

CONVENTION DE FINANCEMENT ENTRE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE ET 13 HABITAT RELATIVE A L'INGENIERIE SOCIALE DANS LE CADRE DE LA MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE ET SOCIALE RELOGEMENT DU NPNRU DES CANOURGUES

ENTRE LES SOUSSIGNES,

La Métropole Aix-Marseille-Provence, dont le siège est situé 58 Boulevard Charles Livon - 13007 Marseille, SIRET : 200 054 807 00017,

Représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, ou son représentant dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau de la Métropole n°en date du.....,

Ci-après dénommée « LA METROPOLE »,

d'une part,

ET,

13 HABITAT, dont le siège est situé 80 Rue Albe, 13004 MARSEILLE 4, SIRET : 78285569600020,

Représenté par Jean-Louis ERVOES, Directeur Général,

Ci-après dénommé « 13 HABITAT »,

d'autre part,

Préambule :

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) concerne l'effort public sur les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville qui présentent les dysfonctionnements urbains les plus graves.

La Métropole Aix-Marseille-Provence avec l'ensemble des partenaires porte ce nouveau programme de renouvellement urbain sur le quartier des Canourgues à Salon-de-Provence, ciblé par l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain comme un quartier d'intérêt régional.

L'objectif de la collectivité est d'inscrire ces quartiers dans une transformation durable et exemplaire.

Le projet de renouvellement urbain du quartier des Canourgues à Salon-de-Provence implique le relogement des ménages concernés par les démolitions, propriétés de deux bailleurs :

- 13 HABITAT

- UNICIL

Les démolitions, et par conséquent le relogement préalable, constituent des éléments centraux de la réussite du nouveau programme de renouvellement urbain. En effet, elles doivent permettre la diversification de l'offre de logement et des fonctions à l'intérieur des quartiers prioritaires.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a missionné une équipe de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS), dont l'objet est le relogement et l'accompagnement des familles impactées par les démolitions.

Cette mission a fait l'objet d'un financement partagé avec les bailleurs et l'Etat.

Aussi, en accord avec l'ANRU, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'ensemble des bailleurs concernés ont décidé de contractualiser le financement de cette MOUS par la présente convention.

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités de financement d'un volet de la Mission Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale, l'ingénierie sociale entre les parties signataires.

Cette convention porte plus précisément sur :

- Les enquêtes sociales et l'établissement des diagnostics sociaux,
- L'accompagnement des familles au relogement jusqu'à l'insertion dans les nouveaux lieux d'accueil,
- L'accompagnement post relogement le cas échéant.

ARTICLE 2 – CALCUL DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

D'un commun accord des parties signataires, le montant de la participation financière à la charge des bailleurs a été arrêté à la somme forfaitaire de 1 000 euros pour chaque ménage relogé par la MOUS.

Cela concerne les résidences suivantes :

- Tour Sophia : 48 LLS démolis soit 47 relogements estimés vacance et décohabitations comprises,
- Renaissance : 22 LLS démolis soit 23 relogements estimés vacance et décohabitations comprises,
- Barre D18 : 28 LLS démolis soit 30 relogements estimés vacance et décohabitations comprises.

A raison de 100 ménages dont 6 décohabitations, le montant de la participation financière du bailleur 13 HABITAT s'élève à la somme totale de 100.000 euros, somme à parfaire.

Le nombre de familles à reloger a été identifié par 13 HABITAT à partir de sa dernière analyse d'occupation au 1^{er} Février 2021.

Les demandes de décohabitation seront traitées pour les descendants et ascendants, dans la mesure où la présence dans le logement de la personne souhaitant déménager séparément pourra être prouvée depuis au moins deux ans (enquête d'occupation).

Les parties conviennent que cette somme de 1.000 euros fixée d'un commun accord, pourra le cas échéant faire l'objet d'une réévaluation par avenant.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT DES PARTIES

ARTICLE 3.1 – ENGAGEMENT DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à respecter les dispositions de la charte de relogement inter-bailleurs et inter-réservataires et notamment les engagements y figurant, rappelés ci-dessous.

La Métropole Aix-Marseille-Provence est garant de la bonne coordination du processus de relogement au profit des ménages dans le cadre du NPNRU, en lien avec les bailleurs sociaux et les réservataires de logements sociaux.

La Métropole Aix-Marseille-Provence peut arbitrer avec l'Etat en cas de situation de blocage avérée pour reloger ces ménages et sur le bon fonctionnement du processus de solidarité inter-bailleurs et inter-réservataires.

La Métropole Aix-Marseille-Provence se positionne comme « facilitateur » du processus de relogement des ménages par le pilotage, l'animation et le suivi d'une Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale Relogement (MOUS), dispositif d'ingénierie technique et sociale.

Le rôle de la Métropole Aix-Marseille-Provence dans le portage du NPNRU et de la MOUS ne dégage pas les bailleurs de leurs responsabilités vis-à-vis des opérations de démolition et de restructuration lourde qui impactent leur patrimoine et des obligations de relogement de leurs locataires selon les modalités définies juridiquement.

ARTICLE 3.2 – ENGAGEMENT DE 13 HABITAT

13 HABITAT s'engage à verser une somme forfaitaire de 1 000 euros par famille relogée comme définie à l'article 2 de la présente convention et selon les modalités de versement prévues aux dispositions susvisées de l'article 4.

13 HABITAT s'engage à transmettre en temps utile et sur simple demande de la Métropole Aix-Marseille-Provence, toutes autres informations justifiant de l'avancée du relogement des familles concernées.

Dans le respect de la charte de relogement inter-bailleurs et inter-réservataires, 13 HABITAT s'engage à mettre tout œuvre, dans les délais, conditions et principes fixés par ladite charte, pour permettre le relogement effectif des ménages concernés.

Le relogement relève de la responsabilité et de la compétence du bailleur, dans le respect des droits des locataires, ainsi que des principes définis par l'ensemble des partenaires au travers de la charte de relogement.

ARTICLE 4 – MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION FINANCIERE

Pour chaque plan de relogement établi par résidence, la participation financière visée à l'article 2 est versée à la Métropole Aix-Marseille-Provence selon les modalités suivantes.

Les versements interviendront annuellement en une fois.

Les sommes versées seront calculées en multipliant la somme forfaitaire de 1.000euros par le nombre de familles relogées au cours de l'année concernée (le fait générateur du relogement étant la signature d'un bail par la famille relogée). Le calcul de ces versements se fera sur la base des tableaux du bilan annuel de relogement validés par le comité technique du relogement et pendant toute la durée du relogement.

Le premier versement aura lieu à compter du 31 Décembre 2022.

Les versements seront effectués sur simple demande et émission d'un titre exécutoire de la Métropole-Aix-Marseille-Provence par virement sur le compte 13 BPM, Gestionnaire ANRU CT3, 7003.

RIB pour versements :

SIRET CT3 : 200 054 807 00165

RIB : 30001 00512 C1300000000 02

IBAN : FR09 3000 1005 12C1 3000 0000 002

BIC : BDFEFRPPCCT

Les versements seront effectués dans un délais de 30 jours à compter de l'émission du titre exécutoire.

ARTICLE 5 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention entrera en vigueur à compter de sa notification au bailleur 13 HABITAT.

La présente convention sera établie au moins en trois exemplaires.

La présente convention est conclue pour la même durée que l'opération « mission relogement » de la MOUS, soit pour une durée de 8 ans.

ARTICLE 6 – MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification de la présente convention devra faire l'objet d'un avenant écrit entre les parties, conclu dans les mêmes formes et conditions de la présente convention.

Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions non contraires qui la régissent.

ARTICLE 7 – ANNEXES

Les annexes suivantes font partie intégrante de la présente convention :

- La charte de relogement inter-bailleurs et inter-réservataires.

ARTICLE 8 – RESILIATION

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des parties des clauses de la présente convention, les parties signataires s'engagent à mettre en œuvre, avant toute résiliation, un processus de résolution amiable.

En cas de difficultés persistantes, la présente convention pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

ARTICLE 9 – CONTENTIEUX

Toute contestation relative à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention sera de la compétence du Tribunal Administratif, après tentative(s) d'arrangement à l'amiable, restée(s) infructueuse(s) dans le délai de deux mois à compter de la première notification du grief.

Fait en 3 exemplaires,
Marseille, le

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence
La Présidente de la Métropole
Martine VASSAL

Pour le bailleur 13HABITAT
Le Directeur Général
Jean-Louis ERVOES

CHARTRE POUR LE RELOGEMENT

Projet de Renouvellement Urbain Les Canourgues Salon-de-Provence



Sommaire

1.	<u>Contexte NPNRU</u>	4
1.1.	<u>Démolitions prévues</u>	4
1.2.	<u>Offre de logement dans le quartier des Canourgues</u>	5
1.3.	<u>Offre de logement dans le parc social de la ville de Salon-de-Provence</u>	5
1.4.	<u>Offre de logement dans le neuf</u>	6
1.5.	<u>Impact prévisionnel du relogement sur l'offre de logement</u>	6
2.	<u>Principes du relogement</u>	6
2.1.	<u>Les ménages concernés - priorité aux ménages touchés par les démolitions</u>	6
2.2.	<u>Favoriser un parcours résidentiel positif, adapté et choisi</u>	7
2.3.	<u>La maîtrise du reste à charge</u>	8
2.4.	<u>Communication et participation : la transparence première condition de réussite</u>	8
2.5.	<u>Modalités d'intégration des ménages dans les nouveaux sites d'accueil</u>	9
2.6.	<u>Accompagnement des ménages "dits" spécifiques</u>	9
2.7.	<u>Participer à l'objectif de mixité sociale</u>	10
2.8.	<u>Stratégie de relogement temporaire</u>	11
2.9.	<u>Faciliter le relogement des ménages sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence</u>	11
3.	<u>Organisation et mise en œuvre</u>	11
3.1.	<u>Engagements préalables</u>	11
3.2.	<u>Enquête sociale et plan de relogement</u>	11
3.3.	<u>Les offres de relogement</u>	12
3.4.	<u>Les modalités de rapprochement entre la demande et l'offre de logement</u>	13
3.5.	<u>Les conditions de déménagement</u>	15
3.6.	<u>Principe de mutualisation et de solidarité inter-bailleur</u>	16
4.	<u>Pilotage et suivi</u>	17
4.1.	<u>Mobilisation d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale "relogement"</u>	17
4.2.	<u>Comité technique de suivi du relogement</u>	18
4.3.	<u>Commission accompagnement social</u>	18
4.4.	<u>Evaluation du dispositif de relogement</u>	19
5.	<u>Les engagements des partenaires</u>	19

PREAMBULE

Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) issu de la Loi de programmation pour la Ville et la Cohésion Sociale de 2014, le quartier des Canourgues fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain d'intérêt régional financé par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et les différents partenaires du projet (Métropole AMP, Ville de Salon-de-Provence, Département 13, Région PACA, Bailleurs sociaux...). Le protocole de préfiguration, première étape du projet de renouvellement urbain a permis le lancement des études et des moyens d'ingénierie (coordination, partenariat, participation citoyenne...) qui ont abouti à un projet de renouvellement urbain dont les orientations ont été validées lors du Comité National d'Engagement du 9 Octobre 2019. Le projet répond à plusieurs enjeux :

- Développer une attractivité forte et positionner le quartier comme une réelle centralité au Nord de la ville et de l'agglomération.
- Opérer un changement d'image du quartier par l'amélioration du cadre de vie.
- Construire un programme d'équipements structurants qui répond aux besoins des habitants.
- Proposer une diversification de l'offre de logements et améliorer les conditions résidentielles.
- Restructurer les espaces extérieurs pour une circulation et des usages pacifiés.
- Ouvrir le quartier à son environnement proche notamment par les franges Sud et Est.

Pour répondre à ces enjeux, plusieurs réaménagements majeurs du quartier ont été définis dans le plan guide du projet : création d'équipements publics et économiques qui répondent aux besoins du quartier et du territoire, désenclavement du quartier par la reconfiguration des espaces publics et des circulations, réhabilitation de l'ensemble du parc de logements sociaux, diversification de l'offre de logements par la construction de logements privés et la démolition de 346 logements.

Parmi ces démolitions, 154 familles de la Résidence St-Norbert ont déjà été relogées dans le cadre du protocole de préfiguration (phase démolition prévue en 2021). Le relogement a été conduit en maîtrise d'ouvrage directe par le bailleur 13 HABITAT, lequel a internalisé la maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale (MOUS). Le retour d'expériences de cette première phase de relogement nous a permis de cibler des points d'amélioration : proposer davantage d'offres dans le parc nouvellement construit ou dans du parc privé conventionné, permettre à certains ménages d'accéder à la propriété quand les revenus leur permettent, se doter de compétences permettant de répondre aux besoins de ménages superposant différents types de difficultés, assurer le suivi complet des ménages après relogement, pallier aux problèmes des typologies manquantes sur Salon-de-Provence que sont les T2 et T5 en orientant le programme d'actions du PLH Métropolitain.

Le bilan de cette première phase de relogements appelle aujourd'hui à l'élaboration d'une nouvelle charte encadrant l'ensemble des futurs relogements prévus dans la convention opérationnelle de l'ANRU. Son élaboration s'appuie sur le Règlement Général de l'ANRU (RGA). Arrêté le 7 Juillet 2018, ce dernier encadre le relogement autour de trois objectifs : offrir des parcours résidentiels positifs, réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion et contribuer à la mixité sociale.

Dans l'attente des éléments cadres métropolitains issus des travaux de la CIL (CIA, PPGDID), les orientations de cette charte résultent d'un dialogue partenarial entre les différents acteurs concernés par le PRU et plus généralement par les acteurs de la Politique de la Ville et des politiques d'Habitat. Volonté partagée par les partenaires du NPNRU, cette charte inter-bailleurs portée par l'AMP

Métropole (CT3) vient préciser les objectifs stratégiques inscrits dans le projet de renouvellement urbain. Elle définit la démarche de relogement pour plus de transparence et de clarté auprès des habitants concernés et formalise une ambition commune entre les partenaires pour chaque opération génératrice de relogement, quel que soit le quartier de réalisation et quel que soit le bailleur concerné. Dans le cadre du projet, deux bailleurs sont impactés par des démolitions, mais les quatre bailleurs du QPV et plus largement l'ensemble des bailleurs de la Métropole Aix-Marseille-Provence seront concernés par le processus de relogement. Elargi à l'échelle de la Métropole et parfois au-delà, le relogement sollicite la mobilisation et la coopération de l'ensemble des bailleurs du territoire pour répondre aux demandes des familles. Cette charte vise donc également à définir et encadrer la coopération de l'ensemble des bailleurs afin d'accélérer et d'offrir des possibilités élargies de relogement à l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Elle donne des points de repère et un cadre commun à l'ensemble des acteurs impliqués.

1. Contexte NPNRU

1.1. Démolitions prévues

Le projet de renouvellement urbain prévoit la démolition de 346 logements répartis de manière suivante dans le quartier :

Résidence	Bailleur	Nb de logements	Estimation des relogements
Tour B4	UNICIL	48	51
Barre D18	13 HABITAT	28	30
Le Renaissance	13 HABITAT	22	23
Tour Sophia	13 HABITAT	48	47
Le Saint-Norbert (relogements effectués)	13 HABITAT	200	154
Total		346	305
Relogements restants			151

Les typologies des logements restants à démolir sont les suivantes :

T1/T2 : 8%

T3 : 37%

T4 : 47%

T5/T6 : 8%

Les éléments caractérisant les logements voués à la démolition (situations de sous et de sur-occupation, décohabitations...) seront précisés et re-contextualisés dans le cadre de l'enquête sociale de la MOUS en amont du relogement.

Une option qui prévoit la démolition de 48 logements supplémentaires (50 relogements estimés) est en cours d'étude et de négociation avec l'ANRU. Cette démolition supplémentaire devra être validée dans le cadre d'un avenant à la convention.

1.2. Offre de logement dans le quartier des Canourgues

En lien avec le cadre de l'ANRU, le projet ne prévoit pas la construction de logements sociaux au sein du QPV (hors résidence "résidence accueil" de 20 logements spécialisée dans l'accueil de personnes souffrant de troubles psychiques).

L'offre de relogement au sein des Canourgues repose donc sur le parc de logements sociaux actuel soumis à des réhabilitations. Le taux de rotation annuel observé donne une indication sur le nombre de logements libérés dans le quartier. Converti en nombre de logements, il montre, par an, la quantité d'offres susceptibles d'être mises à disposition du relogement des ménages touchés. Un enjeu d'autant plus important qu'une partie des souhaits de relogement exprimés l'est dans le quartier.

	Taux de Rotation	Taux de Vacance
Résidence Clos des Décorateurs UNICL	6% (2018)	3% (2018)
Résidence Clos des Peintres UNICIL	3% (2018)	3% (2018)
Résidence Clos des Musiciens UNICIL	9% (2018)	4% (2018)
Parc LOGIREM	7,1% (2018-2020)	1,3% (2020)
ZUP Canourgues 13 HABITAT	7,1% (2018)	
ZAC Canourgues 13 HABITAT	4,2% (2018)	
Résidence Jardins de Craponne 13 HABITAT	7,8% (2018)	

1.3. Offre de logement dans le parc social de la ville de Salon-de-Provence

Le parc de logements sociaux représente 12,6% des résidences principales sur le Territoire du Pays Salonais dont 23,8% à Salon-de-Provence en 2019 (principalement dans les quartiers de la Politique de la Ville, QPV et QVA, avec une concentration de 25% de la population salonaise). La demande de logements sociaux est bien supérieure à l'offre (1 attribution pour 8 demandes en 2018), ce qui en fait un des territoires les plus tendus en terme de demande de logements locatifs sociaux.

Le parc de logements sociaux se situe principalement au sein du quartier des Canourgues, de la Monaque (QPV) et des Bressons-Blazots (QVA). Plusieurs résidences en dehors des quartiers Politique de la Ville constituent également une réserve de logements à mobiliser dans le cadre des relogements du NPRU (Cf tableau annexe 1).

Suite aux études de la MOUS, des données complémentaires sur l'offre de logement dans le parc social de la ville de Salon-de-Provence seront apportées en complément à la charte lors d'une revue de projet.

1.4. Offre de logement dans le neuf

Au regard des démolitions envisagées et des programmes de constructions neuves, la volonté municipale est d'augmenter sa part de logements sociaux à l'échelle de la ville pour atteindre les objectifs fixés par l'Etat d'ici 2025 (Loi SRU) : + 730 logements sociaux d'ici 2030 soit 24,3% de la production de logements envisagés.

L'élaboration du Plan Local de l'Habitat Métropolitain fixe un objectif de production de logements sociaux par an à l'échelle de la Métropole AMP qui permettra de fournir une partie de l'offre de relogement. Le processus de relogement pourra en partie s'appuyer sur les programmes récemment réalisés ou envisagés (Cf tableau annexe 2).

Suite aux études de la MOUS, des données complémentaires sur l'offre de logement dans le neuf seront apportées en complément à la charte lors d'une revue de projet.

1.5. Impact prévisionnel du relogement sur l'offre de logement

Pour répondre aux enjeux en terme de logement social (Loi SRU et relogement NPRU), le PLU de Salon-de-Provence prévoit deux dispositions favorisant la production de logements sociaux : le **périmètre de mixité sociale** (PMS) et les **servitudes de mixité sociale** (SMS).

Le périmètre de réalisation de la mixité sociale, composé de l'intégralité des zones U et AU, impose 20% de logements sociaux (nb et SPH) pour toute opération neuve à compter de 25 logements ou SPD Habitation de 2000m² et 20% de logements sociaux (nb et SPH) pour toute opération sur un bâti existant supérieur à deux logements y compris lors d'un changement de destination. Ce dispositif permet la création d'environ 180 logements sociaux, soit un peu plus de 6 % du besoin en logements d'ici 2030. La plupart de ces logements (130 logements sociaux) est issu de la mobilisation des capacités foncières résiduelles ne faisant pas l'objet d'OAP.

Les servitudes de mixité sociale, établies au titre de l'article L 123-2 b du Code de l'Urbanisme, permettent au PLU d'assurer une part minimale de logements locatifs sociaux par opération d'habitat. Elles sont opposables aux opérations définies en annexe 3 et imposent un maximum de 20% de locatif social intermédiaire (PLS), un minimum de 50% de locatif social (PLUS) et un minimum de 30% de locatif très social (PLAi). Ainsi disposées, les SMS permettront à la commune de Salon-de-Provence de programmer 550 logements sociaux à échéance 2030, soit 20,4% de la production de logements envisagée (2 700 logements hors NPRU Canourgues).

2. Principes du relogement

2.1. Les ménages concernés - priorité aux ménages touchés par les démolitions

Les ménages concernés par le relogement et par les engagements de la présente Charte sont les

locataires titulaires d'un bail valide. Les ménages occupant un logement de façon illicite (occupant sans

droit ni titre, sous-location et hébergement) ne sont pas concernés par le processus de relogement. En revanche, la charte concerne également les locataires sollicitant, dans le cadre du relogement, une décohabitation (ascendants et descendants) et pouvant justifier de leur présence dans le logement depuis plus de 2 années.

Compte-tenu du nombre important de demande de logements sociaux en attente sur Salon-de-Provence (8 demandes pour 1 logement), et notamment sur les programmes neufs, il est nécessaire de considérer les ménages, concernés par les démolitions liées au NPNRU, comme étant un public prioritaire au même titre que sont les DALO actuellement (Art L.441-1 du CCH), pour l'ensemble des acteurs de l'attribution (bailleurs, réservataires...).

2.2. Favoriser un parcours résidentiel positif, adapté et choisi

La notion de « parcours résidentiel choisi » doit être au centre de la démarche de relogement. En effet, celui-ci doit s'inscrire dans une démarche résidentielle positive correspondant aux choix et aux possibilités financières du ménage. Les souhaits du ménage doivent être entendus et le relogement doit être l'occasion pour les familles d'améliorer leur condition de vie et leur situation locative.

Les logements proposés répondront à plusieurs critères :

- Situation géographique : sur les quartiers d'origine ou ailleurs sur le territoire métropolitain. Les propositions des bailleurs doivent privilégier les lieux du relogement souhaités par le ménage tout en garantissant une mixité sociale. Le parcours résidentiel positif peut également permettre aux familles de se rapprocher d'un lieu de travail ou de leur tissu familial/social.
- Proposition de relogement diversifiée : en accord avec le Règlement Général de l'ANRU (art. 4 titre I^{er}), le relogement s'effectuera en privilégiant autant que possible des logements neufs, conventionnés ou réhabilités depuis moins de 5 ans à la date du relogement. La MOUS en charge du relogement aura également pour mission d'orienter et de suivre les ménages souhaitant se loger dans le parc locatif privé ou accéder à la propriété.
- Adaptation de la typologie du logement aux besoins des familles. Le relogement doit permettre de traiter les difficultés liées à la sur-occupation et favoriser dans ce sens les décohabitations. Les situations de sous-occupation devront également être étudiées et régularisées le cas échéant dans le respect de la réglementation en vigueur (Loi Élan).
- Adaptation de la configuration du logement : les personnes âgées ou les personnes dans une situation de handicap devront avoir accès à des logements adaptés à leurs besoins (ascenseurs, salles de bain adaptées, etc...).

De manière concrète, pour favoriser les parcours résidentiels positifs, la présente charte définit les objectifs d'attribution suivants :

- 25% de relogement en dehors des QPV (RGA ANRU).
- 25% des ménages seront relogés dans un parc réhabilité (moins de cinq ans lors du relogement).
- 20% à minima dans le parc neuf.
- 5% à 10% dans le parc privé ancien (logement conventionné).
- 10% des ménages relogés dans le parc locatif libre.
- 5% à 10% des ménages en accession sociale à la propriété (notamment sur les nouveaux produits proposés sur site).
- 30% à 35% sur le parc ancien.

2.3. La maîtrise du reste à charge

Une attention particulière sera portée à la nouvelle situation financière découlant de la proposition de relogement. Pour apprécier l'impact du relogement sur la situation financière des ménages, l'évolution du taux d'effort, du reste à charge et du reste à vivre¹ sera mesurée par la MOUS et les bailleurs en vue de la présentation des candidatures en Commission d'Attribution des Logements (CALEOL).

Dans tous les cas, les bailleurs démolisseurs s'engagent sur un effort de maîtrise du reste à charge (coût effectif d'un logement pour un ménage = loyer + charges-APL) des ménages comme exigé par l'ANRU (tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service) et qui soit donc en adéquation avec leur potentiel financier lors du relogement. Ainsi, **un seuil d'alerte du taux d'effort est retenu à hauteur de 30%**. Pour les ménages relevant des plafonds PLAI, la présente charte acte le maintien du reste à charge équivalent (Cf article 6 Convention Cadre²).

Comme indiqué dans le RGA de l'ANRU, afin de faciliter les parcours résidentiels positifs à destination des logements neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans, l'ANRU pourra octroyer une « indemnité pour minoration de loyer » aux bailleurs sociaux accueillant les ménages concernés par le relogement. Les modalités de versement de cette indemnité sont encadrées par le règlement de l'ANRU : versée au bailleur démolisseur, elle est reversée au bailleur accueillant dans le cadre d'une convention spécifique³. La non-mobilisation des forfaits de minoration de loyer doit être justifiée par le porteur de projet à l'échelle du projet ainsi que par la Métropole à l'échelle de son territoire.

2.4. Communication et participation : la transparence première condition de réussite

Le relogement doit s'appuyer sur une démarche de concertation explicitant les enjeux urbains, afin de préserver une relation de confiance avec le ménage, facteur clé de la réussite. La communication des informations intéressant la situation des ménages doit être fiable et régulière. Tout au long du processus de relogement, l'ensemble des partenaires devra veiller à ce que le locataire ait une vision claire des engagements pris et une information régulière. La MOUS est notamment garante de cette parfaite information des locataires.

Pour cela, deux types d'accompagnement seront mis en œuvre par la MOUS Relogement :

¹Taux d'effort : $\text{Part des ressources mensuelles consacrées au règlement du loyer (Reste à charge} \times 100 / \text{Ressources mensuelle)}$

Reste à vivre : Somme demeurant disponible par jour pour chaque membre d'un ménage, une fois prise en compte les dépenses courantes obligatoires ($\text{Ressources mensuelles} - (\text{RAC} + \text{Dépense obligatoire}) / (\text{nbr d'occupant du ménage} \times 30)$). Les dépenses obligatoires généralement prises en compte sont : l'eau, factures de téléphone et d'électricité, assurance logement, impôts n-1. (Il est possible de s'appuyer sur la méthode de calcul utilisée pour l'éligibilité au FSL). Il est possible de définir un revenu minimum vital/jour/pers dans le logement. Le seuil de pauvreté en France correspond à 6 euros/jours/personnes.

² Extrait Art 6 Convention Cadre Métropolitaine : « Les chartes de relogement sur chaque territoire/protocole sont à différents stades de maturation, mais elles portent les mêmes ambitions et les mêmes cibles en matière de relogement au regard des besoins exprimés : 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 service constants. Pour l'ensemble des ménages, un autre indicateur sera être proposé pour mesurer l'évolution de l'effort (type reste à vivre, plutôt que reste à charge) »

³ Convention spécifique « relogement avec minoration de loyer » NPNRU – version du 4 avril 2019

- Des temps d'information et d'accompagnement collectifs : présentation des modalités d'accompagnement, explicitation des droits et devoirs, etc...
- Des temps d'accompagnement individuel des familles : qualification des besoins de relogement, approfondissement des souhaits résidentiels et des motifs de refus des propositions de relogement le cas échéant, etc...

Les divers engagements envers le ménage, dans le cadre du relogement, doivent être clairement énoncés. Ils feront l'objet d'une formalisation précise entre le bailleur et le locataire via une Convention Individuelle de Relogement (CIR) type et commune à l'ensemble des relogements inscrit dans le cadre du projet NPNRU (Cf annexe).

2.5. Modalités d'intégration des ménages dans les nouveaux sites d'accueil

Un travail sera mené par la MOUS Relogement (cf. 6.2.2 a/ du RGA) pour organiser la bonne intégration des ménages relogés dans leurs nouveaux lieux de vie (gestion du logement, formation sur l'usage des nouveaux équipements, lien avec la scolarité des enfants et intégration dans les écoles, le réseau associatif, etc.). Ce suivi post-relogement nécessite la mise en place de visites dans le nouveau logement, de créer un lien avec les partenaires associatifs et le nouveau bailleur, etc... Il est intégré à part entière dans l'opération de relogement. Il permettra notamment de détecter d'éventuelles difficultés liées au relogement et de proposer d'orienter le ménage vers un dispositif adéquat. Un accompagnement des familles relogées et des locataires déjà présents sur site sera réalisé par la MOUS. Le Bureau d'Etude qui accompagnera, en phase opérationnelle, le Pays Salonais sur le volet communication/concertation, effectuera un travail de conseil auprès des communes et des territoires accueillant des ménages relogés.

Les partenaires signataires de la future charte s'engagent ainsi à collaborer avec la MOUS pour accompagner les ménages dans la phase post-relogement pendant une période de 6 mois minimum. Un travail sur la transition entre l'accompagnement spécifique de la MOUS et le retour au Droit Commun devra également être réalisé par la MOUS de façon à ce que les familles ne se trouvent pas en difficulté à la fin du suivi post-relogement (bilan et évaluation du relogement pour chaque famille avec le bailleur et les partenaires, mise en relation des familles avec les nouveaux bailleurs, etc..).

2.6. Accompagnement des ménages "dits" spécifiques

Afin de tenir compte des besoins et difficultés des ménages à reloger, voire des situations exceptionnelles, un travail partenarial spécifique sera engagé par la MOUS pour proposer un accompagnement social spécifique de ces ménages dans le cadre du processus de relogement. Des mesures adaptées pourront être envisagées par un accompagnement individualisé pouvant parfois aboutir à la mobilisation de solutions alternatives au parc social.

Plusieurs profils de familles peuvent être concernés et les solutions apportées sont multiples. Ci-dessous un aperçu non exhaustif des difficultés potentielles des ménages et des réponses qui peuvent être apportées par le biais du processus de relogement :

Problématiques des ménages	Solutions à apporter
Problématiques liées au logement : Sur-occupation Etc...	Adaptation des propositions de relogement à la nouvelle typologie des ménages concernés. Les décohabitations.
Difficultés financières importantes : Dettes Loyers impayés Etc...	Accompagnement pour un accès aux droits et aides sociales. Plan d'apurement des dettes. Dispositif FSL Accés. L'objectif est de présenter aux Commissions d'Attribution des candidats à jour de leurs loyers.
Problématiques multiples : Santé Emploi Scolarité Etc...	Accompagnement pour un accès aux droits. Travail partenarial et orientation vers les différentes structures spécialisées et pouvant répondre aux problématiques du ménage.

Cet accompagnement spécifique doit également permettre de réinscrire les ménages en difficulté sociale dans une dynamique d'insertion. En effet, le relogement est une accroche de l'insertion et doit être entendu comme l'un des éléments (majeur en l'occurrence) du processus d'insertion de la famille dans le tissu local. La MOUS, dotée d'une équipe compétente sur les questions d'insertion par le logement, pourra assurer une partie de cette mission pour le compte des bailleurs. Ces derniers pourront aussi proposer un accompagnement spécifique via leurs ingénieries. L'objectif est de pouvoir orienter, mobiliser les dispositifs d'insertion et les partenaires utiles à l'insertion durable des membres de la famille relogée.

Pour les locataires rencontrant d'importantes difficultés, la MOUS recherchera au sein des dispositifs existants la possibilité d'obtenir une aide financière.

Ainsi, ACTION LOGEMENT SERVICES peut proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social dont l'objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée.

ACTION LOGEMENT SERVICES pourra également mobiliser, autant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (avance Loca Pass, Visale) des salariés relogés. Si le locataire peut y prétendre, il pourra constituer un dossier FSL ou Loca Pass (Conseil Départemental pour le FSL ou Action Logement pour le Loca Pass). A ce titre et en application de la réglementation d'ACTION LOGEMENT, les locataires ayant bénéficié d'une avance Loca Pass au moment de l'entrée dans le logement, devront obligatoirement solder l'AVANCE LOCA PASS. Une nouvelle avance Loca Pass pourra être mise en place pour le futur logement dans le respect des conditions d'octroi en vigueur au moment de l'attribution locative.

2.7. Participer à l'objectif de mixité sociale

La stratégie de relogement doit répondre aux enjeux de mixité sociale à l'échelle du quartier mais également de la Ville et de la Métropole. L'objectif est de pouvoir répondre aux souhaits des familles en terme de localisation tout en proposant des logements en dehors des QPV et QVA. Une attention particulière sera portée sur cet aspect pour ne pas reporter des concentrations de populations en

difficulté sur d'autres sites. Pour répondre aux enjeux de mixité sociale en lien avec le cadre de l'ANRU, la présente charte définit un minimum de 25% des attributions suivies de baux signés en dehors des quartiers Politique de la Ville (QPV) consacrées aux demandeurs du premier quartile de ressources ou à des personnes à reloger dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

2.8. Stratégie de relogement temporaire

Un relogement temporaire pourra être envisagé dans l'attente d'une attribution définitive de logement social ou d'une acquisition. Les relogements temporaires seront rendus possibles uniquement dans des situations approuvées et validées par le Comité de Suivi du Relogement. Les relogements temporaires doivent conserver un titre exceptionnel pour répondre notamment à des contraintes techniques et de sécurité du projet.

Ces relogements temporaires doivent se faire dans les mêmes conditions qu'un relogement standard avec une prise en compte des difficultés pour le ménage de subir deux relogements. Dans le cadre des relogements temporaires, des structures de type foyers pourront être mobilisées le cas échéant.

2.9. Faciliter le relogement des ménages sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Le relogement des familles doit être traité à l'échelle de la Métropole. Cela signifie simplement que les familles souhaitant partir de la Salon-de-Provence, ou du CT3, doivent avoir la possibilité de le faire et d'être accompagnées jusqu'au bout de leurs démarches.

3. Organisation et mise en œuvre

3.1. Engagements préalables

De manière générale, afin d'amorcer et de mettre en œuvre le processus de relogement, l'ensemble des signataires s'engage à participer au Comité de Suivi du Relogement selon les besoins et situations que cette dernière traitera.

L'ensemble des signataires de la présente charte se mobilise et s'associe dans le cadre de ses missions et de ses dispositifs afin de repérer et de lever, en amont, les éventuels freins économiques, sociaux, médicaux et psychologiques, au relogement des ménages. Dès signature, les acteurs locaux signalent les situations d'impayés ou de grandes difficultés aux commissions adaptées (CCAPEX, Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives, Commission de Prévention pour les Adultes Vulnérables).

Enfin, dans le cadre de la mise en œuvre du relogement, les bailleurs concernés par les démolitions s'engagent à maintenir un bon niveau de gestion et d'entretien des parties communes des bâtiments voués à être démolis et ce, jusqu'au départ du dernier locataire. Ils informeront donc le Comité de Suivi du Relogement et/ou l'équipe projet de toute difficulté rencontrée dans la gestion de leur patrimoine.

3.2. Enquête sociale et plan de relogement

Le passage en Comité National d'Engagement de l'ANRU a arrêté le nombre précis de démolitions envisagées pour le quartier. Cette validation permet la mise en place d'une MOUS Relogement ayant pour mission le relogement et l'accompagnement des ménages dans ce processus.

En amont des propositions de logement, une enquête sociale sera réalisée par la MOUS Relogement afin de préciser les profils socio-économiques, familiaux des ménages à reloger ainsi que la nature des difficultés qu'ils peuvent rencontrer. A cette étape du relogement, la MOUS pourra d'ores et déjà sensibiliser les locataires au processus administratif du relogement (complétude des pièces administratives à fournir pour le passage en CALEOL, etc...). Pour chaque ménage relogé, l'ensemble de l'environnement du logement sera abordé. L'enquête sociale permettra ainsi de renseigner le profil des personnes vivant dans le logement, le parcours résidentiel souhaité, la situation financière, les relations au quartier et les éventuelles situations de vulnérabilité.

Durant cette phase d'enquête et dans le cadre du contingent d'ACTION LOGEMENT, la MOUS devra également identifier les personnes salariées des entreprises du secteur assujetti. Elle devra distinguer actifs et inactifs. Pour les inactifs, la MOUS devra faire la distinction entre les retraités et les inactifs et pour ces derniers faire le détail des revenus de transferts perçus. Pour les actifs, il devra faire le détail des types de contrats (CDD, CDI, intérim, chômage, fonctionnaires) et détailler également les temps complets des temps partiels avec bulletins de paie à l'appui (descendants compris) afin d'obtenir le numéro SIRET de l'employeur. La MOUS fera également apparaître les catégories socio-professionnelles.

A partir de ces éléments, la MOUS pourra proposer un plan de relogement permettant aux bailleurs de fournir des propositions de logement en lien avec les profils et demandes des ménages.

3.3. Les offres de relogement

A l'issue du plan de relogement, des propositions seront adressées aux locataires. Conformément au RGA et en cas de refus des locataires, jusqu'à trois offres successives peuvent leur être soumises afin d'aboutir à un relogement satisfaisant, quel que soit l'opération et le parc de logement dont ils sont issus. La MOUS Relogement formule les propositions, accompagne les ménages dans leur choix et dans la constitution de leurs dossiers en vue de leur passage en Commission d'Attribution.

Les bailleurs signataires s'engagent à :

- Mettre en œuvre toutes les dispositions nécessaires auprès de leur Conseil d'Administration et de leur Commission d'Attribution afin d'assurer une affectation prioritaire des ménages à reloger. Ils mettent ainsi à disposition de la MOUS les logements correspondant aux besoins et souhaits des ménages à reloger à l'échelle de la Ville de Salon-de-Provence et plus largement de la Métropole⁴. Hors Métropole, les bailleurs pourront également faire des propositions de logement pour répondre à des besoins spécifiques. Tous les bailleurs signataires informent la MOUS Relogement, des logements libérés ou en construction afin d'étudier les possibilités de relogement des ménages.

⁴ Opérationnellement, pour 13Habitat, dans la perspective d'un relogement prioritaire de ses locataires, et sans déroger à la souveraineté que conserve sa commission d'attribution, le bailleur s'engage à mettre à disposition de la MOUS, l'ensemble des logements de son parc existant se libérant sur la commune de Salon-de-Provence et relevant de son propre contingent de façon systématique. Les souhaits des ménages pourront aussi être prise en compte sur d'autres communes du Conseil de Territoire et plus largement de la Métropole AMP afin de favoriser les parcours résidentiels choisis sous réserve de l'offre disponible sur son propre contingent.

- Proposer des offres de relogement adaptées aux profils des ménages. Dans les situations où le reste à charge augmenterait suite au relogement, l'ensemble des partenaires s'engage à proposer des relogements où l'augmentation de loyers et des charges afférentes ne dépasse pas 30%.
- Faire visiter aux ménages les appartements proposés avant le passage en Commission d'Attribution CALEOL. La MOUS Relogement prendra en charge cette étape du relogement (Cf article 3.4).
- Compte-tenu des besoins des bailleurs 13 HABITAT et UNICIL qui portent les opérations de démolitions, et qui concentrent une population à bas revenus, chaque bailleur s'engage sur un objectif de mise à disposition de logements. Cet objectif sera défini en fonction du nombre de logements que possède le bailleur sur le territoire du Pays Salonais en lien avec le Comité Technique de Suivi du Relogement qui s'assurera du partenariat de l'ensemble des bailleurs dans le processus de relogement.

L'ensemble des réservataires signataires (ACTION LOGEMENT, Commune de Salon-de-Provence, Préfecture, Métropole, Département) **s'engage**, au même titre que les bailleurs, à mettre à disposition de la MOUS leurs contingents de façon prioritaire pour les ménages à reloger. Ainsi, l'ensemble des logements (bailleurs et réservataires) constitue un pot commun mobilisable sans distinction pour le relogement des ménages. Lors de la libération d'un logement, celui-ci est mis directement à disposition de la MOUS. Dans le même temps, les bailleurs informent les réservataires de la libération du logement pour leur permettre de se positionner le cas échéant.

ACTION LOGEMENT SERVICES s'engage à mobiliser l'offre locative dont il dispose située sur le territoire de Salon-de-Provence et ses alentours, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les projets de démolitions.

Une part importante des logements financés par ACTION LOGEMENT SERVICES ayant pu être réservée en droit de suite pour le compte des entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne pourra être occulté. Une mobilisation au titre d'un public non éligible au contingent d'ACTION LOGEMENT SERVICES pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'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 accord⁵.

ACTION LOGEMENT SERVICES en tant que partenaire se propose de récupérer auprès des responsables de données personnelles, les informations obtenues par l'équipe de 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 foyers détenu auprès de tous les bailleurs des Régions concernées. Il s'agira notamment de recueillir les informations relatives à l'identification de ces ménages (n° Siret ou Employeur).

3.4. Les modalités de rapprochement entre la demande et l'offre de logement

⁵ La mobilisation des réservations Action logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti.

Le rapprochement de la demande et de l'offre de logement se fait en trois phases pilotées par la MOUS Relogement en partenariat avec les bailleurs, tous les réservataires, la Commission d'Accompagnement Social et le Comité Technique de Suivi du Relogement.

L'identification de l'offre disponible : identifier une offre de logement correspondant aux besoins des ménages en fonction des capacités du parc de l'agglomération.

- Les ménages à reloger sont enregistrés dans le Système National d'Enregistrement de la demande (SNE) par la MOUS et font l'objet d'une décision d'attribution en Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL). Cette évolution législative entre le PRU et NPNRU a pour objectif de favoriser une plus grande équité de traitement et permettre un suivi efficient des relogements.
- Lors de la libération d'un logement par un ménage, le bailleur met à disposition de la MOUS le logement dès réception du préavis de départ du ménage. Sur ce point, les bailleurs informent la MOUS des déclarations de vacance et en adressent copie au réservataire. La MOUS analyse les vacances et l'adéquation avec les besoins identifiés des ménages à reloger et signale aux bailleurs et aux réservataires les logements qui pourraient correspondre. Les réservataires informent la MOUS de leurs décisions de réserver le logement le cas échéant.
- Suite à la mise à disposition d'un logement par les bailleurs, la MOUS dispose d'un délai de 72h pour indiquer au bailleur si elle retient l'offre. En lien avec le bailleur concerné et le service Logement de la Ville de Salon, la MOUS peut ensuite positionner un candidat sur l'offre de logement. Dans le cas où la MOUS ne retient pas le logement, celui-ci est restitué au bailleur.

Les modalités de propositions faites aux ménages : mobiliser les instances partenariales adéquates afin de valider les propositions faites aux ménages.

- Les propositions seront faites aux ménages par la MOUS (par contact physique ou téléphonique) qui en informera le bailleur ou les bailleurs concernés. L'adéquation entre l'offre et le souhait des ménages et la qualité du logement sont vérifiées avant la visite du logement par la MOUS ; la proposition doit répondre à l'ensemble des critères du ménage.
- Organisation d'une visite avec le locataire : une fois la proposition acceptée, une visite du logement est rapidement organisée avec le référent relogement ayant suivi le ménage (MOUS) et un représentant du bailleur d'accueil. Dans le cas où le logement fait l'objet de travaux de rénovation ou d'embellissement, la MOUS doit se rapprocher du bailleur gestionnaire pour définir une date de visite en fonction de la fin des travaux. Lors de la visite, un bon de visite est remis au ménage qui peut le remplir directement sur place ou le retourner à la MOUS sous un délai de 48h. Une contre-visite du logement pourra être effectuée si nécessaire. Si le ménage exprime un refus lors de la visite du logement, son dossier ne sera pas proposé en CALEOL. La proposition sera néanmoins comptabilisée au titre des trois offres successives mobilisables (hors fausses typologies ou inadéquations entre le logement réel et l'offre effectuée). Dans le cas où il ne serait pas possible d'organiser la visite du logement avant la CAL (conditions sanitaires, temporalité des travaux, refus du ménage occupant, etc.), à titre exceptionnel et sous condition d'acceptation par le ménage concerné, le dossier du ménage pourra être proposé en CAL avant visite et une visite du logement pourra être organisée par la suite.
- Passage en CALEOL : le passage en CALEOL est obligatoire pour les ménages concernés par le relogement dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. Suite à la visite du logement et après acceptation de l'offre par le ménage, le dossier complet de relogement est

constitué par la MOUS. La Convention Individuelle de Relogement (CIR) est établie à ce moment-là et fait partie des pièces à fournir pour le passage en CALEOL. La Commission d'Attribution se réunit alors afin d'étudier la proposition qui sera notifiée au ménage à reloger. Conformément à l'article L353-15 de CCH, le bailleur a pour obligation de proposer au ménage concerné par le relogement jusqu'à trois propositions.

En lien avec les fonctionnements propres aux bailleurs, il est possible de proposer des attributions uniques en CAL, le cas échéant.

Acceptation de l'offre de relogement : Formaliser l'acceptation de l'offre par le ménage.

La proposition de relogement sous la forme de la Convention Individuelle de Relogement (CIR) est envoyée au ménage par courrier postal (lettre recommandée avec ACR) ou remise en main propre par la MOUS. Le ménage dispose alors de 10 jours après la réception de la proposition pour faire une réponse écrite au bailleur d'origine.

- **En cas de refus** : lors d'un refus de proposition de relogement, le ménage doit adresser le motif de son refus au bailleur de manière écrite via le bon de visite. Le motif de ce refus doit faire le cas d'un examen spécifique par la MOUS lors de la définition d'une deuxième offre de relogement. Un droit de recours à la médiation pourra être mis en place par les locataires qui souhaitent exprimer leurs désaccords et préciser leurs souhaits auprès de la MOUS Relogement.
- **En cas de refus de trois offres de relogement** : conformément à l'article L353-15 du CCH, dans le cas de refus des deux premières propositions par le ménage, la troisième proposition est opposable au locataire. La troisième proposition doit faire l'objet d'une étude préalable auprès des partenaires dans le cadre des instances de relogement. L'information sur les droits et risques encourus en cas de refus devra être rappelée par courrier au ménage à partir du deuxième refus de la part du ménage. Dans le cas d'une troisième proposition de relogement, si le ménage exprime un refus ou ne formule pas de réponse passé le délai de 10 jours et après une démarche de négociations amiable, le bailleur pourra engager toutes les poursuites légales visant à faire quitter les lieux voués à être démolis. Dans ce cas, un courrier (lettre recommandée avec ACR) devra être fait au ménage au maximum 6 mois avant le démarrage des travaux de démolition.

3.5. Les conditions de déménagement

Suite à l'accord des ménages et au passage en Commission d'Attribution, les démarches sont engagées pour le déménagement dans le nouveau logement. La MOUS Relogement maintient son accompagnement au cours et après le déménagement des ménages en leur proposant des mesures qui seraient nécessaires à l'appropriation du logement.

Les bailleurs démolisseurs s'engagent à prendre en charge les frais de déménagement à l'échelle de la Métropole. Pour cela, deux solutions sont possibles :

- Les bailleurs font appel à une entreprise spécialisée de leur choix pour les déménagements à l'échelle de la Métropole AMP.
- Les bailleurs pourront ponctuellement proposer une indemnité forfaitaire en fonction de la typologie quittée en cas de déménagement en dehors du périmètre de la Métropole AMP, sous réserve de validation par leur instance décisionnaire.

Les frais d'installation (accès au réseau d'électricité, de gaz, raccordement au réseau d'eau potable, de téléphonie et réexpédition du courrier pour une durée de 6 mois) sont également pris en charge par le bailleur démolisseur sur présentation de justificatifs et d'un RIB. Le forfait attribué aux bailleurs par l'ANRU permet également de couvrir les éventuels travaux de remise en état des nouveaux logements (adaptation salles de bains, petits travaux identifiés par la MOUS, etc..).

Si les ménages sont relogés dans le patrimoine du bailleur démolisseur, le dépôt de garantie est transféré vers le nouveau logement, sans réévaluation. En revanche, si le relogement s'effectue dans le parc d'un autre bailleur, le dépôt de garantie est fixé à hauteur du nouveau loyer. Le bailleur démolisseur s'engage pour cela à rembourser aux familles le dépôt de garantie versé initialement dans les délais règlementaires et dans le cadre de leur décompte définitif. A charge du locataire de reverser le dépôt de garantie à son nouveau bailleur.

Un transfert de ce dépôt de garantie pourra également être effectué entre les deux bailleurs sans passer par l'intermédiaire du ménage. Dans ce cas, le règlement du différentiel entre les deux dépôts de garantie pourra être pris en charge, soit par le bailleur démolisseur, soit par le ménage, en fonction du cadre de fonctionnement propre aux bailleurs concernés.

Considérant les fonctionnements propres aux bailleurs, le délai de préavis du locataire pourra être réduit à 1 mois si le locataire le souhaite et que les conditions pour son déménagement sont réunies.

A l'issue du relogement définitif, un travail de suivi sera réalisé par la MOUS sur le processus de relogement ainsi que sur les conditions d'appropriation et d'adaptation au nouveau logement. Ce suivi et les modalités d'évaluation seront portés et validés par l'ensemble des partenaires. L'ensemble des acteurs locaux et sociaux s'engage, dans le cadre de leurs missions, à répondre aux éventuels besoins d'accompagnement des ménages suite à leur relogement. Les services locaux seront ainsi particulièrement vigilants dans l'adaptation de l'offre de services publics (scolarité, santé etc...) en cas de changements.

3.6. Principe de mutualisation et de solidarité inter-bailleurs

Les demandes de logement issues du relogement opérationnel constituent une priorité dans la gestion du flux de l'ensemble des demandes du territoire (Territoire du Pays Salonais, voire Métropole) et supposent un engagement solidaire de l'ensemble des acteurs de l'attribution du logement social. Cela concerne donc :

- Les principaux bailleurs signataires de la convention NPNRU.
- Les autres partenaires détenteur d'un pouvoir de réservation (autres collectivités de l'agglomération, ACTION LOGEMENT, Préfecture...).
- Les autres bailleurs sociaux du territoire.
- Les logements conventionnés dans le parc ancien privé.

Les principaux bailleurs s'engagent à mettre à disposition des offres de logement destinées aux locataires concernés par les démolitions au sein d'un dispositif spécifique inter-bailleurs. Les autres partenaires réservataires et autres bailleurs du territoire seront associés à la démarche et devront participer à l'effort global du relogement. Cela se traduit notamment dans le cadre des nouvelles opérations (Droit Commun, hors reconstitution de l'offre) des autres bailleurs sociaux du territoire.

Du point de vue de la mise en œuvre de la coopération inter-bailleurs, l'ensemble des bailleurs et des réservataires signataires s'engage à informer la MOUS Relogement, des logements libérés sur l'ensemble de leur patrimoine et correspondant aux besoins et aux souhaits des ménages à reloger, afin d'étudier et d'offrir un maximum de possibilités de relogement.

Concernant le parc de logements locatifs libres, la MOUS Relogement prendra contact avec les acteurs de l'immobilier (agences immobilières, syndicats de gestion, promoteurs...) et pourra proposer une offre adaptée aux situations socio-économiques des ménages relogés souhaitant quitter le parc social.

4. Pilotage et suivi

4.1. Mobilisation d'une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale "Relogement"

Il est nécessaire d'avoir une ingénierie sociale spécifique (MOUS) sous maîtrise d'ouvrage Pays Salonais pour accompagner les bailleurs dans le processus de relogement. Acteur essentiel, elle permettra de faire le lien entre l'équipe projet, les porteurs de projet et les habitants. Pour faire face aux nombreux problèmes engendrés par le relogement et donc proposer un accompagnement de qualité et durable à ces familles, l'opérateur en charge du relogement sera composé :

- d'une compétence MOUS classique ayant une expertise avérée en terme de réalisation et de gestion d'un plan de relogement NPRU,
- de compétences sociales spécifiques en terme d'insertion par l'habitat, pour assurer l'accompagnement et le suivi individuel des familles avant et après le relogement.

Tout au long du processus de relogement, la MOUS est en charge de l'animation et de la coordination du réseau associatif et des dispositifs locaux existants d'accompagnements sociaux liés au logement pour assurer le suivi des ménages et répondre aux différentes problématiques. De plus, elle portera une attention particulière à l'ensemble des dispositifs mobilisables, afin de proposer à certains ménages une perspective de parcours résidentiel ascendant alternatif et complémentaire à celui qui pourrait être envisagé au sein du parc social :

- Captation d'une offre adaptée dans le parc privé, cumulée avec les dispositifs de sécurisation et d'intermédiation locative, ainsi qu'un suivi à long terme.
- Recours aux logements conventionnés, notamment ceux ayant bénéficié de subventions de l'ANAH.
- Recours aux dispositifs de sécurisation à l'accès au logement auprès des bailleurs privés.
- Utilisation de la démarche du « bail glissant » pour les publics les plus fragiles.
- Etc..

L'ensemble de ces propositions permet de prendre en compte les particularités des publics présents sur nos territoires, d'assurer une cohérence entre les différents partenaires concernés mais aussi une certaine fluidité et efficacité de la démarche de relogement tout en créant une dynamique de parcours résidentiel adaptée.

Pour rappel, d'un point de vue opérationnel, les missions s'articulent autour des différentes étapes du relogement :

- Réalisation de l'enquête sociale et formalisation du plan de relogement.
- Accompagnement des ménages dans leurs démarches liées au relogement (visites, passages en Commission d'Attribution, déménagements, suivis des familles post-relogement, etc...).

- Évaluation du processus du relogement et des qualités de relogement.

La Métropole Aix-Marseille-Provence et la Ville de Salon-de-Provence s'engagent, dès sa désignation, à mettre à disposition de l'équipe MOUS la Maison du Projet, afin de tenir des permanences et de faciliter les relations avec les locataires et les propriétaires. Par ailleurs, la Métropole s'engage à transmettre les éléments des différentes études de peuplement à sa disposition, réalisées dans le cadre des Politiques de l'Habitat (PLH, Conférence Intercommunale du Logement, etc...).

Les bailleurs démolisseurs s'engagent à fournir, à la MOUS Relogement, toutes les informations nécessaires à l'établissement de l'enquête sociale et du plan de relogement.

Dans le but d'identifier les salariés des entreprises qui pourraient bénéficier des services d'ACTION LOGEMENT, la MOUS Relogement s'engage à transmettre les informations relatives à l'activité des ménages relogés (catégorie socio-professionnelle, actifs avec type de contrats et temps de travail, inactifs et retraités, etc...).

4.2. Comité Technique de Suivi du Relogement

Animé par le Pays Salonais et en lien avec la MOUS Relogement, ce Comité Technique sera chargé de la mise en œuvre du plan de relogement et de son suivi. Agissant sous la responsabilité du Comité de Pilotage du NPNRU dans le respect des compétences de chacun des partenaires, son objectif sera de mettre en œuvre un plan de relogement des ménages concernés en respectant les orientations de la CIL et CIA métropolitaines en terme d'équilibre des territoires. Elle a pour missions opérationnelles de :

- Animer et coordonner le partenariat entre les différents acteurs du relogement.
- Veiller au respect de la présente charte.
- Arbitrer les propositions de relogement et de médiation si nécessaire.
- Proposer des solutions adaptées et concertées aux situations bloquantes et autres dysfonctionnements.

En fonction de l'agenda opérationnel du NPNRU, le Comité de Suivi du Relogement se réunira une fois par trimestre à minima pour faire le point sur les relogements sur toute la durée du plan de relogement. Il est composé de la manière suivante :

- Service Logement de la ville de Salon-de-Provence,
- Équipe projet,
- Sous-Préfecture,
- Métropole Aix-Marseille-Provence Conseil de Territoire Pays Salonais,
- ACTION LOGEMENT,
- Bailleurs concernés par les démolitions,
- Bailleurs concernés par le relogement,
- MOUS Relogement.

4.3. Commission Accompagnement Social

Pour répondre aux situations complexes, une Commission d'Accompagnement Social est mise en place. Animée par la MOUS en lien avec les bailleurs, elle se réunit en fonction des besoins au cas par cas. Cette commission est ouverte à l'ensemble des acteurs susceptibles d'apporter un avis technique

et de construire un accompagnement économique, social et psychologique adapté. Elle pourra donc selon les cas rencontrés faire appel autant que nécessaire aux partenaires suivants ou à tout autre partenaire identifié par le Comité Technique : Comité Communal d'Action Sociale, Caisse d'Allocations Familiales, Maison Départementale de la Solidarité, ADOMA, ACTION LOGEMENT SERVICES, les acteurs de l'insertion et de l'emploi, etc...

4.4. Evaluation du dispositif de Relogement

L'évaluation du relogement est comprise dans l'évaluation plus générale du Projet de Renouvellement Urbain et du Contrat de Ville. A partir des éléments fournis par la MOUS (bilans, enquêtes...) et les bailleurs, l'équipe projet réalise l'évaluation en concertation avec les différents acteurs concernés. Cette évaluation comprend :

- Le bilan au regard des objectifs initialement fixés sur les critères nationaux et locaux,
- Le bilan des engagements des bailleurs et réservataires pour la mobilisation de l'offre,
- Le bilan au vu des impacts prévisionnels du relogement sur l'offre de relogement (cf article 1.5),
- Les effets et impacts des relogements pour les ménages (conditions d'habitat, localisation, etc...) et pour le Territoire notamment au regard des objectifs de rééquilibrage du document cadre de la Politique Locale d'Attribution.

5. Les engagements des partenaires

ACTEURS CONCERNES	ENGAGEMENTS
Bailleurs touchés par la démolition	Mettre à disposition son contingent de manière prioritaire pour les logements se libérant sur la Commune de Salon. En fonction des demandes des ménages, les bailleurs s'engagent à mettre également à disposition de la MOUS des logements à l'échelle de la Métropole.
Bailleurs signataires de la charte	Mettre à disposition son contingent de manière prioritaire pour les logements se libérant sur la Commune de Salon. En fonction des demandes des ménages, les bailleurs s'engagent à mettre également à disposition de la MOUS des logements à l'échelle de la Métropole.
ACTION LOGEMENT	ACTION LOGEMENT SERVICES met à disposition l'ensemble de son parc régional au service du NPNRU de Salon-de-Provence sans pourcentage 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.
Métropole Aix-Marseille-Provence	Mettre à disposition son contingent de manière prioritaire pour les logements se libérant à l'échelle de la Métropole.
Ville de Salon-de-Provence	Mettre à disposition son contingent de manière prioritaire pour les logements se libérant sur la Commune de Salon.
Département	Mettre à disposition son contingent de manière prioritaire pour les ménages à reloger.
Préfecture	Mettre à disposition son contingent de manière prioritaire pour les ménages à reloger.
Acteurs sociaux	Coopérer et travailler avec la MOUS pour accompagner les ménages dans le processus de relogement et pour résoudre les problématiques spécifiques identifiées.

SIGNATAIRES

Métropole Aix-Marseille-Provence	
Ville Salon-de-Provence	
Département des Bouches-du-Rhône	
Préfecture des Bouches-du-Rhône	
Action Logement	
13 Habitat	
UNICIL	

LOGIREM	
SEMISAP	
Grand Delta Habitat	
Famille et Provence	
Acteurs sociaux	

ANNEXE 1

Offre de logements dans le parc social de la ville de Salon-de-Provence

Suite aux études de la MOUS, des données complémentaires sur l'offre de logements dans le parc social seront apportées en complément à l'annexe lors d'une revue de projet.

Bailleur	Localisation	Opération	Conventionnés (C) / Non Conventionnés (NC)	Nb de logements	Taux de rotation
13 HABITAT	QVA Bressons-Blazots	CITE BONELLI PF		40	15% (2018)
		LES BLAZOTS		96	9,4% (2018)
		LES LAUNES		106	9,4% (2018)
		SALON MILLION		52	3,6% (2018)
	QPV Canourgues	CITE SALON ZAC		94	4,2% (2018)
		RESIDENCE LES JARDINS DE CRAPONNE		77	7,8% (2018)
		ZUP LES CANOURGUES		125	7,1% (2018)
		SALON A		96	11,5% (2018)
		LE CLOS DES BATIGNOLLES		10	
		L'ESTELLA		10	
		LE PASSAGE DES ARTS		127	11,2% (2018)
		AVENUE DE L'EUROPE		48	10,4% (2018)
		DOMAINE DE JADE		8	
		BEL AIR		43	4,7% (2018)
	JEAN MOULIN		51		
	CITE BATIGNOLLES B		32	12,5% (2018)	
LOGIREM	QVA Bressons-Blazots	CLEMENCEAU		8	
	QPV Canourgues	CANOURGUES		309	7,1% (2018-2020)
		LES JARDINS D'ENZO			

UNICIL	QVA Bressons- Blazots	RESIDENCE FORBIN		104	
--------	-----------------------------	------------------	--	-----	--

	QPV Canourgues	RESIDENCE LE CLOS DES DECORATEURS		164	6%	
		RESIDENCE LE CLOS DES MUSICIENS		78	9%	
		RESIDENCE LE CLOS DES PEINTRES		198	3%	
			<i>LES VILLAS AURELIA</i>			
			LA FERRAGE			
			LE VAN GOGH			
SEMISAP	QVA Bressons- Blazots	BLAZOTS 1		198		
		<i>BLAZOTS 2</i>	NC	32		
		CLOS SEMEAC		37		
		LE PRINCE DES BAUX	NC	10		
	QPV Monaque	CORNILLON		60		
		MONAQUE		304		
			<i>LES VIGNERES</i>		134	
			<i>LES ROQUES ROUSSES</i>		125	
			<i>VILLAS BEL AIR</i>		5	
		<i>LE PAVILLON</i>	NC	206		
		<i>LE TREZ CASTEL</i>		13		
FAMILLE PROVENCE	QVA Bressons- Blazots	RESIDENCE DES LUMIERES DIDEROT		17		
		RESIDENCE DES LUMIERES ROUSSEAU		30		
		RESIDENCE DES LUMIERES VOLTAIRE		24		
	QPV Canourgues	LA ROSERAIE		10		
		<i>LE MILLENAIRE</i>				
		<i>LES DEMEURES DE BEL AIR</i>				
SFHE SUD	QPV Monaque	RESIDENCE JARDINS LEDA		66		
		<i>LES PAYSES</i>				
		<i>LE CLOS SEMEAC</i>				
		<i>LE CLOS DE LA DIME</i>				
		<i>LE MAS</i>				
		<i>LES VILLAS ST JEAN</i>				
POSTE HABITAT PROVENCE	QVA Bressons- Blazots	LE SERENA		10		
LOGIS MEDITERRANEEN		LES CHAMILLES				
		LES CRIQUETS				
GRAND DELTA HABITAT		LES MAGNOLIAS				
CDC HABITAT		LE MONTESQUIEU				
		LES ARCADES				
TOTAL				3157		

ANNEXE 2

Offre de logements dans le neuf

Suite aux études de la MOUS, des données complémentaires sur l'offre de logements dans le neuf seront apportées en complément à l'annexe lors d'une revue de projet.

Opération	Maître d'ouvrage	Parc Social/Parc Privé	Etat d'avancement/Date de livraison	Nombre/Nature des logements
Opérations mobilisables directement pour le relogement du NPRU				
Opérations mobilisables pour des relogements futurs hors cadre NPRU				
8 à 9 opérations portées par ACTION LOGEMENT dans le cadre du NPRU, périmètre du QPV des Canourgues.	ACTION LOGEMENT	Parc Privé	Inscription des programmes dans le plan guide du PRU. <i>Livraison entre 2026 et 2030 ?</i>	X logements en accession à la propriété. 30% accession sociale. Petits ensembles en R+1 et R+2.
2 à 3 opérations privées dans le cadre du NPRU, périmètre du QPV des Canourgues.	Recherche d'investisseurs	Parc Privé	Inscription des programmes dans le plan guide du PRU. <i>Livraison entre 2026 et 2030 ?</i>	X logements en accession à la propriété. 30% accession sociale. Petits ensembles en R+1 et R+2.