

Ville d'Aix-les-Bains



Rénovation Urbaine du quartier Sierroz - Franklin

Charte de relogement

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	p.2
<u>I - DISPOSITIF REGLEMENTAIRE</u>	p.3
<u>II – PLAN DE RELOGEMENT</u>	p.3
A) <u>Objectifs</u>	p.3
B) <u>Stratégies</u>	p.4
C) <u>Elaboration</u>	p.6
<u>III - CONCERTATION AVEC LES LOCATAIRES ET/OU LEUR REPRESENTANT</u>	p.6
A) <u>Organisation des réunions thématiques</u>	p.6
B) <u>Garantie des permanences sur le site</u>	p.7
C) <u>Evaluations et recensement des besoins</u>	p.7
<u>IV - ORGANISATION DU RELOGEMENT</u>	p.12
A) <u>La MOUS</u>	p.12
B) <u>La cellule relogement de la MOUS</u>	p.13
C) <u>Proposition de relogement</u>	p.14
<u>V – TRAITEMENT DES SITUATIONS PARTICULIERES</u>	p.15
<u>VI – CONDITIONS MATERIELLES DE RELOGEMENT</u>	p.16
A) <u>Volet financier lié au relogement</u>	p.16
B) <u>Aide administrative</u>	p.19
C) <u>Convention de relogement</u>	p.19
<u>VII – ACCOMPAGNEMENT ET SUIVI DU RELOGEMENT</u>	p.19
L'ENGAGEMENT DES SIGNATAIRES.....	p.20
LES SIGNATAIRES.....	p.21
LEXIQUE	p.23
LIVRET D'ANNEXES	

PREAMBULE

La commune d'Aix-les-Bains n'ayant pas de quartiers classés en zone urbaine sensible mais rencontrant des difficultés similaires, la possibilité lui a été donnée à titre dérogatoire par l'application de l'article 6 de la loi du 1^{er} août 2003, de présenter un dossier de rénovation urbaine auprès de l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine).

En effet, les caractéristiques socio - économiques des quartiers Sierroz et Franklin ont été reconnues comme préoccupantes à la suite des évaluations de la DIV (Délégation Interministérielle à la Ville) et du Conseil Général de Savoie.

Ainsi, la Rénovation Urbaine des quartiers Sierroz et Franklin est sur le point de débiter avec une volonté partagée des partenaires institutionnels et locaux de réaliser ensemble un projet ambitieux pour requalifier ces quartiers dont l'image auprès de la population aixoise est assez négative.

L'enjeu de cette opération est de produire 508 logements de statuts variés permettant un parcours pour l'habitat sur trois poches foncières valorisantes, avec une déconstruction sélective de quatre tours représentant 300 logements et d'un centre commercial.

L'engagement est de produire au moins l'équivalent en terme de logements locatifs sociaux.

Une Qualité Environnementale est recherchée pour chaque phase de ce chantier majeur à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget (CALB).

L'objectif de ce document est d'évoquer en détail la mise en œuvre du relogement dans ses différentes phases et ainsi vérifier la prise en compte des besoins des ménages* concernés.

Cette charte précise les modalités du relogement (mise en œuvre et étapes du relogement, accompagnement et suivi des ménages à reloger) ainsi que le rôle et les engagements pris par l'ensemble des signataires de cette charte.

* *définition : tout individu ou groupe d'individus habitant ensemble le même logement*

I – LA PRISE EN COMPTE DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

Cette opération de requalification du quartier dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine du secteur du Sierroz à Aix-les-Bains est conforme aux dispositions législatives et réglementaires, notamment aux articles L.353-15 ¹ et L.442-6 ² du CCH modifiés par la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain. Ces dispositions stipulent qu'un bailleur social peut faire valoir que la réalisation d'une opération de renouvellement urbain est un motif suffisant pour démolir un immeuble d'habitation et mettre fin au bail du locataire. Les locataires de l'immeuble démoli doivent être relogés dans des logements correspondant notamment à leurs besoins et à leurs possibilités.

Le relogement de chaque ménage sera assuré dans les conditions fixées par l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948. ³

Afin de démarrer la phase de relogement, une lettre de congé sera adressée en recommandé avec accusé de réception à chaque locataire titulaire d'un bail lui accordant un préavis de 6 mois pour quitter les lieux.

Les occupants dont le bail a été résilié par décision de justice recevront également une information sur leur situation par lettre recommandée avec accusé de réception.

II – PLAN DE RELOGEMENT

A) Objectifs

Les objectifs pour l'élaboration du plan de relogement sont définis par les partenaires publics et se déclinent selon les principes suivants :

- reloger dans des conditions satisfaisantes l'ensemble des ménages en ayant une attention soutenue pour les situations particulières ;
- conformément au règlement général de l'ANRU, reloger un nombre de ménages au moins égal à 50% des logements financés en PLUS-CD dans des logements neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans ;
- proposer des logements en bon état d'habitation (conformément au standard qualité des bailleurs) ;
- promouvoir une meilleure mixité sociale

¹ Cf. annexe page 3 du livret d'annexes.

² Cf. annexe page 5 du livret d'annexes.

³ Cf. annexe page 12 du livret d'annexes..

Les relogements prendront en compte les besoins et capacités financières des familles concernées et devront en particulier offrir :

- aux ménages les plus modestes (plafond PLAI) des restes à charge (loyer + charges – APL) constants à surface égale ;
- aux ménages ne dépassant pas les plafonds HLM, et pour une offre de relogement à surface égale et comparable, un reste à charge similaire à celui qui aurait été autorisé dans le cadre d'une réhabilitation ;
- aux autres ménages des restes à charge compatibles avec leurs ressources.

Pour permettre l'atteinte de ces objectifs, un dispositif de suivi partenarial des relogements sera mis en place. (Cf. *Chapitre IV.B p.9*)

La MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale) (Cf. *Chapitre IV.A p.8*) et les personnes compétentes invitées dans le cadre du plan de relogement auront pour fonction notamment de vérifier si le dispositif est conforme aux textes en vigueur et s'il existe une bonne adaptation des ménages relogés dans leur nouvel habitat.

B) Stratégies

Afin de faire face au relogement des ménages concernés, des stratégies de relogement alimentées en partie par les évaluations économiques sociales et familiales ainsi que le recensement des besoins (Cf. *Chapitre III.C p.7*) seront élaborées.

Ces stratégies correspondent :

- à la reconstitution des 300 logements locatifs sociaux démolis dont une partie permettrait le positionnement de ménages « seniors » de manière à libérer les grands logements actuels de l'OPAC DE LA SAVOIE pour les ménages avec enfants ;
- à la recherche d'un habitat spécifique (habitat collectif ou individuel selon les circonstances) ;
- au lancement d'opérations de création de logements locatifs sociaux :
 - construction de logements neufs ;
 - acquisition / amélioration en Centre Ville dans un délai de deux ans.
- à l'utilisation du patrimoine locatif social du Parc Urbain du Bord de Lac, lorsqu'il sera réalisé ;
- à la priorité donnée aux ménages relogés qui répondent aux critères d'accession sociale au logement.

Le relogement des ménages dans un habitat adapté à leur situation nécessite le développement d'un partenariat soutenu entre les différents acteurs du projet et notamment les organismes de logements sociaux (OPAC DE LA SAVOIE, SAEMCARRA, SOLLAR, ADOMA, Savoisienn Habitat, OPAC de CHAMBERY...), le Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT) et toutes structures accueillant des personnes âgées.

Qu'il s'agisse de produits locatifs ou en accession à la propriété, l'OPAC DE LA SAVOIE s'organise en interne pour effectuer une recherche de logements adaptés aux besoins des locataires. En externe la cellule relogement assurera le relais avec les autres bailleurs afin de mutualiser des offres.

1- Les produits logements locatifs

Les impératifs de relogement sur le quartier du Sierroz nécessitent une présentation prioritaire à la commission d'attribution des logements de l'OPAC DE LA SAVOIE et des autres bailleurs partenaires.

Les produits logements concernés sont :

- les logements sociaux produits à l'aide du financement de construction démolition (PLUS CD) ; pour ces logements, un tableau de suivi devra être établi par les organismes de logement social afin de connaître précisément les attributions et de s'assurer de la priorité donnée aux ménages relogés dans le cadre du projet ;
- les logements sociaux neufs issus d'un financement autre ou se libérant suite à une rotation « naturelle » ;
- les logements sociaux se libérant suite à une demande de mutation formulée par un locataire non concerné par une déconstruction, qui correspondent aux besoins identifiés en terme de taille, localisation, ... ce qui implique de favoriser les demandes de mutation.

2- L'accession à la propriété

Deux types de produits peuvent être concernés par le dispositif d'accession à la propriété. Il s'agit d'opérations d'Accession Sociale à la Propriété (ASP) ou d'opérations financées à l'aide d'un Prêt Social de Location - Accession (PSLA).

Un travail spécifique de présentation des modalités d'accession sera effectué notamment par l'OPAC DE LA SAVOIE auprès des ménages à reloger qui répondent aux critères de l'accession sociale. Ces ménages seront alors prioritaires pour l'obtention des logements financés dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine.

Des clauses anti – spéculatives seront instaurées dans les contrats de vente afin d'encadrer les conditions de revente des logements. Les détails de ces clauses seront élaborés avec l'opérateur et conditionneront l'attribution de subventions publiques.

C) Elaboration

Les stratégies définies et mises en place permettront d'élaborer le plan de relogement qui détermine :

- le nombre de relogements sur le patrimoine de l'OPAC DE LA SAVOIE, sur et hors de la CALB ainsi que le relogement sur un habitat adapté ;
- la grille d'occupation des immeubles visés par le relogement des ménages ;
- les sites sensibles dont la mixité sociale sera à maîtriser.

Pour mesurer l'impact du relogement et l'adaptation des services à la population, la ville d'Aix-les-Bains met en place un outil permettant d'identifier les aménagements à mettre en œuvre.

III – CONCERTATION AVEC LES LOCATAIRES ET/OU LEURS REPRESENTANTS

La phase préparatoire aux relogements repose sur le dispositif suivant :

A) Organisation des réunions thématiques

Ces réunions, sous le pilotage de l'Equipe Projet, traiteront des différents thèmes relatifs à la mise en place d'un Projet de Rénovation Urbaine (emploi et formation, relogement...).

Dans un premier temps, lors de ces réunions qui se dérouleront conformément à ce qui a été validé par le protocole de préfiguration en date du 27 novembre 2006, les différents sites visés seront présentés aux habitants avec les capacités de relogement de chacun.

Dans un second temps, les locataires concernés par la démolition des immeubles seront informés du processus de relogement et de ses modalités.

Un courrier sera adressé à chaque locataire concerné, décrivant précisément la procédure de relogement et les prestations prises en charge par l'OPAC DE LA SAVOIE et les informant du lancement des évaluations économiques sociales et familiales.

B) Garanties des permanences sur le site

Une Conseillère en relogement affectée par la Ville et un Chargé de mission relogement de l'OPAC DE LA SAVOIE assureront le suivi et l'accompagnement des locataires.

Pendant toute la phase des évaluations économiques sociales et familiales et des relogements, ils seront basés au cœur du quartier du Sierroz et assureront des permanences pour l'accueil et l'information des locataires, restant à leur disposition pour répondre à leurs interrogations.

De plus, pendant la phase de relogement d'un immeuble à déconstruire, l'OPAC DE LA SAVOIE s'engage à entretenir les parties communes jusqu'au départ du dernier locataire et à sécuriser les appartements inoccupés au fur et à mesure.

C) Evaluations et recensement des besoins

1 – Mise en place des pré – évaluations

Deux agents de communication/concertation affectés par la Ville seront des interlocuteurs privilégiés avec les habitants.

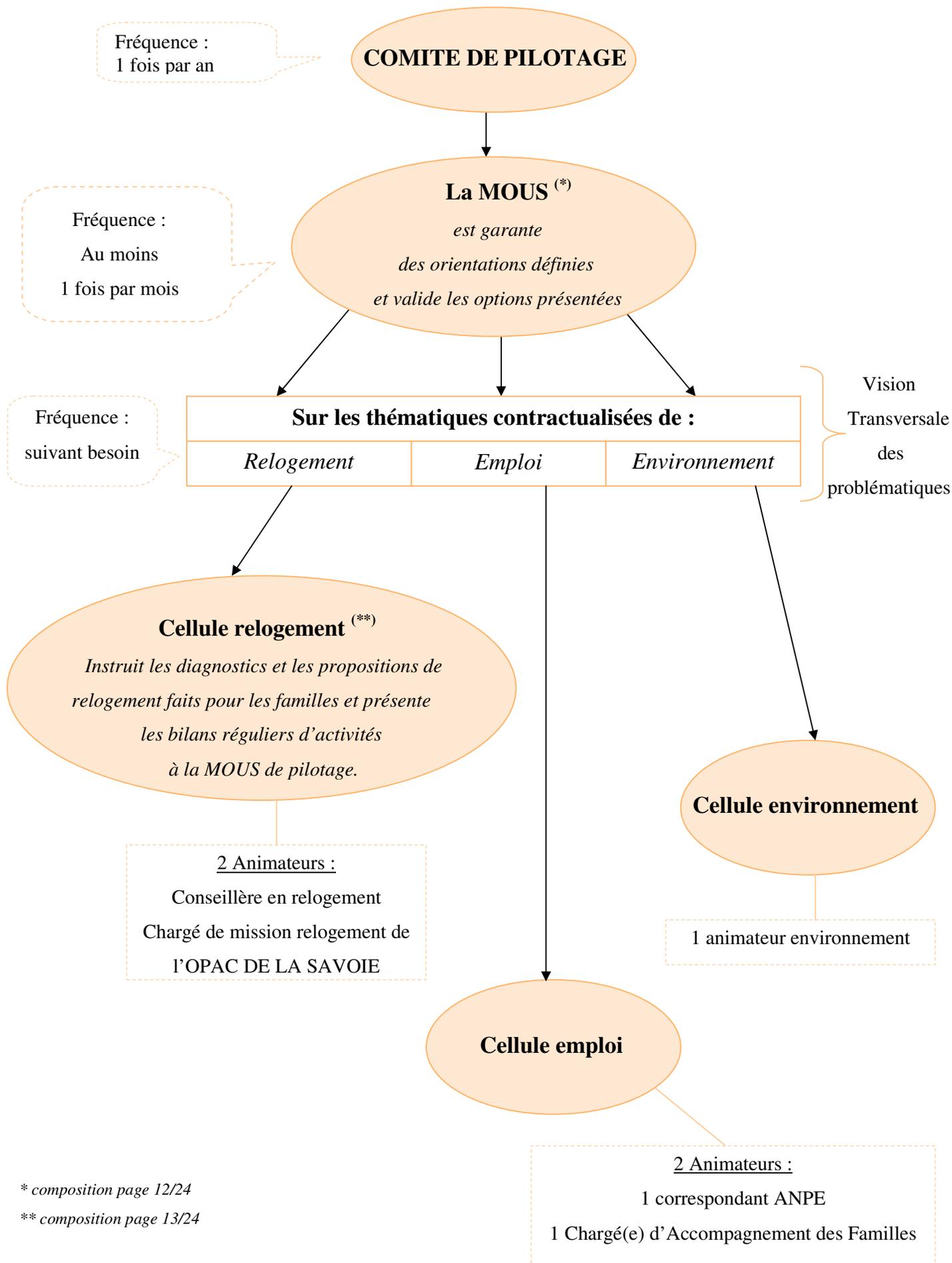
Ces agents auront notamment pour mission de réaliser une première enquête qui identifiera les locataires désireux de participer aux ateliers thématiques mais aussi de recueillir leurs premières suggestions.

Ces « pré - évaluations » ont pour but d'essayer de faire prendre conscience aux habitants du quartier que le Projet de Rénovation Urbaine va être réalisé concrètement.

2 – Evaluations économiques sociales et familiales

La Conseillère en relogement réalisera les évaluations économiques sociales et familiales (E.S.F).

Les ménages du quartier du Sierroz seront rencontrés individuellement pour établir celles-ci. Les besoins en logement seront formalisés au regard de chaque situation familiale et des souhaits émis par les ménages.



Nom	Rôle	Composition
<p style="text-align: center;">COMITE DE PILOTAGE DE L'OPERATION <i>(Rythme en fonction du besoin)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Définir la stratégie de relogement • Fixer les objectifs et les moyens généraux du relogement (protocoles et règles qui peuvent concerner plusieurs opérations) • Définir et coordonner les modalités de communication à mettre en œuvre • Impliquer les partenaires concernés • Valider l'avancement des opérations • Evaluer les opérations • Valider la charte de relogement et le guide du relogement 	<ul style="list-style-type: none"> • Elus de la Ville d'Aix-les-Bains • Président et Directeur Général <p>DE L'OPAC DE LA SAVOIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Directeur de la DDE • Préfet de Savoie • Elus du Conseil Général • Elus du Conseil Régional • Président de la CALB • Chef de Projet <p>ou leurs représentants</p>
<p style="text-align: center;">MOUS <i>(Animation séquencée suivant thématique abordée une fois tous les 2 mois)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Interpeller le Comité de Pilotage sur les actions menées et leurs adaptations • Mettre en œuvre les orientations du Comité de Pilotage • Présentation des opérations et projets menés • Préparer le travail de suivi fait par l'ANRU • Construire l'évaluation des politiques menées • Suivre le déroulement de l'opération et s'assurer du respect des engagements pris dans le plan de relogement (délais, conditions...), de l'emploi et de l'environnement • Faciliter la mobilisation de l'offre et le travail partenarial : accompagnement des familles, état des situations bloquées non résolues par la cellule de relogement, recherche d'une offre de logement chez d'autres bailleurs... 	<ul style="list-style-type: none"> • Mairie d'Aix-Les –Bains • OPAC DE LA SAVOIE • Bailleurs Partenaires • CCAS • Equipe Projet • Territoire de Développement Social (TDS) • Associations de locataires • CAF de la Savoie • Services de l'état • UDAF ◆ Toute personne physique ou morale dont la présence sera jugée utile par les partenaires dont : <ul style="list-style-type: none"> ◆ Collecteurs 1% logement ◆ Services Techniques ◆ ADEME, ASDER , BTP...

<p style="text-align: center;">CELLULE RELOGEMENT</p> <p style="text-align: center;"><i>(Fréquence selon les besoins)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre des dispositions de la charte et développement • Traitement des situations particulières (vues au cas par cas) • Info et suivi des situations traitées • Elaboration du guide du relogement • Tenir des tableaux de bord de suivi de l'opération (en vue de la communication aux partenaires). 	<ul style="list-style-type: none"> • VILLE D'AIX-LES-BAINS • OPAC DE LA SAVOIE • Conseillère en relogement de l'Equipe Projet • Chargé de mission relogement de l'OPAC de la Savoie • Service Logement de la Ville • Caisse d'Allocations Familiales de la Savoie • Les bailleurs partenaires (SAEMCARRA, LA SOLLAR, ADOMA, OPAC de CHAMBERY, Savoisienn Habitat) • TDS • UDAF • Associations de Locataires <p>Toute personne physique ou morale dont la présence sera jugée utile par les partenaires</p>
<p style="text-align: center;">CELLULE ENVIRONNEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre des dispositions de la charte et développement • Préparer et organiser le déroulement du chantier vert • Tenir un tableau de bord de suivi de l'opération (en vue de la communication aux partenaires). • Diffusion de l'information 	<ul style="list-style-type: none"> • VILLE D'AIX-LES-BAINS • Animateur Environnement de l'Equipe Projet • Maîtres d'Ouvrage • Services de l'Etat • BTP, ADEME, ASDER • Associations de locataires • Toute personne physique ou morale dont la présence sera jugée utile par les partenaires notamment les entreprises amenées à la déconstruction

<p style="text-align: center;">CELLULE EMPLOI</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre des dispositions de la charte et développement • Accompagner les habitants du quartier dans leur recherche d'emploi • Confronter l'offre et la demande en matière d'emploi • Permettre à des habitants de travailler dans le domaine du bâtiment avec une formation en parallèle <ul style="list-style-type: none"> • Tenir un tableau de bord de suivi de l'opération (en vue de la communication aux partenaires). 	<ul style="list-style-type: none"> • VILLE D'AIX-LES-BAINS • Chargé de mission ANPE • Chargé d'accompagnement des familles • A.N.P.E • ASSEDIC • TDS • DDTEFP • ADISES • Service Emploi et Insertion de la ville d'Aix-les-Bains • Mission Locale • Associations de locataires • Toute personne physique ou morale dont la présence sera jugée utile par les partenaires
--	---	--

Seront pris en compte :

- pour la situation familiale : composition familiale, situation financière, impact de l'APL sur le futur loyer, capacité à supporter une éventuelle augmentation de son taux d'effort ;
- pour les souhaits : taille du logement, type, localisation en fonction des services, du réseau familial ou de l'activité professionnelle.

Ces rencontres seront une occasion privilégiée pour répondre aux interrogations des ménages.

Elles pourront se dérouler au domicile des personnes pour disposer de tous les éléments afin de réaliser les évaluations économiques sociales et familiales complètes, puis, dans les bureaux pour la proposition du futur logement, l'organisation de sa visite et le suivi consécutif à cette phase de relogement.

3 – Recensement des besoins en logement

Le Chargé de mission relogement de l'OPAC DE LA SAVOIE recherchera les logements au regard des évaluations E.S.F, des besoins et des attentes des ménages.

IV – ORGANISATION DU RELOGEMENT

A) La MOUS

Une MOUS (Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale) est créée pour le pilotage du projet et notamment pour la mise en œuvre du relogement, de la charte environnementale et de l'emploi.

Cette MOUS se réunit au moins une fois par mois ou plus selon le phasage opérationnel.

Elle est constituée des représentants des institutions suivantes :

- Organismes de logement social (OPAC DE LA SAVOIE, Savoisienn Habitat, OPAC de CHAMBERY, SAEMCARRA, SOLLAR, ADOMA) ou tout nouvel opérateur à venir ;
- CCAS (Foyer de Jeunes Travailleurs (F.J.T), toutes structures accueillant des personnes âgées...)
- Ville d'Aix-les-Bains ;

- Conseil Général de la Savoie (Territoire de Développement Social (TDS), Service Habitat...);
- Région Rhône-Alpes (Direction des Politiques Territoriales) ;
- Représentants des habitants légalement constitués (Associations de locataires...);
- Caisse d'Allocations Familiales de la Savoie (CAF 73) ;
- Services de l'Etat (DDE, Préfecture) ;
- Collecteurs 1% logement.

Cette MOUS pourra inviter toute personne physique ou morale dont la présence sera jugée utile par les partenaires.

B) La cellule relogement de la MOUS

Concernant le volet « relogement », un dispositif sera mis en place au sein de la MOUS : la cellule relogement.

De composition plus restreinte, elle sera amenée à se réunir selon la fréquence nécessaire. Elle sera composée notamment du service logement de la ville, du représentant de la CAF 73, des différents bailleurs, du Territoire de Développement Social (TDS) pour les situations pouvant les concerner, de la Conseillère en relogement, du Chargé de mission relogement de l'OPAC DE LA SAVOIE, des Associations de locataires et de toute personne physique ou morale dont la présence sera jugée utile par les partenaires.

Elle est chargée de :

- discuter, adapter et/ou compléter le diagnostic réalisé par la Conseillère en relogement ;
- mobiliser les institutions en fonction de leurs compétences pour épauler les locataires dans la phase du relogement (déménagement, emménagement...);
- suivre l'avancée des relogements en appliquant les principes de cette charte grâce notamment à l'aide d'outils de suivi ;
- concevoir un réel partenariat entre les intervenants du champ social (TDS, CCAS, UDAF...), les bailleurs (OPAC DE LA SAVOIE, SAEMCARRA, Savoisienn Habitat, SOLLAR, ADOMA, OPAC de CHAMBERY...) et la Conseillère en relogement ;
- faciliter le partenariat entre organismes pour la recherche de solutions logement ;
- traiter les situations particulières.

La cellule relogement fera un bilan régulier en Comité de Pilotage du Projet de Rénovation Urbaine par l'intermédiaire de la MOUS.

Une étude prospective sur les situations socio-économiques des ménages restant à reloger devra être fournie lors des points d'étapes présentés en MOUS.

Elle devra alors tenir un tableau de bord des relogements dans le respect des objectifs de la MOUS.

Elle rédigera également un compte-rendu périodique de son activité au Comité de Pilotage du projet et proposera à celui-ci d'éventuelles adaptations du dispositif si besoin.

Le compte-rendu de chaque réunion pourra être téléchargé sur le site Internet du projet.

L'OPAC DE LA SAVOIE a désigné un Chargé de mission relogement pour permettre le bon déroulement des opérations.

Les fonctions du Chargé de mission relogement de l'OPAC DE LA SAVOIE ainsi que de la Conseillère en relogement sont précisées au chapitre VII de cette charte.

C) Proposition de relogement

Les bailleurs s'engagent à faire au moins deux propositions de relogement aux locataires concernés par les déconstructions conformément à la loi de 1948 et au code de l'urbanisme (art. L314-2 du code de l'urbanisme pour les opérations d'aménagement).⁴

Un premier logement sera proposé au locataire et sera visité en présence du Chargé de mission relogement.

Le locataire disposera alors de 10 jours pour donner sa réponse.

S'il accepte, un contrat de bail sera rédigé après présentation des pièces administratives obligatoires (assurance habitation...).

Si un refus est exprimé, un second logement lui sera proposé dans les mêmes conditions.

Si aucune solution de relogement n'est trouvée et après étude de la situation par l'OPAC DE LA SAVOIE, une procédure d'expulsion sera engagée selon les modalités de l'article L 353 – 15 du CCH.

La cellule relogement procèdera alors à l'analyse des solutions, dans le cadre du traitement des situations particulières évoquées dans le chapitre V de la charte

⁴ Cf. annexe page 11 du livret d'annexes.

V - TRAITEMENT DES SITUATIONS PARTICULIÈRES

Compte tenu des difficultés liées à la mise en œuvre du relogement, notamment en raison des bouleversements importants que représente pour un ménage un déménagement « imposé » d'une part, et de la pénurie de logements sociaux d'autre part, certaines situations peuvent nécessiter un travail partenarial plus approfondi ou la mise en œuvre dans des cas exceptionnels d'une solution d'hébergement transitoire.

Il s'agit notamment des situations suivantes :

- les ménages dont la problématique dépasse la seule question du logement, concernant notamment les aspects d'accès à la santé, de traitement du handicap, d'accompagnement à la gestion quotidienne d'un logement... ;
- les ménages dont l'accès à un logement social « de droit commun » ne paraît pas adéquat en raison de leur cumul de difficultés sociales, économiques et autres et qui nécessitent la mise en œuvre d'un habitat adapté ;
- les ménages pour qui le bailleur ne parvient pas à trouver de logement adapté à leurs besoins (localisation, coût du loyer, taille...), compte tenu de la tension du marché ;
- les ménages qui auront refusé deux propositions de relogement ou qui s'opposent à la démarche proposée ;
- les ménages en situation d'indemnité d'occupation et/ou en situation de dette locative.

Pour ces cas spécifiques, un travail sera engagé par tous les partenaires de la cellule relogement pour débloquer les situations. Pourront notamment être envisagées : des mesures d'accompagnement social dont certaines issues du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées), la mobilisation de solutions alternatives au parc social, la mise en œuvre d'aides financières visant à adapter les logements aux besoins spécifiques des locataires...

En outre, la cellule relogement pourra être saisie de situations de ménages relogés, mais qui s'intègrent mal dans leur nouvel environnement ou qui rencontrent des difficultés financières liées au relogement, dans un délai de 12 mois suite au relogement.

Elle traitera ces mouvements en collaboration avec la cellule de veille sociale de la Ville d'Aix-les-Bains.

L'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 ⁵ s'applique également à ces situations.

⁵ Cf. annexe page 12 du livret d'annexes.

VI – CONDITIONS MATERIELLES DU RELOGEMENT

Un guide élaboré avec les Associations de locataires, le T.D.S, le Chargé de mission relogement et la Conseillère en relogement précisera les différentes étapes du relogement.

Il sera distribué à l'ensemble des ménages concernés par le Projet de Rénovation Urbaine. La Conseillère en relogement et le Chargé de mission relogement se tiendront à la disposition des ménages s'ils souhaitent obtenir davantage de renseignements sur le contenu de ce document.

La procédure de relogement sera l'occasion d'apporter également des précisions aux ménages qui en ont besoin sur les thèmes suivants : « faire reconnaître des droits à une aide, faire prendre en compte un changement de situation, aider à faire aboutir une démarche administrative en attente... ».

Les conditions matérielles du relogement qui seront mises en place par l'OPAC DE LA SAVOIE consistent en :

- une prise en charge financière liée au déménagement et à la réinstallation selon le standard qualité de l'OPAC DE LA SAVOIE ;
- une aide pour la réalisation des démarches administratives.

Une convention de relogement individuelle formalisera ces éléments et, plus généralement l'ensemble des conditions du relogement.

Des dispositions seront prises afin de ne pas pénaliser les locataires contraints de déménager.

Ainsi, pour un logement à prestations égales et de caractéristiques de financements identiques, le montant du loyer appliqué au logement du locataire relogé sera identique à celui du locataire sortant. Dans toute autre hypothèse, la charge du nouveau logement sera la plus adaptée possible au loyer et à la typologie du logement libéré, étant précisé que ce nouveau logement devra correspondre à la composition familiale du ménage et à ses capacités financières, droit à une aide personnalisée au logement comprise.

A) Volet financier lié au relogement et à la réinstallation

Conformément à la législation en vigueur, l'OPAC DE LA SAVOIE s'est engagé à prendre en charge les frais liés au relogement et à l'installation dans le nouveau logement.

Cet engagement sera contractualisé avec le locataire dans le cadre de la signature de la convention de relogement.

Les frais liés au déménagement étant ainsi couverts, le F.S.L ne pourra pas être saisi à ce titre.

Après la remise des clés du nouveau logement, le locataire continue d'avoir accès à son ancien logement pendant un mois maximum, afin de bien organiser son déménagement. Pendant cette période, seuls le loyer et les charges du nouveau logement lui seront facturés. Le jour de la remise des clés de l'ancien logement, un état des lieux et un relevé des compteurs individuels seront réalisés.

Le dépôt de garantie

S'il n'existe pas d'impayés et que le locataire est relogé dans le patrimoine de l'OPAC DE LA SAVOIE, il sera procédé à un transfert du dépôt de garantie de l'ancien logement vers le nouveau.

Si le locataire est relogé en dehors du patrimoine de l'OPAC DE LA SAVOIE, le dépôt de garantie sera automatiquement et intégralement remboursé au locataire en l'absence d'impayés dans un délai de 2 mois maximum.

Afin de limiter les inconvénients dus à ce délai, des mesures exceptionnelles (différé de l'encaissement du nouveau dépôt de garantie...) pourront être prises par les bailleurs signataires. ->en attente de l'accord de l'ensemble des bailleurs partenaires.

Les frais pris en charge par l'OPAC DE LA SAVOIE sont :

- ◆ Les frais de déménagement

Le locataire fera son affaire du déménagement de son garage.

Sur les communes faisant partie de la Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget et notamment la commune d'Aix-les-Bains, deux possibilités s'offrent au locataire.

1. Le déménagement est organisé par l'OPAC DE LA SAVOIE.

Le locataire devra faire la mise en carton (les cartons et l'adhésif seront fournis) tandis que le démontage des gros meubles non fixés, non cloués, non collés sera réalisé par les déménageurs ainsi que la mise en penderie des vêtements sur cintres.

2. Le locataire souhaite réaliser lui-même son déménagement :

Une indemnité forfaitaire désignée ci-dessous lui sera allouée.

Son montant varie en fonction de la typologie du logement qu'il quitte :

- pour un T1 : 430 € TTC ;
- pour un T2 : 500 € TTC ;
- pour un T3 : 580 € TTC ;
- pour un T4 : 650 € TTC ;
- pour un T5 : 730 € TTC.

En dehors de ce territoire, l'OPAC DE LA SAVOIE remboursera au locataire les frais de déménagement selon cette même indemnité.

Il est à noter que les obligations liées à un nouvel aménagement restent applicables (assurance habitation, restitution des clés...) et sont de la responsabilité du locataire.

◆ Les frais d'installation

Les frais de transferts d'abonnements d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone et de suivi de courrier seront remboursés par l'OPAC DE LA SAVOIE sur présentation des factures.

Pour les personnes âgées, à mobilité réduite ou souffrant de handicaps, l'OPAC DE LA SAVOIE recherchera un partenariat adapté pour réaliser des petits travaux que ces personnes ne peuvent entreprendre.

Le souhait de décohabitation exprimé par les enfants majeurs ou ascendants directs du titulaire du bail, présents lors de la dernière enquête sociale triennale et occupant de manière permanente le logement sera pris en compte. Si la demande est acceptée par l'OPAC DE LA SAVOIE, ces personnes seront prioritaires lors des attributions de logement. Une aide à l'aménagement sera exceptionnellement octroyée sur la base d'un forfait fixe d'un montant de 100 €.

B) L'aide administrative

En parallèle à cette aide matérielle et financière, l'OPAC DE LA SAVOIE apportera aux locataires une aide dans les démarches administratives et dans la constitution des dossiers (changements d'adresse, dossier d'APL ou AL, dossier de changement de situation).

Une simulation individuelle sera réalisée par le Chargé de mission de l'OPAC DE LA SAVOIE de manière à évoquer avec la famille, l'effort réel consenti et les aides mobilisables.

C) Convention de relogement

C'est un document contractuel signé entre l'OPAC DE LA SAVOIE et chaque locataire qui définit l'ensemble des modalités liées au relogement :

- acceptation du nouveau logement ;
- travaux et aménagements éventuels à réaliser par l'OPAC DE LA SAVOIE dans le nouveau logement ;
- prise en charge financière du déménagement et des frais annexes ;
- modalités de suivi du relogement.

VII – ACCOMPAGNEMENT ET SUIVI PRATIQUE DU RELOGEMENT

Ces dispositifs seront mis en place par l'OPAC DE LA SAVOIE et la Ville d'Aix les Bains avec la mise à disposition de deux personnes qualifiées :

La Conseillère en relogement et le Chargé de mission relogement de l'OPAC DE LA SAVOIE seront les interlocuteurs privilégiés des ménages pour identifier les difficultés et mesurer l'évolution des parcours.

La Conseillère en relogement, recrutée par la Ville aura pour missions principales :

- d'effectuer les évaluations économiques sociales et familiales (diagnostic et recensement des besoins) ;
- de réaliser dans le périmètre de la CALB le suivi des locataires dans un délai allant jusqu'à douze mois suivant le déménagement (accompagnement des ménages lors des visites du quartier où se situe le futur logement, orientation des locataires selon leurs interrogations).

Le Chargé de mission relogement de l'OPAC DE LA SAVOIE, quant à lui, effectuera entre autre le traitement des dossiers pour la proposition d'attribution d'un nouveau logement et le fera visiter. Il accompagnera le ménage dans la phase de déménagement notamment en ce qui concerne l'organisation et le suivi administratif.

A sa demande, le ménage pourra être accompagné par une association ou une personne de son choix.

Un bilan réalisé par la Conseillère en relogement et le Chargé de mission relogement permettant de faire le point sur l'intégration du ménage dans son nouvel environnement sera présenté à la MOUS.

L'ENGAGEMENT DES SIGNATAIRES

Les signataires s'engagent à appliquer cette charte pour tous les relogements liés à ce Projet de Rénovation Urbaine.

Ils s'engagent au respect des règles de confidentialité concernant l'ensemble des éléments portés à leur connaissance dans le cadre du relogement des familles.

LES SIGNATAIRES :

Pour l'Etat,
Monsieur le Préfet,
Rémi THUAU

Pour l'ANRU
Monsieur Le Directeur Général de l'ANRU,
Philippe VAN DE MAELE

Pour la Ville d'Aix - les - Bains,
Monsieur le Député - Maire,
Dominique DORD

**Pour la Communauté d'Agglomération
du Lac du Bourget,**
Monsieur le Président,
André QUAY - THEVENON

Pour le Département de la Savoie,
Monsieur le Président,
Jean-Pierre VIAL

Pour la Région Rhône-Alpes,
Monsieur le Président,
Jean-Jack QUEYRANNE

Pour l'OPAC DE LA SAVOIE,
Monsieur le Directeur Général,
Charles VINIT

Pour la SAEMCARRA,
Monsieur le Président Directeur Général,
Pierre - Antoine MISSUD

Pour la SOLLAR,
Monsieur le Président
du Directoire de la SOLLAR,
Guy VIDAL

**Pour la Caisse d'Allocation
Familiale de Savoie,**
Monsieur le Président,
Monsieur ALLARD

Pour ADOMA,
Madame la Directrice Régionale,
Marie – Aude POISSON

Pour la Savoissienne Habitat,
Monsieur le Directeur,
Philippe BROSSET

Pour l'OPAC de CHAMBERY,
Monsieur le Directeur Général,

**Pour la Confédération Générale
du Logement**
Monsieur Paul ROCHE

**Pour la Confédération Nationale
du Logement,**
Madame Jocelyne HERBINSKI

**Pour la Confédération Syndicale
des Familles**
Madame ZINO

Fait à Aix les Bains, le 15 octobre 2007, en 16 exemplaires



ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

ADISES : Association pour le Développement de l'Insertion Sociale par l'Economie en Savoie

AL : Allocation Logement

ANPE : Agence Nationale Pour l'Emploi

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APL : Allocation Personnalisée au Logement

ASDER : Association Savoyarde de Développement des Energies Renouvelables

ASP : Accession Sociale à la Propriété

ASSEDIC : ASSociation pour l'Emploi Dans l'Industrie et le Commerce

BTP : Bâtiment Travaux Public

CALB : Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CAF 73 : Caisse d'Allocations Familiales de la Savoie

DIV : Délégation Interministérielle à la Ville

DDE : Direction Départementale de l'Équipement

DDTEFP : Direction Départementale du Travail de l'Emploi et de la Formation Professionnelle

ESF : Economie Sociale et Familiale

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

FSL : Fond de Solidarité pour le Logement

MOUS: Maîtrise d'Oeuvre Urbaine Sociale

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

PLAI : Prêt Location Aidé d'Intégration

PLUS-CD : Prêt Locatif à Usage Social - Construction Démolition

PSLA : Prêt Social de Location - Accession

TDS : Territoire de Développement Social

UDAF : Union Départementale des Associations Familiales