

**VILLE DE
CONDÉ EN NORMANDIE
QUARTIER ST JACQUES**

CHARTRE PARTENARIALE DE RELOGEMENT

inólya

SOMMAIRE

PREAMBULE / PRESENTATION DE LA CHARTE	Page 3
ARTICLE 1 : LES OBJECTIFS PARTAGÉS DU RELOGEMENT	Page 4
ARTICLE 2 : LA STRATÉGIE DE RELOGEMENT D'INOLYA	Page 4
ARTICLE 3 : LES MODALITÉS DE RELOGEMENT MISES EN ŒUVRE	Page 6
ARTICLE 4 : LA COORDINATION DES PARTENAIRES	Page 8
ARTICLE 5 : LES ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES	Page 8
ARTICLE 6 : DEMARRAGE ET DURÉE DE LA CHARTE	Page 11
SIGNATURES DES REPRÉSENTANTS	Page 11

PREAMBULE

Le plan de relogement concerne le quartier St Jacques situé en proximité du centre-ville de CONDÉ EN NORMANDIE.

6 bâtiments sont présents sur ce groupe construits en 1958/1959 pour un total de 80 logements collectifs.

En décembre dernier, le bureau du Conseil d'Administration a donné son accord de principe pour la démolition de 3 bâtiments du quartier situés au 2,4 et 6 rue St Jacques, comportant 48 logements.

Ces 3 bâtiments cumulent un fort déficit d'attractivité, une obsolescence des logements et un taux de vacance de 71 % avec 35 vacants sur 48 logements.

C'est pourquoi, INOLYA a souhaité mettre en place une charte de relogement afin d'accompagner au mieux les habitants à reloger.

CHARTRE PARTENARIALE REUNISSANT

- La Ville de CONDÉ EN NORMANDIE, représentée par son Maire, Madame Valérie DESQUESNE,
- La Confédération Syndicale des Familles (CSF), représentée par Madame Françoise LEPRINCE,
- La Confédération Nationale du Logement (CNL), représentée par Monsieur Patrick CARREAU,
- L'association Information Défense Consommateurs Salariés (INDECOSA C.G.T du CALVADOS), représentée par Monsieur Didier BERGAR,
- La Consommation du Logement et du Cadre de Vie du Calvados (C.L.C.V), représentée par Monsieur Pierre VILAIN,
- L'association Force ouvrière Consommateurs (A.F.O.C du Calvados), représentée par Madame A.M CARDIN,

SOUS L'EGIDE DU PORTEUR DE PROJET :

- INOLYA, représenté par son Directeur Général, Monsieur Christophe BUREAU

La présente charte précise les objectifs et les principes guidant l'opération de relogement présentée en préambule. Elle détaille les engagements des partenaires, la structuration du processus de relogement et les modalités de pilotage et de suivi.

ARTICLE 1 : Les objectifs partagés du relogement

- Assurer **un parcours résidentiel** pour les locataires à reloger
- Reloger les ménages dans des **conditions financières** adaptées à leurs ressources
- Réinscrire **les ménages en difficultés sociales** dans une dynamique d'insertion dans leur nouveau quartier.
- Eviter le relogement dans un immeuble voué à une démolition ultérieure.
- Traiter les relogements en cohérence avec les politiques locales de l'habitat

ARTICLE 2 : La stratégie de relogement menée par INOLYA

L'annonce d'une opération de relogement peut générer des inquiétudes et des peurs. C'est pourquoi, il faut assurer aux locataires de bonnes conditions de réussite de relogement. Le relogement n'est pas une opération purement technique mais doit également prendre en considération le vécu des locataires, leurs habitudes, leurs besoins et les liens tissés dans le quartier.

2.1 Les modalités

- Tous les départs « normaux » du parc (cf. Circulaire - novembre 2001), c'est-à-dire les locataires entrant dans des mutations non liées à la démolition ne sont pas pris en compte dans la démarche.
- Réalisation **d'une enquête sociale** afin d'identifier les besoins des ménages en matière de relogement et de leur proposer une solution de relogement adaptée. A cet effet, un entretien individuel à domicile est réalisé par la chargée de Relations Clients et/ou la Chargée de Prévention Sociale auprès de chaque ménage afin de connaître :
 - l'occupation et l'appréciation du logement actuel
 - les souhaits des locataires et les attentes particulières
 - les besoins en relogement (évolution de la composition du ménage, décohabitation, vieillissement, handicap...)
- Maîtriser les taux d'effort : Il s'agit de proposer un logement dont le montant du loyer et des charges correspondent aux possibilités financières des personnes à reloger. Le taux d'effort du nouveau logement (loyer + charges - APL) ne devrait pas être supérieur à 35% de l'ensemble des ressources du foyer (30% en cas de chauffage individuel).

- Avoir une vigilance accrue sur le reste à vivre à savoir la somme demeurant disponible par jour pour chaque membre du ménage, une fois prises en compte les dépenses courantes obligatoires. Cette somme ne devrait pas être inférieure à 10€ par jour et par unité de consommation.
- Le logement proposé sera en bon état d'habitation (cf. obligations de la loi du 6 juillet 1989), avoir des conditions d'hygiène normales et répondre aux besoins des personnes évincées (besoins personnels, familiaux, professionnels) et avoir un loyer compatible avec leurs possibilités financières (cf. article 13 bis de la loi de 1948).

2.2 Répondre aux besoins et aux attentes des locataires

Un des principes majeurs de la charte de relogement est la prise en compte des besoins des locataires et, si possible, de leurs souhaits.

2.3 L'information des locataires

L'information régulière est une condition indispensable à la réussite de l'opération de relogement. Le peu de relogements à effectuer permet de mettre en place une information de qualité.

Aussi, il a été choisi par les partenaires de personnaliser l'information donnée aux locataires (RDV à domicile ou au local d'INOLYA, courriers personnels, distribution de plaquette d'information) et d'organiser préalablement une réunion sur site avec l'ensemble des locataires pour présenter les modalités du relogement.

2.4 Mobiliser le partenariat local pour assurer le suivi social

La qualité du relogement doit être une exigence pour assurer des trajectoires positives et notamment pour les plus modestes. Le dispositif pourra lorsque cela s'avère nécessaire mobiliser les acteurs intervenant dans le champ du social (C.C.A.S, Conseil Départemental du Calvados, A.T.C).

ARTICLE 3 : Les modalités de relogement mises en œuvre par INOLYA

INOLYA est responsable du processus de relogement. Il est l'interlocuteur direct de ses locataires.

3. 1 Propositions de relogement et attribution

Les ménages devront avoir un dossier de demande de logement actif.

Suite à l'enquête à domicile, INOLYA fait 1 à 3 proposition(s) de logement **dont la localisation, la typologie et le montant de loyer et charges sont conformes aux besoins de relogement exprimés et compatibles avec les capacités financières du ménage.**

En amont de la CAL :

INOLYA organise la visite du logement proposé pour obtenir l'acceptation ou le refus du locataire. La visite permet d'informer le locataire sur le montant du loyer et des charges ainsi que sur la part éventuelle d'aide personnalisée au logement.

Pendant la CAL :

La CAL est informée que la candidature est présentée dans le cadre du programme de renouvellement urbain du quartier Saint Jacques à CONDÉ EN NORMANDIE.

Après la CAL :

Une fois le logement attribué, la proposition de logement est notifiée au locataire. Un délai de réflexion de 10 jours lui est accordé pour exprimer son refus ou son acceptation officielle.

Dès l'obtention de l'autorisation de démolir, le processus s'accélénera. Après avoir formulé 3 propositions adaptées aux besoins du ménage à reloger, suivies d'un refus du ménage, l'Office délivrera un courrier de congé pour démolition précisant au locataire son obligation de quitter les lieux au terme du délai légal de 6 mois.

Comme pour toute nouvelle installation, un état des lieux contradictoire est établi mais sans récupération des réparations locatives et charges hors chauffage et eau.

3.2 Le déménagement

Le déménagement est pris en charge par INOLYA. La prestation de déménagement effectuée par l'entreprise désignée par INOLYA comprend :

- la fourniture des cartons
- l'enlèvement au domicile des cartons, meubles et électroménager
- le transport au nouveau domicile
- la répartition des éléments dans les pièces indiquées par le locataire (étiquetage)

Une assurance est prise par le déménageur pour les dégâts ou accidents.

Les dépenses de déménagement sont prises en compte à l'intérieur de la subvention forfaitaire entrant dans le cadre du plan de relogement. Pour que ces coûts soient pris en

compte, il faut qu'ils soient postérieurs à la date d'accord des services de l'État sur les dossiers d'intention.

Sont en revanche exclus tous les départs normaux du parc, c'est-à-dire ceux qui entrent dans le cadre de mutations non liées à la démolition.

Si nécessaire, l'ensemble des revêtements sols et murs seront refaits en fonction des souhaits des locataires et les équipements jugés vétustes par INOLYA seront remplacés.

3.3 Prise en charge des dépenses liées au déménagement

INOLYA prend en charge les dépenses liées au déménagement :

- changement d'adresse
- ouvertures des contrats eau, gaz, électricité
- changement de ligne téléphonique fixe

Le remboursement se faisant sur production de factures acquittées par le client.

3.5 L'état des lieux

Le principe général est d'effectuer un état des lieux et de chiffrer les réparations locatives mais de ne pas les récupérer.

Le décompte de charges est effectué comme lors d'un déménagement classique. Un état des lieux entrant sera réalisé dans le nouveau logement.

3.6 Transfert des améliorations effectuées par le client dans le logement occupé

Dans la mesure du réalisable, après négociation, INOLYA fera en sorte que le client retrouve ses équipements (interventions exclusives des entreprises). Les travaux exceptionnels (réinstallation d'une cuisine aménagée, réaménagement de placards ou penderies, réaménagement de salle de bain, déménagement, frais de compteurs, ...) rendus nécessaires pour permettre le relogement des familles peuvent donner lieu à une subvention maximale par logement (Cf. Circulaire - novembre 2001).

3.7 Apurement des dettes de loyers

Un plan d'apurement pourra être signé lors de la proposition de relogement en signe d'engagement durable de respect de paiement de la part du locataire.

Il sera également mis en place par l'agence un suivi spécifique après l'emménagement.

3.8 Dépôt de garantie

Il n'est pas demandé au locataire de verser un nouveau dépôt de garantie : le dépôt de garantie du logement démoli est transféré sur le nouveau logement sans indexation ni complément.

3.9 Le suivi post relogement

L'Office s'engage à effectuer un suivi systématique des ménages relogés dans un délai de 6 mois à 1 an pour s'assurer de leur satisfaction et leur insertion au sein de leur nouvel

environnement. L'évaluation pourra se faire sous différentes forme par exemple une rencontre au domicile ou une enquête de satisfaction post relogement.

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

ARTICLE 4: Coordination des partenaires sur le suivi des relogements

Des points réguliers pourront avoir lieu entre INOLYA, la ville de CONDÉ EN NORMANDIE et les associations de locataires.

Ces points auront pour objectifs de :

- Faire un point d'avancement des relogements par rapport au planning prévisionnel établi,
- Travailler de manière partenariale sur les relogements qui posent des difficultés et mettre en place si cela est nécessaire un accompagnement social auprès des familles concernées,

Les associations de locataires pourront, lors de ces points réguliers :

- *Participer à l'information auprès des locataires* : les associations pourront constituer un relais d'information auprès des locataires sur les questions relatives aux modalités de relogement.
- *La médiation* : les associations pourront jouer un rôle de médiateur entre le locataire et le bailleur.

ARTICLE 5 : Les engagements des signataires

Les signataires respectent les engagements suivants :

- Travailler de manière partenariale aux relogements des ménages afin de favoriser les parcours résidentiels.
- Répondre de manière concrète, chacun dans leur domaine, aux attentes des ménages.
- Eviter la précarisation des ménages relogés notamment ceux qui sont en situation de fragilité
- Mobiliser, selon leur domaine de compétence, des moyens d'accompagnement adaptés à la situation de chaque famille.
- Répondre aux besoins spécifiques notamment aux besoins liés au vieillissement de la population (adaptation de logements...).
- Lors des Commissions d'Attribution des Logements, attribuer de manière prioritaire les logements du parc d'INOLYA aux habitants issus du relogement.

5.1 Les engagements d'INOLYA

INOLYA s'engage à :

- **Garantir la pérennité des relogements proposés** : aucune famille ne sera relogée dans un immeuble destiné ultérieurement à être démoli sauf dans le cadre d'opérations tiroirs liées au souhait de la famille d'être relogée dans un secteur particulier (Loi n°2000 - 1208 du 13.12.00 relative à la solidarité et au renouvellement urbain - Article 180).
- **Assurer une politique d'attribution équilibrée** permettant une meilleure mixité sociale.
- **Donner la possibilité aux familles concernées de se trouver réellement en position de choix**
- **Prévoir une capacité d'offre suffisante** pour permettre des décohabitations éventuelles.
- **Prendre en compte l'existence d'attaches** familiales et de réseaux de solidarité entre les habitants.
- **Proposer un logement en « bon état d'habitation »** (cf. obligations de la loi du 6 juillet 1989), répondant à des conditions d'hygiène normales et aux besoins des personnes évincées (besoins personnels, familiaux, professionnels) et avoir un loyer compatible avec leurs possibilités financières (cf. article 13 bis de la loi de 1948).
- **Informé le plus en amont possible de la mise en œuvre de la démolition.**

5.2 Les engagements de la ville de CONDÉ EN NORMANDIE

La ville de CONDÉ EN NORMANDIE s'engage à :

5.3 Les engagements de la C.S.F

- La CSF, association nationale agréée de consommateurs, de défense de l'environnement et représentative des locataires, soucieuse et consciente des problèmes que peuvent générer les opérations de démolitions, de déménagements et de changement de cadre de vie dans le plan de rénovation de l'environnement urbain, assure qu'elle a toute sa place pour la représentation des locataires en signant la Charte d'accompagnement des Habitants du quartier st Jacques à Condé en Normandie.
- La CSF prend en compte la perturbation et les efforts demandés aux locataires qui doivent quitter leurs logements dans lesquels ils habitent souvent depuis de longues années.
- C'est pour cela que la CSF tient à assurer les locataires :
 - De son soutien constant, en fonction de ses moyens, lors du processus de leur relogement.
 - La CSF sera à leurs côtés et à leur écoute pour que la charte soit respectée, pour qu'ils subissent le minimum de désagréments, pour qu'ils bénéficient d'un service constant et soient considérés comme des citoyens à part entière.
 - De ses interventions auprès des bailleurs et des pouvoirs publics pour que la charte soit respectée et pour que soient résolus les problèmes éventuels rencontrés.
 - Elle demandera aussi que le maximum d'informations soient données en amont, aux locataires, afin d'éviter les rumeurs qui sont toujours préjudiciables à la vie d'un quartier. Le renouvellement urbain doit être au service d'une meilleure qualité de vie et d'insertion sociale pour les habitants.
 - De sa solidarité envers toute action collective qui permettrait des améliorations de leur cadre de vie.

5.4 Les engagements de la C.N.L :

5.5 Les engagements de l'association INDECOSA C.G.T du CALVADOS :

5.6 Les engagements de la C.L.C.V :

5.7 Les engagements de l'A.F.O.C :

ARTICLE 6 : Démarrage et durée 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.

Fait à CONDÉ EN NORMANDIE

Le

Madame Valérie DESQUESNE

Monsieur Christophe BUREAU

Maire de CONDÉ EN NORMANDIE

Directeur Général d'INOLYA

Madame Françoise LEPRINCE

Monsieur Patrick CARREAU

Présidente de la CSF

Président de la CNL

Monsieur Didier BERGAR

Président de INDECOSA C.G.T Calvados

Monsieur Pierre VILAIN

Président de la C.L.C.V

Madame A.M CARDIN

Présidente A.F.O.C Calvados