

Projet de renouvellement urbain des Canourgues

Charte inter-partenariale pour le relogement des familles du Saint-Norbert

I PREAMBULE

Depuis 1990, la commune de Salon-de-Provence puis la Métropole Aix-Marseille-Provence conduisent une politique active en faveur du développement social et urbain du quartier des Canourgues.

Dans ce cadre, d'importantes actions d'amélioration du cadre de vie et de restructuration du quartier ont été menées :

- 1992 : réhabilitation du centre Cap Canourgues.
- 1994 : création d'une place (place de l'Europe) et de mails piétonniers, restructuration d'espaces de vie.
- 1998 : aménagement d'un immeuble de bureaux : Le Renaissance
- 1990-2000 : réhabilitation de certains immeubles HLM.
- 2013 : création d'un espace sportif et culturel : L'ARCHIPEL.

Depuis, 2014, la Métropole, en lien étroit avec la Commune ont élaboré un projet fort pour le renouvellement urbain des Canourgues. Ce projet, qui s'inscrit dans la suite de plusieurs études, fait l'objet d'un soutien de l'Anru et de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, dans le cadre des Projets de Rénovation d'Intérêt Régionaux (PRIR).

L'ensemble du projet a fait l'objet d'un protocole de préfiguration associant toutes les parties prenantes (Anru, région, Département, CDC, AROHLM, bailleurs sociaux, Commune de Salon). Ce protocole autorise le démarrage anticipé d'une opération de démolition de l'immeuble Saint-Norbert, qui représente la majorité des opérations de déconstruction et constitue un « invariant du projet ».

Le quartier des Canourgues regroupe 3257 logements dont environ 1500 logements sociaux majoritairement situés dans la partie Est du quartier, l'ancienne ZUP. Cette partie compte 1348 logements sociaux construits entre le début des années 1960 et 1975 et répartis entre trois bailleurs :

- LOGIREM : 310 logements
- Phocéenne d'habitations : 440 logements
- 13-Habitat : 593 logements, dont 200 logements au « Saint-Norbert », seul immeuble bâti au début des années 1960.

Les parties Ouest et Nord du quartier sont plutôt composées de copropriétés, pour certaines anciennes (années 60 à mi-1975), pour d'autres plus modernes (années 1980 et plus tardives), et de quelques groupes d'habitat social appartenant à la SEMISAP (Les Vignères, les Roquerousses) ou à d'autres bailleurs.

La commune possède également un petit immeuble de 6 anciens logements de fonction d'instituteurs à proximité de l'école Saint-Norbert et qui pourraient potentiellement être démolis ou réhabilités.

Le projet de renouvellement urbain fixe trois grandes finalités pour l'avenir :

- Faire du quartier un pôle secondaire d'attraction au sein de l'agglomération et de la Commune
- Revaloriser la qualité résidentielle du quartier,
- Enrayer la constitution d'une « nasse sociale », du fait d'une tendance à une surspécialisation sociale du Saint-Norbert.

La troisième finalité s'exprimera essentiellement par une diversification des fonctions urbaines et de l'habitat au sud-est du quartier, par la démolition de l'immeuble Saint-Norbert, 200 logements appartenant tous à 13-Habitat. Les études de préfiguration devront confirmer l'éventuelle démolition

de l'immeuble communal de 6 logements, ainsi que celle de la partie sud du Renaissance, soit 10 à 20 logements.

L'ensemble des logements démolis seront reconstitués par la construction d'un nombre de logements locatifs sociaux suffisants et qui sera fixé par la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. La quasi-totalité, voire la totalité de ces logements seront reconstruits sur l'ensemble du Territoire du Pays Salonais et dans les autres quartiers de la ville de Salon-de-Provence non classés en Politique de la Ville (QPV ou ancienne ZUS).

Tableau récapitulatif des démolitions envisagées :

	Démolitions en ADA		Démolitions futures	
Bailleurs	13-Habitat	Autres	13-Habitat	Commune
Démolitions	200	0	10 à 20	6
TOTAUX	200		16 à 26	
TOTAL DES DEMOLITIONS = 226				

L'ensemble des logements démolis sera intégré dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, mais seule la démolition du Saint-Norbert a fait l'objet d'une autorisation de démarrage anticipé (ADA).

La totalité des reconstitutions de l'offre démolie sera également intégrée à la convention et fera appel aux financements de l'Anru, dans le respect du Règlement Général de l'Agence relatif au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (RGA NPNRU).

Pour favoriser un relogement rapide et équitable des locataires dont les logements sont prévus à la démolition (200 inscrits comme invariant dans le protocole et 26 logements supplémentaires dans l'éventualité où les études à conduire en démontreraient l'intérêt urbain), les parties prenantes, associant l'ensemble des bailleurs ainsi que les réservataires de logements, ont décidé de mettre en œuvre une Charte déclinant les engagements de chacun.

Ce sont donc 226 logements qui seront potentiellement concernés par la procédure de relogement, sauf décision nouvelle suite aux études de préfiguration.

Les relogements ont déjà été entrepris par voie de mutations dès le premier trimestre 2015, et, en 2017, 13-Habitat a diligenté une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale de relogement (MOUS relogement) pour réaliser les enquêtes sociales individuelles, faciliter les relogements et accompagner les locataires

L'ensemble du processus de renouvellement souhaité par les élus s'inscrira dans une démarche de développement durable, de développement social et culturel, et de participation active des habitants.

La présente charte a donc pour objet de contractualiser les accords des bailleurs et des réservataires qui participeront à ce relogement.

ARTICLE I : Les enjeux du relogement

Les enjeux de cette campagne de relogement sont les suivants :

🌀 Favoriser un parcours résidentiel positif :

- Prendre en compte les souhaits et besoins des ménages à reloger. Proposer ainsi à chaque ménage une solution de relogement adaptée,
- Maîtriser le taux d'effort des ménages,
- Diversifier l'offre de relogement (neuf, autre localisation).

🌀 Participer à l'objectif de mixité sociale

- -Proposer d'autres localisations, lorsque cela correspondra aux souhaits et aux possibilités des ménages,
- -Ne pas reporter les concentrations de populations en difficultés sur d'autres sites.

🌀 Réinscrire les ménages en difficultés sociales dans une dynamique d'insertion

- Le relogement est une accroche de l'insertion, il doit être entendu comme l'un des éléments (majeur en l'occurrence) du processus d'insertion de la famille dans le tissu local,
- Orienter, mobiliser les dispositifs d'insertion. La MOUS relogement, notamment, devra s'attacher à mobiliser tous les dispositifs et partenaires utiles à l'insertion durable des membres de la famille relogée.

🌀 Dans un principe de transversalité :

- La volonté est de construire avant de démolir les logements sociaux autant que faire se peut afin d'offrir aux ménages relogés le panel de solutions le plus complet. La mobilisation des logements neufs construits au titre du droit commun devra également être organisée et suscitée par les réservataires,
- Fédérer les partenaires du relogement pour faciliter le parcours de chaque ménage.

🌀 La présente charte formalise :

- 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 ces démarches et afin que les relogements soient l'occasion d'une réponse positive aux habitants en matière d'habitat.

ARTICLE II DIAGNOSTIC

II-1 Diagnostic Urbain et Social

Le quartier des Canourgues (périmètre de l'ancienne ZUS) est situé au Nord de la Commune et constitue un « sas » entre les communes du Nord de l'agglomération et les communes du Sud, ainsi que vers le centre urbain de la ville-centre.

Le quartier est constitué de trois sous-ensembles distincts :

- ❖ La partie Ouest est essentiellement constituée de copropriétés dont la grande majorité date du début des années 1970.
- ❖ La partie Nord, nommée « quartier du Tallagard » est plus récente et plus diversifiée. Elle se compose d'une partie d'habitat pavillonnaire ou d'individuels groupés, d'une partie de copropriétés plus récentes et de quelques opérations HLM, dont la dernière date de moins de cinq ans.
- ❖ La partie Est, qui correspond à l'actuel QPV regroupe en grande majorité les logements sociaux de l'ancienne ZUP. Cet ensemble de plus de 1350 logements locatifs sociaux est la partie la plus paupérisée et qui connaît les plus grands dysfonctionnements urbains.

Analyse de la partie Est :

L'opération de renouvellement urbain concerne l'ensemble des Canourgues, mais c'est toutefois dans la partie Est que se concentrent toutes les opérations de démolitions-restructuration. Il est donc important de correctement décrire les difficultés présentes sur cette partie du territoire.

Ce quartier a fait l'objet d'une composition d'ensemble qui a conduit à une identité de construction de tous les bâtiments de la ZUP, qui côtoient l'immeuble Saint-Norbert, construit, quant à lui au début des années 1960. Le tissu urbain est donc très répétitif et n'est irrigué par une voie centrale que depuis 1994, date de la création de la voie centrale, des mails piétonniers et de la place de l'Europe. Il en ressort une grande monotonie urbaine, une concentration forte des logements locatifs les plus « sociaux », et un effet de relégation de plus en plus fort en s'éloignant vers l'Est du quartier et jusqu'au Saint-Norbert qui représente la partie la plus délaissée socialement et avec les plus graves dysfonctionnements urbains. Cet immeuble, composé en U ouvert sur une seule face, produit un effet de confinement très marqué. L'entrée-sortie quasi-unique transforme ce bâtiment en « citadelle », d'ailleurs facile à contrôler pour les trafics de tous ordres qui s'y concentrent.

La décision d'une démolition totale a donc été prise par les parties prenantes du fait de l'ensemble des dysfonctionnements constatés, de la vétusté du bâti et des effets de « nasse sociale » qui s'y manifestent actuellement.

Sur l'ensemble de la partie Est, les espaces publics demeurent entretenus et aménagés. La commune consent des efforts importants pour l'image et le fonctionnement de ces espaces, à tel point que leur qualité pourrait presque faire oublier les difficultés sociales et urbaines. Par contre, plus l'on se dirige vers l'Est de la zone, plus les espaces sont délaissés (terrain dit du Maracana), sans usage, et la communication entre les diverses parties, d'Ouest en Est, demeure très insuffisante.

L'ensemble du quartier est marqué par des coupures urbaines qui divisent le quartier et l'isolent des quartiers voisins. Le projet de renouvellement vise notamment à établir de nouvelles communications d'ouest en est entre les quartiers et entre les sous-quartiers.

L'ensemble des logements est de bonne qualité, mais leur âge nécessite qu'une réhabilitation vigoureuse soit entreprise, notamment en ce qui concerne l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, la qualité du chauffage urbain, le lien entre les bâtiments et les espaces de proximité (semi-résidentialisation).

Le quartier des Canourgues, souffre d'une image très dévalorisée, du fait des difficultés urbaines et sociales qui s'y concentrent et du fait d'une insécurité et de trafics récurrents qui se déroulent principalement au Saint-Norbert et dans la frange Est du quartier. Cette image conduit à un fort rejet

par les habitants et les demandeurs de logements sociaux qui refusent systématiquement une attribution au Saint-Norbert et essaient d'éviter les Canourgues.

Une population fortement précarisée

L'ensemble du Quartier des Canourgues représente un peu plus de 8500 habitants, dont environ 4500 dans le nouveau QPV. Le projet de renouvellement urbain s'intéresse au quartier dans sa totalité, du fait de sa continuité urbaine et de la nécessaire cohérence de l'intervention entre toutes les sous-parties.

Dans le QPV, trois personnes sur cinq vivent sous le seuil de pauvreté et ce chiffre croît encore pour le Saint-Norbert. La situation de la partie Ouest du quartier s'avère meilleure, avec une concentration de pauvreté moindre. Cependant, la situation y est pour autant préoccupante. L'analyse par carroyage réalisée par l'INSEE, montrait aussi des difficultés sociales importantes.

Dans le QPV, les ménages sont majoritairement des familles avec enfants, avec un ou deux parents. Les familles monoparentales représentent 34% des ménages, soit 6 points de plus que sur la ville entière. C'est un quartier plutôt jeune : 42% de moins de 25 ans.

Pour les mineurs, 53% des enfants du QPV sont considérés comme « vulnérables » (742 enfants et jeunes). Le quartier regroupe plus de moitié (56%) des enfants vulnérables de la ville, alors que seulement 16% des mineurs de la commune y vivent.

43% des actifs occupés sont demandeurs d'emploi, aux Canourgues. Le chômage touche plus particulièrement les jeunes, les femmes et les seniors, même si la progression du chômage chez les jeunes pendant la crise 2008-2013 a été moins rapide que pour les seniors ou les femmes. 41% des jeunes sont cependant demandeurs d'emploi contre 26% sur l'ensemble de la commune.

L'indice de chômage sur le quartier est supérieur de 21 points à celui de la commune (43% contre 22%) (L'indice de chômage est différent du taux de chômage !). Le chômage est donc la difficulté majeure de ce quartier, aggravé par des freins souvent importants (maîtrise de la langue, absence de réseau social, famille décomposées).

Du point de vue des trajectoires socio-résidentielles, on peut remarquer que de nombreux ménages sont arrivés aux Canourgues récemment et se trouvent dans des situations socio-économiques très dégradées. Ce phénomène est plus particulièrement vrai dans le secteur sud-est, celui notamment du Saint-Norbert. Dans cet ensemble, on a pu constater des taux de rotation de 18, puis 12%, ce qui indique clairement un renouvellement des locataires « moins en difficultés » par des locataires « en fortes difficultés ».

Le Saint-Norbert, et à un moindre degré, les Canourgues, souffrent d'un rejet qui se traduit par des refus d'attribution de logements sociaux.

Toutefois, on note un attachement encore important au quartier. D'assez nombreux ménages sont installés depuis plus de 10 ans et souvent depuis plus de 25 ans. Cet élément sera à prendre en considération lors des phases de relogement.

II-2 Diagnostic Habitat et offre disponible

L'offre de logement

Le parc de logements sociaux de Salon-de-Provence comprend 4409 logements au 01/01/2015. Celui du Territoire du Pays Salonais s'élève à 8347 logements.

	Saint-Norbert	13-Habitat Salon	Salon
Taux de rotation annuel	13.00	8.41	6.80

Entre 2014 et 2016, le taux de rotation moyen sur la ville de Salon-de-Provence varie de 5.2 % à 7.9%. Environ 250 logements sont libérés chaque année, hors nouvelles mises en location. Le taux de rotation sur le quartier des Canourgues est quant à lui, proche de 8% soit 120 logements libérés par an dont 26 au Saint-Norbert, seul.

Demandses de logements (sources service logement de la ville de Salon)

	Demandses satisfaites	Demandses en attente
2014	165	2405
2015	435	2400
2016	350	2394

En ce qui concerne le service logement, sur deux ans, la demande augmente (2400 demandes en 2015 et 2394 en 2016) et l'offre diminue (435 logés en 2015, 350 en 2016, ce qui démontre, dans le rapport (logés/demandses), une tension certaine sur le marché du logement social.

Etat des contingents

La Ville de Salon-de-Provence, le Conseil Départemental, la Sous-Préfecture, la Métropole Aix-Marseille-Provence et les organismes collecteurs sont réservataires d'un certain nombre de logements sur la Ville de Salon. Les bailleurs quant à eux, sont réservataires de logements sur leur patrimoine propre.

Tableau des contingents :

	Etat tout confondu	Collectivités territoriales	Employeurs et 1%	Autres	Bailleurs
Nombre de logements	834	720	323	150	1672

La Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) relogement qui sera missionnée fera un état le plus précis possible de ces contingents pour connaître l'offre de relogements possible en fonction des engagements des partenaires.

Les réservataires ont des logements répartis sur l'ensemble du patrimoine social de Salon et du Pays Salonais. L'intérêt pour les familles est de pouvoir bénéficier d'une offre de relogement sur ces sites existants mais également dans le cadre des reconstructions et des réservataires de ces reconstructions.

En fonction des besoins pouvant être exprimés par la population à reloger, il est généralement observé de façon nationale une volonté de rester sur le quartier ou à proximité (travail, famille). La Commission Relogement qui sera mise en place, veillera à répondre dans la mesure du possible à ces attentes. C'est pourquoi une attention particulière sera portée sur les possibilités de relogement sur le périmètre des Canourgues et alentours, sans toutefois recréer une sur-spécialisation sociale du quartier.

L'enquête sociale, qui sera menée par la MOUS, devra permettre d'identifier ces besoins de relocalisation sur le quartier des Canourgues.

III ENGAGEMENT DES PARTENAIRES

III-1 Des conditions de relogements :

- Offrir aux ménages une trajectoire résidentielle positive, dans le respect des ressources et des souhaits du ménage.
- Offrir aux ménages les plus modestes (plafonds PLAI) et pour un logement de surface égale, un reste à charge (loyer + charges – APL) constant.
- Offrir aux ménages ne dépassant pas les plafonds de ressources HLM et pour une offre de relogement à surface égale et service rendu comparable (qualité construction et technique, localisation, environnement immeuble), un reste à charge compatible avec leurs ressources.
- Le recours à l'aide de l'Anru relative aux modérations de loyers pourra être activé par le bailleur-démolisseur, en accord avec le bailleur accueillant, lorsque les conditions d'octroi de cette aide auront été fixées par l'agence et à partir de la date de signature de la convention pluriannuelle qui en fixera les modalités locales et l'engagement de l'agence.

III-2 Les engagements généraux : la stratégie de relogement :

La commune et le porteur du projet de renouvellement urbain ont arrêté une stratégie de relogement qui vise à une mixité maximale après relogement, sur le quartier des Canourgues comme sur la ville et le Territoire du Pays Salonais. Cette stratégie peut se décliner comme suit :

- Reloger un nombre de ménages issus des logements démolis entre 20 et 30% des logements neufs produits avant fin 2019, dans des logements sociaux neufs ou conventionnés de moins de 5 ans à la date du relogement,
- Reloger 5 à 10% des ménages dans les autres communes du Pays Salonais et, plus largement, de la Métropole Aix-Marseille-Provence,
- Mobiliser 40% des logements existants qui se libèrent annuellement pour le relogement lié au Renouvellement Urbain. Le parc de logements de la Monaque sera mobilisé avec prudence : 3 à 5% des ménages à reloger. Pour les Bressons, on limitera les relogements à 10% des ménages à reloger.
- Cet engagement peut se décliner aux ménages concernés par les démolitions bénéficiant d'une accession sociale à la propriété sécurisée par le bailleur,
- Limiter le recours aux marges départementales pour l'établissement de plafonds de loyer, aux critères techniques permettant une réelle maîtrise des charges (chauffage économique label HPE ou THPE) et à l'installation d'ascenseurs (dans le cadre des constructions PLUS CD).

Afin d'assurer le relogement des ménages dans des délais compatibles avec le projet de rénovation urbaine, la ville de Salon-de-Provence a souhaité déclencher une offre de relogement la plus ample possible, en mobilisant l'ensemble du parc de logements sociaux et des contingents existants, ainsi que les opérations neuves mises en location sur la période 2017-2019.

Cependant, le respect du souhait des ménages en matière de localisation de leur nouveau logement devra autant que possible être respecté. Des propositions de localisation hors des Canourgues devront être systématiquement formulées. Le recours à des mutations permettant la libération de logements pour le relogement sera également recherché par 13-Habitat et le service communal du logement.

III-3 Les responsabilités des bailleurs sociaux

L'annexe à cette présente Charte indique les étapes du processus de relogement et les obligations des bailleurs sociaux liées à ce processus.

Les bailleurs sociaux mettront en œuvre toutes les dispositions nécessaires auprès de leur conseil d'administration et de leur commission d'attribution afin d'assurer une affectation prioritaire de leur patrimoine en faveur des ménages à reloger.

Une solidarité inter-bailleurs se mettra en place, sous la forme d'une entente réciproque pour répondre aux familles dont le relogement pose problème et tenter de trouver ensemble des solutions adaptées.

Les bailleurs sociaux veilleront à informer la MOUS Relogement des logements libérés existants et les logements en reconstructions (typologie, loyers, charges...) afin de permettre à la MOUS de réaliser le plan de relogement et d'étudier les possibilités de relogement dans le court et moyen terme.

III-3.1 Les bailleurs sociaux concernés par la démolition :

• Engagements de 13-HABITAT

13-Habitat doit démolir entre 200 et 220 logements. L'office participera à la reconstitution de l'offre hors périmètre NPNRU et hors ZUS sur la Commune de Salon et éventuellement sur le Pays Salonais.

Dans la perspective d'un relogement prioritaire de ses locataires, et sans déroger à la souveraineté que conserve sa commission d'attribution dans ses décisions, 13-Habitat s'engage à mettre à disposition de la Commission Relogement l'ensemble de son patrimoine existant et en reconstruction sur la commune de Salon. Ces relogements pourront aussi être envisagés sur d'autres communes du Pays Salonais et, éventuellement, de la Métropole, afin de débloquer certaines situations.

III-3.2 Les bailleurs sociaux concernés par le PRU dont le patrimoine n'est pas démoli

• Engagements de LOGIREM

La société LOGIREM s'engage à mettre à disposition de la Commission Relogement l'ensemble de son parc de logements de Salon-de-Provence et du Pays Salonais, dans le respect des contingents des réservataires. Une priorité sera donnée aux logements réhabilités dans le cadre du projet de rénovation urbaine des Canourgues pour les locataires qui le souhaitent dans la mesure où l'offre correspondrait à la demande.

• Engagements de la PHOCEENNE D'HABITATIONS

La PHOCEENNE D'HABITATIONS s'engage à mettre à disposition de la Commission Relogement l'ensemble de son parc de logements de Salon-de-Provence et du Pays Salonais. Une priorité sera donnée aux logements réhabilités dans le cadre du projet de rénovation urbaine des Canourgues pour les locataires qui le souhaitent dans la mesure où l'offre correspondrait à la demande et dans le cadre du respect de son règlement d'attribution.

III-3.3 Les autres bailleurs sociaux

• Engagements de la SEMISAP

La SEMISAP s'engage à mettre à disposition de la Commission Relogement l'ensemble de son parc de logements de Salon-de-Provence et du Pays Salonais dans le respect des contingents des réservataires.

• Engagements de Grand Delta Habitat

La Société Grand Delta Habitat s'engage à mettre à disposition de la Commission Relogement l'ensemble de son parc de logements de Salon-de-Provence et du Pays Salonais dans le respect des contingents des réservataires.

• Engagement de.....

La Société s'engage à mettre à disposition de la Commission Relogement l'ensemble de son parc de logements de Salon-de-Provence et du Pays Salonais dans le respect des contingents des réservataires.

• Engagement de.....

La Société s'engage à mettre à disposition de la Commission Relogement l'ensemble de son parc de logements de Salon-de-Provence et du Pays Salonais dans le respect des contingents des réservataires.



III-4 Les réservataires – vers une mutualisation

Les réservataires de logements sur la Ville de Salon-de-Provence informeront la MOUS Relogement et le service logement de la ville dès qu'un logement sera libéré.

III-4.1 Engagements de la Ville de Salon-de-Provence

La Ville de Salon-de-Provence s'engage à mettre à disposition de la MOUS et de la Commission Relogement l'ensemble des logements de son contingent appartenant au patrimoine des 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 Salon-de-Provence veillera à proposer le plus possible des logements neufs, récents ou réhabilités pour aider à atteindre les objectifs de parcours résidentiels positifs des ménages et à répondre aux objectifs fixés par l'ANRU. Ainsi la Commune veillera à mobiliser de façon prioritaire son contingent sur l'ensemble des reconstructions pour favoriser les relogements dans le neuf. Elle s'attachera également à réserver les logements réhabilités du parc des Canourgues pour les familles qui souhaitent demeurer dans le quartier.

III-4.2 Engagements de l'Etat

La Sous-Préfecture s'engage à mettre à disposition de la Commission Relogement son contingent sur Salon-de-Provence et le Pays Salonais de façon prioritaire et dans la mesure du possible. La Sous-Préfecture veillera également à réserver son contingent sur les opérations participant à la reconstitution de l'offre, de façon prioritaire, afin de favoriser les relogements dans le neuf. Elle s'engagera également à signaler à la MOUS toute libération de son contingent dans le parc existant, surtout hors du quartier des Canourgues.

III-4.3 Engagements du Conseil Départemental

Le Conseil Départemental mettra à disposition de la Commission Relogement son contingent sur Salon-de-Provence et le Pays Salonais de façon prioritaire.

Le Conseil Départemental veillera également à retenir son contingent sur les reconstructions dont il pourra être réservataire, de façon prioritaire, afin de favoriser le relogement dans le neuf.

III-4.4 Engagements de la Métropole Aix-Marseille-Provence

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à mettre à disposition de la Commission Relogement, l'ensemble de son contingent sur Salon-de-Provence, le Pays Salonais et le territoire métropolitain dans son ensemble de façon prioritaire.

L'un des enjeux majeurs du programme de rénovation urbaine est de favoriser la mixité sociale et un rééquilibrage de la composition socio-économique des quartiers pour éviter les phénomènes de concentration et de ségrégation socio-spatiale. Il est donc nécessaire de suivre l'impact du processus de relogement sur les peuplements afin de pouvoir réagir rapidement en cas de dérive.

La Métropole Aix-Marseille-Provence est porteuse du Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain, en cours d'élaboration. Dans ce cadre, elle s'engage, en lien avec les bailleurs sociaux, à contribuer aux objectifs de mixité sociale, de relogement à l'échelle intercommunale et à appréhender, dans le cadre de ses compétences et de ses possibilités, l'impact du processus de relogement sur les populations.

Elle s'engage notamment à intégrer les objectifs de relogement et de mixité sociale dans la convention intercommunale d'attribution en cours d'élaboration à la date de signature de la présente charte.

III-5 Avis du CIL UNICIL

Il est convenu que le CIL UNICIL, qui gère également les logements de l'URCIL, étudiera les dossiers de demande de logement éligibles des salariés cotisant au 1% logement qui lui seront transmis par la MOUS Relogement, afin de rechercher toute solution de relogement sur le patrimoine qui leur est réservé sur la commune, le Pays Salonais et dans le département le cas échéant.

III-6 L'accompagnement social lié au relogement

Les acteurs sociaux qui interviennent auprès des ménages sont des partenaires privilégiés pour assurer une cohérence des interventions et un suivi spécifique pour l'ensemble des personnes à reloger sur le quartier ou hors de celui-ci.

L'accompagnement social doit cependant se limiter au traitement des difficultés directement liées au relogement (par exemple familles nombreuses, ménages endettés, nécessité d'un logement adapté, poursuite d'un accompagnement après relogement pour assurer une bonne intégration dans le nouveau quartier...). L'accompagnement n'a pas pour vocation de résoudre l'ensemble des problèmes sociaux qui auraient pu être repérés. La MOUS devra, dans ces cas précis, passer le relais aux partenaires identifiés par elle ou par les maîtres d'ouvrage du renouvellement urbain.

Une commission spécifique « d'accompagnement social » pourra, le cas échéant traiter des besoins rencontrés par la MOUS Relogement et non directement liés au relogement.

Les dossiers d'impayés ou de surendettement pourront être soumis à cette commission pour rechercher les moyens d'une sortie positive. Si les dossiers sont déjà au stade judiciaire, ils ne pourront être traités par cette commission « d'accompagnement social » du relogement, sauf pour mise en place d'un accompagnement spécifique en cas de sortie d'impayés ou de surendettement.

III-6.1 Les Missions des services municipaux :

III-6-1-1 Centre Communal d'Action Sociale de la Ville de Salon-de-Provence

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) a pour missions essentielles de :

- Favoriser l'accueil, l'information, et l'accès aux droits des personnes en difficultés,
- Garantir une insertion durable de ces personnes,
- Lutter contre toute forme d'exclusion,
- Prévenir les expulsions locatives par la mise en place de mesures d'accompagnement socio-éducatif lié au logement.

Le Centre Communal d'Action Sociale de la Ville de Salon-de-Provence accompagne un public spécifique : personnes isolées, couples sans enfant, famille avec enfant de plus de 21 ans, personnes âgées et tout public concerné par la mise en place de mesures d'accompagnements socio-éducatifs liées au logement (mesures ASELL).

Le CCAS s'engage à :

- Piloter la Commission spécifique « d'accompagnement social » du relogement.
- Assurer le lien avec les travailleurs sociaux des autres organismes et structures qui interviendront auprès du public concerné par le projet, et ce notamment dans le cadre de la Commission Sociale Relogement.
- Accompagner les locataires répondant aux critères cités au-dessus, dans le cadre de la régularisation des loyers et des charges avant le déménagement. A ce titre, des mesures ASELL pourront être exercées en amont de la MOUS pour permettre aux personnes d'être ensuite intégrées dans le dispositif général.
- Contribuer à la bonne analyse sociale et à la validation des projets de relogement pour le public relevant de son champ de compétences. Après la phase de relogement, le CCAS pourra intervenir à l'issue de la mission et de l'intervention de la MOUS si des difficultés perduraient pour ce qui concerne le public relevant du domaine de compétences du CCAS.
- Promouvoir la réactivation des contrats d'insertion auprès des ménages bénéficiaires du RSA; l'opération de relogement constituant une occasion de redynamisation pour certains ménages.

III-6-1-2 Le service du logement de la Ville de Salon-de-Provence

Le service du logement s'engage à :

- Copiloter la Commission Relogement avec l'équipe projet, pilote principal.
- Mobiliser l'ensemble des contingents dont il assure la gestion.
- Saisir la Commission spécifique « d'accompagnement social » du relogement, lorsque les situations familiales le nécessiteront (impayés, situations sociales particulières).
- Assurer un retour constant d'information à la MOUS relogement, à l'équipe-projet du PRU et aux signataires de la présente convention sur l'avancée du processus de relogement, sur les difficultés rencontrées, ainsi que sur tout élément susceptible d'améliorer le processus en cours.

III-6.2 Missions de la Maison Départementale de la Solidarité du Conseil Départemental

Dans le cadre de ses missions, le Conseil Départemental des Bouches du Rhône, au travers de sa Maison Départementale de la Solidarité (MDS) a pour objectif prioritaire de :

- Favoriser l'accueil, l'information et l'accès aux droits administratifs des personnes ;
- Contribuer à leur insertion ;
- Agir en prévention pour lutter contre les exclusions ;
- La Maison de la Solidarité a aussi en charge la protection de l'enfance et des adultes en situation de vulnérabilités.

Dans le cadre de cette charte, la Maison de la Solidarité pourra :

- Assurer le suivi social individualisé des ménages à reloger, en fonction de l'évaluation des besoins faite en Commission spécifique « d'accompagnement social » du Relogement, et dans le cadre des démarches impliquant l'accord et la volonté de la famille. Elle concourt ainsi à la démarche d'accompagnement social des relogements ;
- Veiller à l'articulation des accompagnements et aides qu'elle procure à différents titres avec les projets de relogement examinés au sein de la Commission Relogement, dans le souci de cohérence pour les familles ;
- Contribuer à la bonne analyse sociale et à la validation des projets relogements.

III-6.3 Missions de la Caisse d'Allocations Familiales

La Caisse d'Allocations Familiales mobilise l'expertise de ses professionnels au profit d'une démarche qualitative de relogement.

Elle procédera ainsi à l'évaluation des taux d'efforts supportés par les familles avant et après l'opération de relogement.

De plus, elle accompagnera, au titre de sa politique d'action sociale, les familles allocataires relevant de son public prioritaire.

III-6.4 Missions de la Mutualité Sociale Agricole

Les missions de la MSA visent, pour les salariés et les non-salariés agricoles à :

- Favoriser l'accès aux droits administratifs et sociaux,
- Assurer un accompagnement global de ses ressortissants,
- Agir en prévention pour lutter contre les exclusions,

Dans le cadre de la Charte pour le relogement, la MSA pourra :

- Assurer un suivi social individualisé de ses adhérents concernés par le relogement,
- Veiller à l'articulation des accompagnements et aides qu'elle procure avec les projets de relogement examinés au sein de la Commission Relogement, dans un souci de cohérence pour les familles,
- Faciliter le travail de la MOUS pour les ménages agricoles concernés en partageant la connaissance acquise sur ces situations.

IV ORGANISATION ET MISE EN OEUVRE DU PROCESSUS DE RELOGEMENT

Le dispositif de pilotage et de suivi du relogement des familles est engagé dès signature de la présente charte, au cours de l'année 2017, et en amont de la convention pluriannuelle avec l'ANRU.

La mise en œuvre de la charte et du processus de relogement repose sur la coordination des partenaires assurée par la Métropole, via le service Renouvellement Urbain du Conseil de Territoire du Pays Salonais, avec l'appui engagé et constant de la Commune de Salon-de-Provence.

Une annexe permet de fixer les étapes du processus de relogement et de rappeler les rôles des bailleurs sociaux et de la MOUS Relogement.

IV-1 La MOUS Relogement

En accord avec la Métropole et la Commune de Salon-de-Provence, 13-Habitat s'engage à mettre en place une équipe de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale dite « MOUS Relogement », en interne et, au besoin par voie de consultation.

Le processus de relogement bénéficie d'une Autorisation de Démarrage Anticipé. A ce titre, la MOUS a été mise en œuvre après la date de signature du protocole de préfiguration.

Le financement de la MOUS et de l'ensemble des coûts liés au relogement des familles, sera intégré dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Il est convenu entre les signataires que ce dispositif concernera le relogement et l'accompagnement de 200 ménages ainsi que les décohabitations nécessaires qui seront révélées par l'enquête sociale initiale des ménages, et estimées à environ 20% des ménages occupants. La MOUS aura également compétence à traiter les relogements des ménages occupant les deux cages d'escalier du sud du bâtiment Renaissance, si la démolition de ces logements est confirmée par les études de programmation et de conception prévues par le protocole de préfiguration.

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.

La Ville de Salon-de-Provence s'engage, dès réalisation de la Fabrique des Canourgues (Maison du Projet) à mettre à disposition de l'équipe MOUS un local de permanence afin d'organiser et faciliter les relations avec les locataires. L'ensemble de l'enquête sociale sera réalisée sur rendez-vous individuels à l'Agence de 13-Habitat. Au-delà de l'enquête, des rendez-vous individuels pourront être organisés soit à l'agence locale de 13-Habitat, soit à La Fabrique des Canourgues lorsqu'elle sera opérationnelle. Des permanences pourront être tenues dans ces mêmes lieux durant la phase de relogement. Le contact par rendez-vous avec les familles sera cependant systématiquement préféré, dans la mesure du possible.

Missions

- Réaliser une enquête sociale 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 arrêtera la composition de la famille dans le logement et déterminera le besoin de décohabitation qui sera pris en compte dans le processus effectif de relogement.
- Conduire les entretiens individuels avec tous les locataires et assurer des permanences d'information sur le quartier (au sein du local de permanence),

- Formaliser le plan de relogement qui sera l’outil technique de suivi et de mise en œuvre du relogement,
- La réalisation du plan de relogement doit localiser les relogements à partir des demandes exprimées par les ménages (typologies de logements, quartiers, communes...) vers l’offre disponible négociée dans cette charte,
- Identifier les formes de relogement adaptées à certaines situations (handicap physique, logement particulier type résidence sociale etc...), et saisir la commune en cas de besoin particulier (handicap, par exemple...).
- 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,
- Réaliser, dès le début de sa mission, un guide du déménagement permettant d’informer et d’aider les locataires sur les différentes procédures et services mis à leur disposition,
- Accompagner les ménages dans leur nouveau logement et proposer des mesures nécessaires qui pourraient être mises en œuvre en lien avec les travailleurs sociaux du secteur,
- Orienter les ménages en difficultés vers la commission « d’accompagnement social » du relogement et/ou les partenaires sociaux le cas échéant (CAF, CD, MDS, CCAS, MSA, ...), et ceux en situation de chômage vers les structures d’insertion et éventuellement le dispositif de la charte nationale d’insertion,
- Reloger les locataires des logements démolis en respectant le planning suivant :
 - Pour les 200 logements du Saint-Norbert, avant le 31/12/2018.
 - Pour les éventuels relogements du Renaissance, qui ne seront validés que par la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, la durée du relogement devra être de 6 mois à compter de la signature de la convention.
 - Pour les logements du « bloc Saint-Norbert », la Commune fera son affaire de ces relogements, dans un délai de six mois à compter de la décision de démolition et de la signature de la convention.
- Animer avec la Direction de projet du Conseil de Territoire du Pays Salonais de la Métropole Aix-Marseille-Provence, les instances de Pilotage et de suivi du relogement.
- Il devra être réalisé une évaluation quantitative et qualitative pour mesurer l’impact du relogement en termes de satisfaction des locataires et d’intégration dans le nouvel environnement. A ce titre, la MOUS devra tenir à jour l’ensemble des documents d’évaluation et indicateurs nécessaires au suivi et à l’évaluation.

Les ménages concernés par le relogement sont les locataires dont le logement est voué à la démolition, titulaire d’un bail valide, les décohabitants (ascendants ou descendants), ainsi que les hébergés par un locataire en titre concerné par les démolitions, sous réserve que ceux-ci puissent justifier de 2 ans d’ancienneté dans le logement et qu’ils aient effectué une demande de logement ou d’hébergement à la date de l’enquête sociale.

Les intervenants veilleront à ce que la MOUS travaille étroitement avec les partenaires sociaux. La MOUS devra faire appel selon les situations à des traducteurs pour une meilleure compréhension des souhaits et capacités de la famille.

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 trois commissions

La « commission relogement »

Elle est composée du service logement de la ville de Salon-de-Provence, du Chef de projet rénovation urbaine, d'un élu de la ville de Salon-de-Provence, d'un représentant de la Sous-Préfecture d'Aix-en-Provence, d'un représentant du service habitat du Conseil de Territoire du Pays Salonais, d'un représentant de 13-Habitat, et de la MOUS Relogement et d'un représentant de chaque bailleur signataire de la charte. Elargissement possible sur proposition de l'un de ses membres.

Son rôle est de :

- ✿ Favoriser le rapprochement de l'offre et de la demande, globalement, en analysant les relogements déjà effectués et ceux restants à réaliser.
- ✿ Elle saisit la commission spécifique « accompagnement social » du relogement pour les cas les plus complexes.
- ✿ Elle assure le rôle de suivi et de contrôle des objectifs de relogement.
- ✿ Elle valide ou arbitre les propositions de relogement, de médiation au cas par cas dans les situations de blocage.
- ✿ Elle veille au respect de la présente Charte.
- ✿ Elle veille au respect du planning du projet de rénovation urbaine et anticipe les points de blocage.
- ✿ Elle propose des outils adaptés à l'information des habitants.
- ✿ Elle établit un compte rendu et interpelle les services compétents. Elle se réunit au moins tous les trois mois, voire plus fréquemment si le besoin s'en fait sentir.

La commission spécifique « d'accompagnement social » du relogement

Elle est conduite par le CCAS de la ville de Salon-de-Provence et constituée du CCAS, du service logement de la commune de Salon-de-Provence, d'un représentant de 13-Habitat, de la MOUS et des partenaires sociaux en fonction des problématiques qui auront été révélées (Maison de la Solidarité, Caisse d'Allocation Familiale, Mutualité Sociale Agricole...).

Cette instance est chargée de statuer sur les situations signalées par l'enquête sociale et la commission relogement.

Elle peut être saisie par la commission relogement sur des sujets généraux, par la MOUS, l'équipe-projet ou le service logement sur des situations familiales particulières.

Le comité de pilotage du projet de renouvellement urbain sur la question du relogement

Composé de l'ensemble des acteurs du relogement, il est conduit par Monsieur Le Maire et Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône.

Le Comité de Pilotage, au sein de ses missions de pilotage du projet, contrôle la cohérence de la démarche de relogement, s'assure de la collaboration des différents bailleurs aux relogements, recadre les objectifs et décide des actions correctives. Il effectue un bilan des relogements. Il se réunit au rythme prévu par le protocole et la convention pluriannuelle et spécifiquement sur le relogement si la situation l'exige.

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 de 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.

Les réunions d'équipe-projet élargi et le comité technique du renouvellement urbain, réuni régulièrement, doivent assurer la bonne diffusion d'information et les prises de décisions techniques utiles à la bonne avancée du processus de relogement.

IV-3 Organisation de la concertation pendant la période de relogement

Le pilotage de la concertation est de la responsabilité de la Ville de Salon-de-Provence et du Territoire du Pays Salonais de la Métropole. Un cadre formalisé de la concertation via une charte graphique commune de l'ensemble des acteurs concernés est prévue.

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

La MOUS Relogement sera plus 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 (Fabrique des Canourgues) permettra de recevoir également les supports de communication et de concertation. Un document spécifique au relogement sera rédigé, dès le début de la mission, 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 La gestion urbaine de proximité pendant la période de relogement

La gestion urbaine et sociale de proximité des Canourgues affirme que le maintien de la qualité du cadre de vie et de l'entretien courant des immeubles et des espaces extérieurs doit être assuré pendant toute la durée du relogement avec une attention particulière apportée aux enlèvements d'encombrants et à la sécurité pendant les déménagements.

Ainsi, l'hygiène et la sécurité des parties communes continueront à être assurées.

Les locataires restants ne connaîtront pas d'augmentation de leurs charges locatives liées à la libération des logements.

La ville de Salon-de-Provence et les bailleurs sociaux veilleront à ce que les nuisances engendrées par la rénovation urbaine (démolitions – reconstructions) soient minimisées.

Le Comité de pilotage du relogement et la Direction de projet veilleront à la bonne application de la mesure par les bailleurs sociaux et les services de la Commune et de la Métropole.

IV-5 Durée et mise en œuvre de la charte

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

SIGNATAIRES :

Monsieur Serge GOUTEYRON Sous-Préfet d'Aix-en-Provence	Monsieur Nicolas ISNARD Maire de Salon-de-Provence
Monsieur Jean-Claude GAUDIN Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence Par délégation, Madame Arlette FRUCTUS Vice-Présidente déléguée à l'Habitat, au Logement et à la Politique de la Ville	Monsieur le Directeur Général 13 HABITAT
Monsieur le Président SEMISAP	Monsieur le Président du Directoire LOGIREM
Monsieur le Directeur Général SOCIETE PHOCEENNE D'HABITATION	