique, logement particulier type résidence sociale etc...),
- Formuler des propositions adaptées de relogement par famille conformément à la réglementation dans le cadre de la mobilisation des bailleurs sociaux et de tous les réservataires, en veillant à l'adéquation entre la composition familiale, les ressources de la famille, la typologie du logement proposé et leur souhait de relogement.

Les éléments d'appréciation seront formalisés sur une fiche d'enquête qui sera transmise pour accord (tacite au-delà de 72 heures), avant d'être soumise à la CAL des bailleurs concernés, au Service Logement de la Ville et à la DDTM.

- Accompagner les familles trois mois après le relogement afin de détecter d'éventuelles difficultés liées au relogement et d'y remédier,
- Rédaction d'un procès-verbal des réunions et commissions ainsi que des actes administratifs nécessaires au bon fonctionnement du plan de relogement.

La ville de Port-de-Bouc, en lien avec 13 Habitat, se charge de l'organisation des commissions de relogement.

## IV.2 : Pilotage et suivi

Un dispositif de pilotage et de suivi permettra d'effectuer de façon régulière et concertée une évaluation du processus de relogement.

Le dispositif est composé de deux commissions.

**Le Comité de suivi relogement :**

Elle est composée du service logement de la ville de Port de Bouc, du Chef de projet rénovation urbaine de Port de Bouc, d'un élu de la ville de Port de Bouc, d'un représentant de la Sous-Préfecture d'Istres, d'un représentant de 13 Habitat, d'un représentant de l'équipe MOUS, d'un représentant de Logirem, ainsi que d'autres bailleurs éventuellement concernés. Ce Comité pourra être élargi à d'autres membres sur proposition de l'un de ses membres.

Son rôle est de :

- Valider le plan et les modalités de relogement,
- Faire le point sur l'avancement du dispositif de relogement,
- Favoriser le rapprochement de l'offre et de la demande,
- Assurer le rôle de suivi et de contrôle des objectifs en terme statistique,
- Valider ou arbitrer les propositions de relogement, de médiation au cas par cas dans les situations de blocage,
- Veiller au respect de la présente Charte,
- Veiller à l'adéquation entre le planning relogement et le planning du projet de rénovation urbaine et anticiper les points de blocage,
- Proposer des outils adaptés à l'information des habitants,
- Etablir un compte rendu et interpellier les services compétents,
- Développer une cellule sociale de relogement pour les cas les plus complexes, au moment adéquat (la CAF)

Le comité de suivi se réunit tous les 2 mois, sur la durée du plan relogement.

Le comité de suivi a la compétence de proposer au comité de pilotage un avenant à cette charte.

Le comité de suivi pourra, dans le cas de situations complexes, prescrire et/ou solliciter un accompagnement spécifique par les services sociaux compétents.

**Le Comité de Pilotage du relogement :**

Composé de l'ensemble des acteurs de relogement, il est co-présidé par le Maire de Port de Bouc et le représentant du Préfet des Bouches du Rhône, délégué territorial de l'ANRU.

Le comité de pilotage est constitué :

- du Sous-Préfet,
- de La Métropole,
- de La Ville,

- de 13 Habitat,
- de LOGIREM,
- du Département, et
- des réservataires : Action Logement Services, Etat et Département.

Au cours des missions de relogement, des points de blocage peuvent survenir. La mise en place de ces commissions associant les différents partenaires doit faciliter la recherche des solutions adaptées. Dans tous les cas, il est important que l'ensemble des intervenants soient au même niveau d'information et ce tout au long de l'opération, le manque d'information pouvant constituer à lui seul un point de blocage ou un temps de réaction inadapté.

Son rôle est de :

- contrôler la cohérence de la démarche,
- s'assurer de la collaboration des différents bailleurs aux relogements,
- recadrer les objectifs et décider des actions correctives,
- valider le bilan des relogements.

Il se réunit chaque semestre.

Un comité de pilotage spécifique se réunira en cas de changement de critères de relogement.

Les comptes rendus des COPIL seront réalisés par la Ville de Port de Bouc.

Les invitations au COPIL seront transmises par la co-présidence du comité.

### **IV.3 : Organisation de la concertation pendant la période de relogement**

Un document spécifique de présentation de l'opération relogement pourra être établi et communiqué aux habitants.

Des réunions thématiques sur le relogement organisées par la ville avec les bailleurs et les partenaires sociaux ainsi que l'équipe relogement seront tenues pour unifier la communication sur le relogement sans toutefois l'uniformiser.

L'équipe relogement sera particulièrement en charge de la relation et du suivi des locataires et de la création de liens avec les institutions et professionnels concernés. Le local de permanence permettra de recevoir également les supports de communication et de concertation. Un document spécifique au relogement sera rédigé pour accompagner les locataires dans leur démarche de relogement.

La formation des personnels de proximité à la démarche pour diffuser une information claire et précise sur le relogement sera recherchée.

Une information régulière de l'avancée du relogement sera donnée aux habitants.

### **IV.4 : Durée et mise en œuvre de la charte**

La mise en œuvre et l'application de la charte sont effectives dès sa signature. La durée de la charte s'exercera jusqu'à la résolution totale des opérations de relogement.

**La Ville de Port de Bouc**  
Représentée par son Maire

Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI

**Pour l'Etat**  
Le Préfet

Stéphane BOUILLON

**Pour le Département des  
Bouches du Rhône**  
La Présidente

Martine VASSAL

**Pour 13 Habitat**  
Représenté par son Directeur  
Général

**Pour Logirem**  
Représenté par son Directeur  
Général

Eric PINATEL

**Action Logement**  
Représenté par son  
Directeur Régional

Philippe SAGNES

**La Métropole**  
Le Président

Jean-Claude GAUDIN

**La CAF**  
Le Directeur

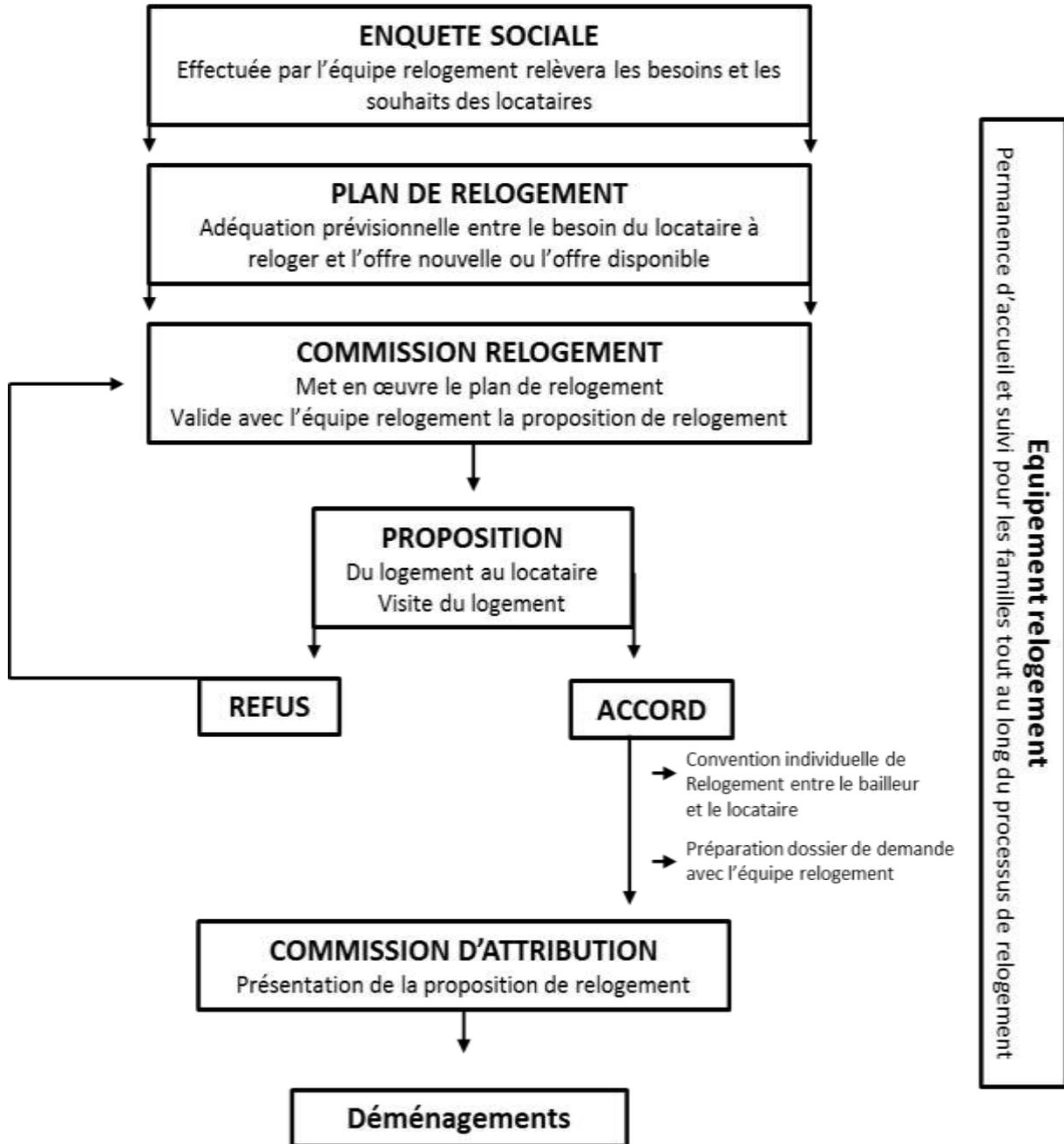
Jean-Pierre SOUREILLAT



## ANNEXE - PROCESSUS ET DISPOSITIONS DIVERSES

### I. Le processus de relogement

Le tableau ci-dessous permet de retracer le processus de relogement des habitants.



Enquête de satisfaction 3 mois après le relogement

La loi prévoit que 3 propositions peuvent être faites, au-delà de ces propositions, une procédure d'expulsion pourra être engagée.

Les ménages seront accompagnés par l'équipe relogement dans la constitution de leur dossier de demande de logement pour passage en commission d'attribution.

La visite du logement est effectuée par le bailleur et l'équipe relogement. Le locataire a un délai de 7 jours pour donner son accord puis signer une convention individuelle de relogement avec le bailleur.

Dans le cadre d'un relogement hors patrimoine du bailleur qui démolit, l'équipe relogement accompagnera également la relation avec le nouveau bailleur.

## II. Le statut des occupants

Les familles occupant un logement de façon illicite (occupant sans droit ni titre, sous-location et hébergement) ne sont pas concernées par la procédure de relogement.

Les décohabitants et les familles hébergées ne pourront pas bénéficier de la procédure spécifique de relogement. Toutefois, elles seront prises en charge dans les conditions d'attribution de droit commun dans la mesure où elles ont déposé une demande de logement à la date de l'enquête sociale.

Les demandes de décohabitations des ascendants et/ou descendant remplissant les conditions requises pour accéder à un logement, seront étudiées au cas par cas, dans les conditions d'attribution de droit commun au niveau du loyer.

Les familles en situation d'impayés de loyer devront faire l'objet d'une attention particulière et concertée des partenaires institutionnels pour qu'elles bénéficient de l'accompagnement social visant à trouver des solutions. Les obstacles au relogement d'un autre ordre, notamment social ou médical (handicap, trouble psychologiques, déviances, etc.) seront également pris en compte par la commission sociale regroupant les différents partenaires sociaux.

Toute autre situation fera l'objet, dans le cadre de la Commission Relogement mise en place pour suivre les relogements, d'une étude au cas par cas afin de traiter de la situation de la famille dans le respect des lois et de la personne.

## III. Engagement des bailleurs sociaux

### III. A : La prise en charge des frais de déménagements

Le déménagement est pris en charge par le bailleur démolisseur, qui fait appel à une entreprise spécialisée de son choix.

### III.B : La prise en charge des frais d'installations

Le remboursement des frais d'accès au réseau électricité et gaz, de téléphonie, de raccordement au réseau d'installation d'eau et de réexpédition du courrier pendant un an, est pris en charge par le bailleur démolisseur sur présentation d'un justificatif et d'un RIB.

### III.C : Le dépôt de garantie

- Au sein du patrimoine du bailleur démolisseur :  
Le bailleur réalise un transfert du dépôt de garantie de l'ancien vers le nouveau logement. Aucune réévaluation ne doit être demandée.
- En cas de relogement dans le parc d'un autre bailleur :  
Le montant du dépôt de garantie sera fonction du nouveau loyer. Le bailleur démolisseur s'engage à rembourser, dans les délais réglementaires, au locataire le dépôt de garantie dans le cadre de son décompte définitif. À charge du locataire de reverser le dépôt de garantie à son nouveau bailleur.

### **III.D : Dispositions Contractuelles**

La convention individuelle de relogement précisera les conditions matérielles du relogement du locataire.

Il en sera de même dans le cadre d'un relogement sur le patrimoine d'un autre bailleur.

### **III.E : La localisation du logement d'accueil**

Les locataires qui désirent rester sur le quartier sont prioritaires pour bénéficier des logements existants ainsi que sur les logements de la ville, négociés dans cette Charte pour le Relogement.

Lors du diagnostic MOUS, les locataires expriment donc leurs choix des lieux de leur habitation. Ces souhaits seront respectés en fonction de leurs possibilités financières (taux d'effort et reste à vivre) et des logements disponibles.

## Lexique :

De quel sigle me parle-t-on ?

Dispositif de prêts destinés à faciliter, dans un but social, la construction neuve, l'acquisition de logements anciens ou la transformation en logements de locaux non résidentiels ; les bailleurs bénéficiaires devant s'engager à accueillir des ménages disposant de ressources inférieures à un plafond fixé réglementairement et dans des conditions de loyer définies également par les textes.

Ce dispositif comprend deux grandes formes d'intervention des pouvoirs publics : - Le **PLUS** (Prêt locatif à usage social) Il a remplacé le PLA (Prêt locatif Aidé), dont il a conservé les caractéristiques essentielles : durée (de quinze à trente-cinq ans), taux révisable (indexé sur le taux du Livret A), etc. Le financement des PLUS s'appuie sur les fonds collectés par les deux réseaux de Caisse d'épargne et centralisés par la CDC. Les PLUS sont d'ailleurs exclusivement distribués par cette dernière aux organismes HLM et aux SEM, pour financer strictement les logements sociaux. D'autres caractéristiques personnalisent les PLUS : subvention (5% pour le neuf et 10% pour l'ancien), modulation des plafonds de ressources des ménages hébergés, taux de TVA réduit sur les travaux de construction, exonération de la taxe foncière, etc.

Il existe deux variantes du PLUS : - Le **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), destiné aux ménages ayant les ressources les plus modestes. - Le **PLUS CD** (Construction- Démolition), pour le financement d'opérations de construction, articulées avec des démolitions de patrimoine. Le **PLS** (Prêt Locatif Social) et le **PLI** (Prêt Locatif Intermédiaires). Ils sont destinés à des bailleurs sociaux (HLM, SEM) ou privés (toute personne physique ou morale). - Les PLS permettent de financer des logements sociaux (prêts bonifiés) avec des règles moins contraignantes que celles des PLUS en matière de plafonds de ressources et de loyer (plafonds supérieurs de 50% à ceux du PLUS). Le PLS bénéficie des mêmes avantages fiscaux que le PLUS. - Les PLI ont des contraintes encore plus légères que les PLS, mais ne bénéficient pas des avantages fiscaux des PLUS et des PLS. En outre, les PLI ne sont utilisés que dans certaines zones considérées comme prioritaires. - Les PLS et les PLI sont distribués par la CDC, le Crédit Foncier et les autres établissements habilités.

## PLANNING RELOGEMENT

Tâches	MO	mai-15	mars-17	mai-17	juin-17	juil-17	août-17	sept-17	oct-17	nov-17	déc-17	janv-18	févr-18	mars-18	avr-18	mai-18	juin-18	juil-18	août-18	
Charte relogement																				
Elaboration Charte relogement	Commune de Port de Bouc																			
Enrolement et vote Charte relogement																				
	Commune de Port de Bouc																			
	MAMP																			
	Conseil départemental																			
	Etat																			
	Action Logement																			
	13 habitat																			
	Logirem																			
	Caf																			
Evènement signature Charte	Port de Bouc / MAMP																			
MOUS																				
Elaboration CCTP-Consultation	13 habitat																			
Enquête auprès des ménages	13 habitat																			
COPIL Relogement	Commune de Port de Bouc																			
Déclaration d'intention de démolir																				
Elaboration pièces graphiques	AMO V. pdb																			
Elaboration pièces administratives	13 habitat																			
Dépôt dossier Service Etat	13 habitat																			
Instruction	Etat																			
Etude de peuplement sur les quartiers sociaux																				
Elaboration CCTP-Consultation	MAMP																			
Déroulement etude	MAMP																			
CONSTITUTION de l'offre de logement																				
Gel des attributions dans les logements démolis	13 habitat																			
Courrier de sollicitation gel des attributions auprès des reservataires, Etat, CD, Action Logement																				
	Ville de Port de Bouc																			
Consigne d'attributions CAL	13 habitat																			
Proposition relogement aux familles	13 habitat																			
Premiers relogements	13h																			

Reçu au Contrôle de légalité le 27 octobre 2017