

VILLE DE
PORT DE BOUC
www.portdebouc.fr



NPNRU du Pays de Martigues Avenant à la Charte Relogement Port de Bouc



**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Sommaire des modifications apportées par l'avenant :

- Modification du Préambule :
 - o Partie I.1 : Les enjeux du projet de rénovation urbaine pour les quartiers
 - o Partie I.2 : Les enjeux du relogement :
 - 3 – Identifier et orienter les ménages en difficulté sociale dans une dynamique d'insertion

- Modification Partie II.2 : Diagnostic Habitat et offre disponible

- Modification Partie III.2 : Les engagements des partenaires envers les locataires

- Modification Partie III.4 : Les engagements des bailleurs concernés par le relogement

- Modification Partie III.5 : Les engagements d'Action Logement Services

- Modification Partie III.6 : Les engagements de la Ville de Port de Bouc

- Modification Article IV.1 : L'équipe relogement

- Modification Article IV. 2 : Pilotage et suivi

- Modification Article IV.4 : Durée et mise en œuvre de la charte

- **Modification du Préambule :**

La charte relogement ayant été travaillée durant la phase du protocole de préfiguration du NPNRU, des ajustements sont à faire en lien avec l'avancée du projet.

Sur Port de Bouc, l'ANRU et ses partenaires ont salué l'évolution du projet depuis la phase protocole et rendu un avis favorable sous conditions le 25 février 2020. Des compléments d'informations ont été demandés.

De plus une AMO OPCU flash a été missionnée pour l'activation de la phase de contractualisation. Un travail collaboratif a été réalisé avec l'ensemble des maîtres d'ouvrages et les orientations de la nouvelle équipe municipale concernant la stratégie habitat à prendre en compte.

Un nouveau passage en CNE est prévu le 18 novembre 2021 visant la finalisation de la convention pluriannuelle du renouvellement urbain du territoire en fin de l'année 2021 / début d'année 2022 et sa signature en suivant.

o **Partie I.1 : Les enjeux du projet de rénovation urbaine pour les quartiers**

Rappel du règlement général de l'ANRU sur la stratégie de relogement et objectifs principaux à poursuivre

:

- Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social
- Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion
- Contribuer à la mixité sociale

La charte de relogement des quartiers NPNRU de Port de Bouc a été signée par l'ensemble des partenaires (Etat, Métropole, Commune, Département, CAF, Logirem, 13 Habitat, Action Logement) en novembre 2017 : l'objet étant de donner un cadre de référence au processus de relogement en impliquant l'ensemble des acteurs concernés par le cadre de rénovation urbaine.

o **Partie I.2 : Les enjeux du relogement :**

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

Dans cette partie les signataires de la charte étaient listés, il convient de rajouter les nouveaux signataires :

- SA d'HLM UNICIL
- 3F
- GRAND DELTA HABITAT

- **Modification Partie II.2 : Diagnostic Habitat et offre disponible**

- **Logements supplémentaires à démolir :**

Résidence la Lèque (référence 130) rue Nationale à Port de Bouc :

Bâtiment B Entrées supplémentaires : B25, B27, B29, B31, B35, B37 soit un **supplément de 48 logements** (suite mission d'appui ANRU).

Nombre total de logements à démolir : 246

- **Réhabilitation « différenciée » :**

Résidence les Aigues Douces (référence 166) à Port de Bouc :

l'opération de réhabilitation différenciée (requalification) portant sur le bâtiment F25 (10 logements) et le bâtiment F26 (10 logements) permettra la réalisation de 20 logements adaptés au public PMR.

Après validation par le CNE en novembre 2021, un avenant au marché de la MOUS sera effectué permettant le relogement des familles demeurant dans ces deux entrées.

- **Restructuration de 19 logements aux Comtes par le bailleur Logirem**

Le bailleur Logirem dans l'objectif d'adapter au mieux ses logements à la typologie des ménages et, plus particulièrement au vieillissement de ses locataires, va restructurer 19 logements en T2 au bâtiment F et S. pour aboutir à 22 type 2.

Cette transformation va nécessiter le relogement de 19 ménages dans les 18 mois à venir.

La MOUS a été lancée, le prestataire retenu est le BE CHORUS.

- **Sur Vacance actuelle il convient de préciser :**

- La vacance actuelle chez le bailleur 13 Habitat : 172 logements sociaux gelés depuis plusieurs mois sur les différentes résidences de Port de Bouc (Aigues Douces / La Lèque / Aigues Marines / Tassy / Lopofa / Jean Jaurès)
- Dans un premier temps la vacance actuelle chez le bailleur LOGIREM sera de 10 logements (pour le relogement en priorité des locataires LOGIREM), mais dans un second temps LOGIREM reviendra à ses engagements initiaux tels qu'inscrits dans la charte signée en 2017.

- **Modification Partie III.2 : Les engagements des partenaires envers les locataires**

Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution, tel qu'il est prévu à l'issue de la loi égalité

et citoyenneté par l'article L.441-1-5 du CCH, contient des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions et des objectifs de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

Dans ce cadre, le porteur de projet et les maitres d'ouvrages concernés s'engagent :

En matière de relogement :

- Elaborer et participer à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale de relogement des ménages dont le relogement est rendu nécessaire par une opération de démolition de logement social, de requalification de logement social au projet de renouvellement urbain.

Pour cela, l'ensemble des partenaires veillera à reloger les familles en priorité à partir de leurs souhaits incluant le relogement au sein de la commune et hors de celle-ci. L'ouverture vers d'autres communes ou bailleurs sera possible.

Le relogement hors site en renouvellement urbain et hors QPV (objectif 15%) sera, dans la mesure du possible privilégié, afin de favoriser une mobilité résidentielle sur les quartiers et ce même si l'offre abordable en dehors des QPV est très limitée.

Cependant, les territoires en NPNRU ou en QPV représentent une large part de la commune de Port-de-Bouc (78% des LLS sont en QPV) d'où le travail à développer avec les bailleurs qui ont des projets de constructions neuves - Pour cela, l'ensemble des partenaires veillera à tendre vers un relogement de 10% des familles au sein du parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans même si leur précarité financière limite fortement leur mobilité sur ce parc neuf (Cf étude peuplement ADIL 2018).

Il est aussi rappelé que l'étude Peuplement menée en 2018 par l'ADIL faisait ressortir que :

-78% des LLS de Port de Bouc sont en QPV

- Qu'à Port de Bouc, en dehors des QPV l'offre abordable est très limitée et que la précarité financière des ménages à reloger et les niveaux de loyer observés ne permettent pas un logement sur le patrimoine récent, ni sur le patrimoine hors QPV.

- Assurer aux ménages concernés un relogement de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs souhaits, en leur donnant accès à des parcours résidentiels positifs, notamment en direction du parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans et en maîtrisant l'évolution de leur reste à charge.
- Prendre en compte et suivre les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires pour les attributions de logements sociaux définis dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, en particulier sur les sites en renouvellement urbain.

Plus concrètement, lorsqu'un logement se libérera, s'il y a un réservataire le bailleur concerné l'en informera. Ce logement rentrera dans les propositions d'offres pour la MOUS. Le service logement de la commune sera tenu informé.

La MOUS devra trouver le candidat correspondant au logement libre, instruira la demande et préparera le dossier pour le passage en CALEOL.

Si aucun ménage ne correspond à la proposition, le logement reviendra dans le droit commun.

La MOUS disposera d'un délai de 72H pour se positionner sur ce logement. Si la MOUS ne se positionne pas,

le logement reviendra dans le droit commun et sera affecté aux réservataires concernés.

Les logements du contingent réservataire de l'Etat qui deviennent vacants sont adressés au réservataire qui détermine s'il remet ce logement à la MOUS. Ce principe est également valable pour les programmes neufs.

- **Modification Partie III.4 : Les engagements des bailleurs concernés par le relogement**

Les ambitions en matière de relogement inscrite dans la convention cadre pluriannuelle du renouvellement urbain de la Métropole Aix Marseille Provence sont réaffirmées :

- 1. Maîtrise de l'impact économique (avec un enjeu particulier d'intégration et de calcul des charges, individuelles et collectives). Le principe du maintien d'un reste à charge équivalent pour les ménages relevant des plafonds PLAI est réaffirmé (à surface et niveau de services constants). Pour l'ensemble des ménages, un autre indicateur sera proposé pour mesurer l'évolution de l'effort (type reste à vivre, plutôt que reste à charge)
- 2. Mobilité résidentielle souhaitée : Le bilan de la MOUS a révélé que 85% des ménages souhaitaient rester sur la Commune de Port de Bouc. Néanmoins une attention particulière sera portée aux ménages souhaitant un logement hors Port de Bouc.

De plus, pour permettre le suivi de la qualité des relogements, nous souhaitons fixer des objectifs locaux.

Pour rappel, le taux d'effort pour les ménages relogés sera maintenu conformément au règlement de l'ANRU.

Des constructions neuves sont prévues en 2023 sur la commune de Port de Bouc avec une part de nouveaux logements sociaux et l'intervention de nouveaux bailleurs sur le territoire :

- Corniches de Caronte : 88 LLS prévues (2022/2023) par le bailleur Unicil
- Les Arcades : 59 LLS prévus (2022) par le bailleur 3F

Un travail de mobilisation des contingents sera recherché afin de pouvoir proposer des relogements dans ces constructions neuves.

Nous proposons également qu'Unicil, 3F et Grand Delta Habitat puissent proposer des logements au sein de leur parc (toutes communes confondues) qui pourraient correspondre aux besoins.

A ces objectifs de l'ANRU, et pour apprécier la qualité du relogement les indicateurs suivants seront évalués :

- Nombre de relogements répondant aux souhaits des ménages formulés lors de leur première rencontre avec la MOUS Soliha (en lien avec l'enquête post-relogement)
- Amélioration de la qualité de leur nouveau logement (balcon, adaptation vieillissement, handicap...)
- Situation d'endettement réglée
- Meilleure typologie du logement adaptée à la composition du ménage
- Nombre de décohabitations

- **Modification Partie III.5 : Les engagements d'Action Logement Services**

La Volonté d'Action Logement Services est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées.

A ce titre, Action Logement Services s'engage à être partenaire du dispositif en mettant à disposition l'ensemble de son parc régional au service des projets NPNRU de Port de Bouc sans % de répartition ni de volume de logements, et ce afin de fluidifier les parcours de vie et les mobilités résidentielles au profit des publics salariés des entreprises du secteur assujetti.

Action Logement Services en tant que partenaire se propose de récupérer auprès des responsables de données personnelles les informations obtenues par la MOUS relogement sur les ménages relevant du public éligible afin de pouvoir proposer directement à ce public des solutions de relogement adaptées grâce à son parc de droits de réservation en logements familiaux et logements-foyer détenus auprès de tous les bailleurs des zones concernées. Il s'agira notamment de recueillir les informations relatives à l'identification de ces ménages (n° SIRET ou employeur).

- **Modification Partie III.6 : Les engagements de la Ville de Port de Bouc**

La Ville s'engage à mettre à disposition la Maison des projets pour accueillir les permanences de l'équipe MOUS (Soliha) et être un relais d'information et d'orientation entre la population et celle-ci.

- **Modification Article IV.1 : L'équipe relogement**

Le dispositif de pilotage et de suivi du relogement des familles a été engagé en mai 2021.

Les bailleurs 13 Habitat et Logirem s'engagent à mettre en place une équipe de relogement qui aura en charge les missions citées dans la charte initiale.

La Ville de Port de Bouc en lien avec Le Territoire du Pays de Martigues de la Métropole se chargera de l'organisation des comités de suivi.

La MOUS préparera un passage en CAEOL .

Pour les locataires souhaitant s'installer à l'extérieur de la commune de Port de Bouc, le bailleur 13 Habitat devra, dans la mesure du possible, mobiliser les logements disponibles hors de la commune, dans le respect des règles en matière d'attribution des logements et de la souveraineté de la CAEOL.

Il est à prévoir une organisation au sein du bailleur 13habitat pour mobiliser les autres logements disponibles hors de la commune, après en avoir informée la commune concernée.

Une sollicitation de la MOUS en direction d'autres bailleurs (LOGIREM, Unicil, CDC...) pourra être envisagée.

- Modification Article IV. 2 : Pilotage et suivi

Le Comité de suivi relogement :

Il sera composé d'un Elu, du Service logement et du chef de projet NPNRU de la Ville, d'un représentant de la Sous-préfecture d'Istres, du Département, de la Métropole, de la CAF, d'Action Logement, d'un représentant de 13 Habitat, de l'équipe MOUS, de La LOGIREM ainsi que d'autres bailleurs participants au relogement.

Un outil partagé avec les membres du comité de suivi sera proposé par le Bailleur 13 Habitat : type tableau excel, de la mise en œuvre du relogement. Il permettra notamment de suivre : le nombre de ménages relogés, l'évolution du reste à vivre, la localisation (hors site / sur site PRIN ou PRIR ; hors site / sur site QPV), s'il s'agit d'un logement neuf ou de moins de 5 ans.

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,
- de SA HLM UNICIL
- de 3F SUD
- de GRAND DELTA HABITAT
- du Département,
- de Action Logement

Il se réunit une fois par an et permet de partager l'avancée du plan de relogement sur la Commune.

- **Modification Article IV.4 : Durée et mise en œuvre de la charte**

Le présent avenant prend effet à compter de sa date de signature et jusqu'à la date d'achèvement du relogement des familles concernées.

Le présent avenant est établi en 11 exemplaires

Signé le

La Ville de Port de Bouc
Le Maire

Pour l'Etat
Le Préfet
des Bouches du Rhône

Pour le Département des Bouches du Rhône
La Présidente

La Métropole Aix Marseille Provence
La Présidente

La CAF des Bouches du Rhône
Le Directeur

Pour 13 Habitat
Le Directeur Général

Pour LOGIREM
Le Directeur Général

SA D'HLM UNICIL
Le Directeur Général

Action Logement
Le Directeur Régional PACA
Et CORSE

Société 3F Sud
Le Directeur Général

Grand Delta Habitat
Le Directeur Général