

***Charte pour le relogement des
habitants des immeubles
déconstruits ou restructurés
dans le cadre du PRU des
Hauts de Chambéry***

Table des matières

Préambule	3
I Le contexte	3
I.1 Les principaux objectifs de ce projet.....	3
I.2 Les engagements de la présente charte portent sur les opérations suivantes :.....	4
I.3 L'objet de la présente charte.....	5
2 Le cadre général du relogement des locataires.....	5
2.1 Les textes réglementaires encadrant le relogement pour les démolitions	5
2.2 Les textes réglementaires sur lesquels s'appuie le relogement pour les restructurations	6
2.3 La Conférence Intercommunale du Logement	7
3 Démarche partenariale et engagements des intervenants.....	8
3.1 Principes de mise en œuvre du relogement.....	8
3.2 Engagement de Cristal Habitat	8
3.3 Engagement de la Ville de Chambéry	9
3.4 Engagement de Grand Chambéry	9
3.5 Engagement de l'Etat	10
3.6 Engagement du Département.....	10
3.7 Engagement de la Caisse d'Allocations Familiales	11
3.8 Engagement du Centre Hospitalier de la Savoie.....	11
3.9 Engagement des associations de locataires :.....	11
4. Passage en Commission d'attribution de logements (CAL) de Cristal Habitat.....	11
5 Engagements des signataires.....	12
ANNEXES.....	14
ANNEXE 1	14
Déroulement et prise en charge du locataire.....	14
ANNEXE 2	16
Modalités d'attribution de l'aide de Grand Chambéry aux ménages relogés.....	16

Préambule

En 2015, sous l'impulsion conjointe de Chambéry Métropole, de la Ville de Chambéry et de Cristal Habitat, avec le soutien de la Caisse des dépôts et de l'Etat, des études urbaines ont été menées pour définir le projet de renouvellement urbain sur le quartier de Chambéry le Haut.

Ces études ont permis d'associer les autres partenaires, dont l'Etat et la Région, dans le cadre d'un comité de pilotage. Les orientations urbaines proposées ont également fait l'objet d'une concertation avec les habitants depuis 2017 lors de permanences hebdomadaires, de réunions avec le conseil citoyens et de réunions publiques.

A l'issue de l'ensemble de ces échanges, les comités de pilotage ont validé un projet urbain d'ensemble. Au cours de l'été 2018, nous avons signé la convention pluriannuelle de rénovation urbaine des Hauts de Chambéry, pour un montant global de 120M€.

I Le contexte

I.1 Les principaux objectifs de ce projet

Trois concernent plus particulièrement le logement social :

- a) Redonner de l'attractivité au parc social du quartier
- b) Participer au rééquilibrage de l'offre d'habitat dans le quartier et l'agglomération
- c) Réaménager le Nord des Combes afin de recomposer les îlots et permettre le désenclavement.

Pour répondre à ces objectifs, Cristal Habitat :

- Envisage la réhabilitation lourde de 1300 logements des Hauts de Chambéry permettant ainsi, d'une part, de redonner un visage plus attractif à son patrimoine, et d'autre part, d'améliorer significativement le confort de vie des locataires.
- A décidé de réadapter les types de logements proposés aux besoins actuels. En effet, l'évolution de la structure familiale depuis les années 60 fait que l'offre du quartier -45% de T4 et plus- est décalée par rapport à la demande actuelle de logements sociaux -66% de T2 et moins- C'est pourquoi il a été prévu, au sein des réhabilitations lourdes, de restructurer 176 grands logements -T4 et plus- pour les transformer en plus petits logements afin de mieux répondre et satisfaire les besoins des demandeurs.
- Contribue au réaménagement Nord des Combes par la déconstruction de 96 logements de l'immeuble Bois Joli et la déconstruction de 2 montées de l'immeuble la Serpolière.

I.2 Les engagements de la présente charte portent sur les opérations suivantes :

➤ La restructuration de 176 grands logements en petits logements :

Onze immeubles sont concernés par les réhabilitations lourdes, dont sept comprennent des restructurations.

Les bâtiments concernés par ces restructurations sont les suivants:

- La tour Dent de l'Ours (270 rue du Maconnais) : 30 logements restructurés sur 91 logements
- Fontanettes (-749- rue du Bertillet) : 30 logements restructurés sur 72 logements
- Lozières (-913- rue du Bertillet) : 22 logements restructurés sur 80 logements
- Granges (-50- rue de Pragondran) : 14 logements restructurés sur 38 logements
- Peupliers Argentés (-162- rue de Champagne) : 40 logements restructurés sur 243 logements
- Les Grandes Cotes (-539- rue du Bertillet) : 40 logements restructurés sur 249logements

		nb logements	nb gds logements	Dont grds logements transformés	nb petits logements créés
REHABILITATION LOURDE + RESTRUCTURATION	Fontanettes (rue du Bertillet)	72	52	30	54
	Peupliers Argentés (rue de Champagne)	243	103	40	84
	Grandes Cotes (rue du Bertillet)	249	101	40	72
	Lozières (rue du Bertillet)	80	34	22	44
	Tour Dent de l'Ours (rue du Maconnais)	91	54	30	60
	Granges (rue de Pragondran)	38	24	14	28
REHABILITATION LOURDE	Doria (rue de la Doria)	42	15		
	(*)Serpolières (rue du Pré de l'Ane)	59	24		
	Tour Cret de l'Aigle (rue du Maconnais)	109	36		
	Forum (place du forum)	76	26		
	Creux du Loup (avenue d'Annecy)	242	66		

(*) Ce bâtiment comporte également la déconstruction de 2 allées soit 20 logements

➤ La déconstruction :

Immeuble Serpolière - 851 et 861 rue du Pré de l'Ane : 20 logements

N.B. : la déconstruction du Bois Joli a fait l'objet d'une charte signée le 23/10/2017.

I.3 L'objet de la présente charte

L'objet de la charte est de préciser les modalités de cette démarche partenariale en formalisant :

- les principes de mise en œuvre du relogement des locataires,
- le rôle et les engagements des différents signataires.

2 Le cadre général du relogement des locataires

2.1 Les textes réglementaires encadrant le relogement pour les démolitions

- Article L.443-15-1 : « Sans préjudice des règles du code de l'urbanisme applicables au permis de démolir, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ne peut être démoli sans l'accord préalable du représentant de l'Etat dans le département, de la commune d'implantation et des garants des prêts ».

- Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 Article 44 quater :

« Préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, le bailleur mentionné à l'article 44 bis est tenu d'organiser une réunion d'information des locataires. Pendant l'élaboration du projet, il est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires, désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44. Lorsque le conseil de concertation locative, prévu à l'article 44 ter, existe, cette concertation est réalisée dans son cadre. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et en l'absence de conseil de concertation locative, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.

La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition.

Parallèlement, le bailleur informe la commune de ses projets et de l'engagement de la concertation.

Une fois le projet élaboré et avant le début de l'opération d'amélioration ou de construction-démolition, le bailleur dresse un bilan de la concertation qui comporte, le cas échéant, l'avis motivé des représentants des locataires. Il en informe les locataires réunis à cet effet. »

- La loi du 25 mars 2009 a réécrit les articles L. 353-15, III et L. 442-6, II du CCH :

Le premier concerne les logements Hlm conventionnés à l'APL, le second les logements Hlm non conventionnés. La procédure est cependant la même dans les

deux cas : « En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi no 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux. »

1. Au-delà du délai de préavis de six mois à compter de la date de délivrance du congé et en cas d'échec des négociations entre le bailleur et le ménage, une procédure d'expulsion pourra être engagée par le bailleur selon les modalités de l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948.

2.2 Les textes réglementaires sur lesquels s'appuie le relogement pour les restructurations

- Article 12 (Loi n°48 – 1360 du 1er septembre 1948)

Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui avec l'autorisation préalable du ministre chargé de la reconstruction et de l'urbanisme ou de son délégué effectue des travaux tels que surélévation ou addition de construction ayant pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble, et qui rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille.

Il en est de même lorsque le propriétaire effectue des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre prévu à l'article 3 de la loi n° 62-903 du 4 août 1962 et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audit article.

Le propriétaire doit donner à chaque occupant un préavis de six mois pour quitter les lieux loués. Les travaux doivent être commencés dans les trois mois du départ du dernier occupant.

- Article 13 (Loi n°48 – 1360 du 1er septembre 1948)

Les personnes évincées en application des articles 11 et 12 bénéficient, si elles ne sont pas relogées dans un local remplissant les conditions prévues à l'article 13 bis ci-dessous, du droit à réintégration dans un des locaux situés dans les immeubles ayant fait l'objet des travaux visés auxdits articles et peuvent s'y maintenir dans les conditions prévues par la présente loi.

Dès l'achèvement des travaux, le propriétaire devra, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extrajudiciaire, les mettre en demeure de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent user de ce droit. La notification devra mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de la réponse.

- Article 13 bis (Loi n°48 – 1360 du 1er septembre 1948)

Le local mis à la disposition des personnes évincées, en application des articles 11 et 12, doit être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène

normales et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités.

Il doit en outre être situé :

- dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;
- dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;
- dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.

Ces dispositions ont fait l'objet d'une demande d'autorisation préalable à Monsieur le Préfet, par courrier de Cristal Habitat en date du 7 mars 2019. Monsieur le Préfet a donné un accord de principe par courrier du 24 juillet 2019.

2.3 La Conférence Intercommunale du Logement

Dans un objectif d'amélioration de la lisibilité et de l'efficacité des politiques publiques liées au logement social, l'article 97 de la loi Alur confie aux EPCI la gouvernance de la politique d'attribution des logements sociaux, en articulation avec les politiques locales de l'habitat qu'ils sont eux-mêmes amenés à définir sur leur territoire.

La question de l'occupation sociale est une question essentielle pour les territoires : il s'agit de préserver ou créer le bien vivre ensemble, dans les villes et les quartiers de Grand Chambéry. Ce thème est au cœur des préoccupations de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui a été mise en place le 29 avril 2016 sur l'agglomération.

La CIL se donne pour premiers objectifs de :

1. Mettre en place une nouvelle organisation partenariale permettant par des actions de coordination, d'améliorer l'accueil et l'information des demandeurs
2. Favoriser l'équilibre territorial dans les attributions (politique intercommunale d'attribution différenciée, relogement dans le cadre du renouvellement urbain, adaptation des dispositifs d'accueil des ménages en difficulté d'accès au logement social, définition d'objectifs communs à tous les partenaires...)
3. Accompagner la politique d'attribution (offre adaptée aux besoins et permettant de renforcer la solidarité intercommunale, renforcement de la gestion urbaine de proximité et de l'accompagnement social, communication positive sur les quartiers sensibles...)

La loi Egalité et Citoyenneté (27 janvier 2017) est venue préciser les objectifs de mixité sociale et d'égalité des chances dans l'accès au logement. La convention intercommunale d'attributions a formalisé les engagements quantitatifs des signataires pour l'atteinte des objectifs de mixité sociale (part des attributions hors QPV pour les ménages du 1^{er} quartile des demandeurs – objectifs d'attribution dans les QPV pour les ménages pour les 3 autres quartiles) et de

droit au logement (25% des attributions aux ménages DALO ou à défaut prioritaires).

Le dispositif de relogement dont il est question ici s'inscrit parfaitement dans cette démarche en favorisant particulièrement :

- les relogements hors QPV des personnes à faible revenu ;
- la promotion résidentielle des ménages.

3 Démarche partenariale et engagements des intervenants

3.1 Principes de mise en œuvre du relogement

La mise en place d'une démarche partenariale revêt plusieurs objectifs :

- Mener une information cohérente auprès des locataires et habitants sur le processus de relogement en lien avec le projet urbain ; partager l'information entre partenaires sur l'avancée des relogements et sur les difficultés rencontrées ;
- Faciliter la prise en compte des besoins et souhaits des locataires à reloger, tout en favorisant leur promotion résidentielle ; les possibilités de relogement dans des logements neufs (ou conventionnés depuis moins de 5 ans) seront systématiquement recherchées ;
- Favoriser le relogement en dehors des quartiers prioritaires afin de participer à l'objectif de mixité sociale de la loi « égalité et citoyenneté » (au moins 25% des attributions hors QPV devront bénéficier à des ménages du premier quartile de revenu ou issu du relogement dans le cadre du PRU) ;
- Accompagner le bailleur dans la résolution des situations les plus complexes ;
- Porter une attention particulière et cadrer le taux d'effort du locataire dans le temps en fonction des évolutions éventuelles du foyer ;
- Minimiser l'évolution du taux d'effort liée au relogement et faire en sorte qu'il reste le plus faible possible, en particulier pour les ménages sous plafond PLAI. Dans tous les cas l'augmentation du taux d'effort devra être inférieure à 10% pour une même typologie de logement aux prestations équivalentes, avec une prise en compte des charges de même nature ;
- Etablir, à l'issue de la démarche, un bilan partagé en termes d'impacts pour les ménages et d'équilibre de l'habitat dans l'agglomération.

3.2 Engagement de Cristal Habitat

Le relogement repose avant tout sur le **respect des souhaits des ménages** en matière de relogement, concernant notamment **le loyer, le type de logement adapté aux besoins familiaux, leur capacité financière et la localisation du futur logement**.

Au regard des possibilités et disponibilités du bailleur, les éléments suivants seront pris en compte :

- le souhait exprimé de la localisation
- la réponse à une situation de sur-occupation d'un logement (avec la proposition d'un logement plus grand) ou à un souhait de décohabitation, si la situation familiale du locataire le justifie,
- le souhait d'accéder à la propriété : les ménages des immeubles déconstruits ou restructurés pourront demander à acheter un logement dans les programmes d'accession sociale dans la limite de leurs possibilités financières
- Le reste à charge (loyer et charge, déduction faite des aides personnelles au logement) des ménages relogés devra être adapté à leurs revenus.

Pendant la phase de relogement, le bailleur s'engage à entretenir les parties communes de l'immeuble et à sécuriser les appartements inoccupés au fur et à mesure.

Lors des commissions d'attribution de logements de Cristal Habitat, ces locataires seront considérés comme prioritaires.

Un bilan sera fait au cours de l'année suivant l'emménagement dans le nouveau logement, pour faire le point sur l'intégration du ménage dans son nouvel environnement.

Une aide financière au relogement –précisée en annexe 1- est apportée par Cristal Habitat et permet aux locataires de ne pas avoir à supporter les frais liés au déménagement.

3.3 Engagement de la Ville de Chambéry

Lors des commissions d'attribution de logements, la Ville s'engage à considérer ces locataires comme prioritaires, y compris dans son propre contingent.

Dans le cadre des relogements liés aux restructurations et aux démolitions, afin d'inciter les ménages à reloger se trouvant en situation de sous occupation* à accéder à un logement plus petit, la Ville leur octroie une aide financière : il s'agit d'une aide de 1000 € par pièce en moins versée sur attestation du bailleur.

** « Est considéré comme sous-occupé un logement comportant un nombre de pièce habitable (non compris cuisine, WC, salle de bains) supérieur ou égal à deux de plus que le nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale ».*

3.4 Engagement de Grand Chambéry

L'Agglomération s'engage à accompagner la démarche de relogement au titre de sa compétence politique de la ville. L'objectif sera de faciliter le déroulement du projet de renouvellement urbain des Hauts de Chambéry et la réalisation de ces objectifs, en particulier en termes de diversité sociale et d'équilibre de l'habitat, en cohérence avec les orientations du PLUI-HD et de la convention intercommunale d'attribution.

Afin de répondre à ces différents enjeux, l'agglomération met en place 2 types d'aides:

- Une aide aux ménages (modalités précisées en annexe 2), participant à :
 - Maîtriser l'augmentation du taux d'effort pour les ménages fragiles ;
 - Faciliter la mobilité résidentielle entre les quartiers prioritaires et le reste de l'agglomération ;
 - Favoriser les parcours résidentiels dans une offre nouvelle accessible ;
- Une aide à la reconstitution d'une offre locative sociale à loyer plafonné, adaptée aux revenus des ménages relogés

Par ailleurs, Grand Chambéry apportera son appui au bailleur dans l'animation de la démarche partenariale :

- Mobilisation des partenaires ;
- Appui technique et financier en termes de communication et de concertation ;
- Participation à la réalisation du bilan du relogement (financement et suivi d'une enquête auprès des ménages...) ;

Lors des commissions d'attribution de logements, l'agglomération s'engage à avoir une vigilance particulière pour permettre le relogement des ménages dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

3.5 Engagement de l'Etat

Lors des commissions d'attribution de logements de Cristal Habitat, l'Etat représenté par la DDCSPP s'engage, sous réserve d'éligibilité, à comptabiliser les ménages relogés suite à la démolition ou restructuration de leur logement, dans les objectifs fixés chaque année au titre du contingent préfectoral. A titre exceptionnel, il peut être dérogé à la condition de respecter 60% du plafond PLUS, seules les conditions d'accès au logement social doivent être remplies par les ménages concernés. Des mesures d'accompagnement social dans le logement par des associations agréées des personnes relogées peuvent également être sollicitées.

3.6 Engagement du Département

- Mobiliser l'analyse des travailleurs sociaux des centres sociaux du Département en accord avec le souhait des personnes quand la situation le nécessitera
- Etre une interface pour aider le bailleur et les personnes dans l'ouverture de tous les droits sociaux au travers d'une mobilisation adaptée des partenaires ;
- Mobiliser tous les moyens du PDALHPD, du FSL, l'expertise du référent Cohésion Sociale et les outils d'accompagnement réalisés par l'UDAF (ASLL, MASP...) en fonction des situations rencontrées.

3.7 Engagement de la Caisse d'Allocations Familiales

Accompagner les locataires dans le cadre de la convention sur leurs missions traditionnelles : simulation d'APL, faciliter l'instruction des dossiers d'aides pour le nouveau logement...

3.8 Engagement du Centre Hospitalier de la Savoie

- Participer aux réunions de coordination sur la gestion des situations complexes préalablement identifiées.
- Proposer un appui technique à la réflexion pluri professionnels afin de définir collectivement, les modalités d'intervention les plus adaptées aux personnes bénéficiant d'un accompagnement.
- Le cas échéant, collaborer aux propositions de solution les plus adéquats au bénéfice des souhaits exprimés par les usagers

3.9 Engagement des associations de locataires :

- Accompagner si besoin les habitants durant leur parcours de relogement
- Veiller au respect de la charte par les parties concernées
- Faciliter la médiation, notamment dans les situations tendues
- Participer aux rencontres relatives à l'avancée des relogements.
- Etre associé à la pré-commission d'attribution dans les situations particulières

4. Passage en Commission d'attribution de logements (CAL) de Cristal Habitat

Cette commission, au sein de laquelle sont représentés différents signataires de la présente charte, est l'instance qui décide des attributions de logements.

Les propositions de logement sont réalisées à partir du diagnostic établi lors de la visite individuelle chez le locataire par la référente relogement qui comprend :

- la situation sociale (composition familiale, revenus, APL...)
- le taux d'effort potentiel acceptable
- les éléments spécifiques au ménage (type surendettement, hygiène, âge, handicap...) qui peuvent avoir un impact sur le relogement
- le souhait de relogement en termes de localisation, typologie...

L'accompagnement des situations complexes

Les situations complexes seront abordées en groupe restreint, à l'initiative du bailleur ou sur signalement des travailleurs sociaux. La composition de ce groupe sera définie au cas par cas, en fonction des besoins. Le cas échéant, des instances de coordination partenariales pourront également être sollicitées (CCAPEX, SIAO).

Il s'agit notamment des situations suivantes :

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

Pour ces cas spécifiques, un travail sera engagé par tous les partenaires pour débloquer les situations. Pourront notamment être envisagées : des mesures d'accompagnement social spécifique, 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, etc.

5 Engagements des signataires

Les signataires s'engagent à appliquer cette charte pour tous les relogements liés au projet urbain.

Cette charte s'applique à compter de la date de signature.

Tous les ménages relogés au titre des opérations sus-mentionnées sont bénéficiaires des aides octroyées, quand bien même leur relogement serait intervenu avant la signature de la présente charte.

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

Fait à Chambéry, le 2020
En 10 exemplaires

Pour l'Etat Monsieur le Préfet de la Savoie	Pour la Communauté d'agglomération Grand Chambéry Monsieur le Président
Pour Cristal Habitat Monsieur le Directeur Général	Pour la Ville de Chambéry Monsieur le Maire
Pour le Département de la Savoie Monsieur le Président	Pour le Centre Hospitalier de la Savoie Monsieur le Directeur
Pour la Caisse d'Allocations Familiales de la Savoie Monsieur le Président	Confédération Nationale du Logement Madame la Présidente
L' AFOC Monsieur le Président	

ANNEXES

ANNEXE 1

Déroulement et prise en charge du locataire

Les relogements se dérouleront en plusieurs phases, en lien avec Grand Chambéry et la mairie de quartier concernée :

Information des locataires

- Réunion publique
- Courrier personnalisé
- Réunion d'information des locataires
- Guide du relogement remis au locataire
- ...

La préparation du relogement

Un prédiagnostic a été établi dans le document « plan de relogement ».

Diagnostic pour chaque locataire :

- Une visite individualisée auprès des locataires sera effectuée par la référente relogement, afin d'analyser au plus près les besoins et les possibilités de chacun. Cet entretien approfondi permettra notamment d'identifier les éléments suivants :
 - choix du nouveau secteur d'habitation
 - prise en compte de la situation financière des ménages
 - prise en compte de critères de fragilité: santé, personnes isolées, âgées ou à mobilité réduite
 - souhait de décohabitation
 - typologie adaptée à la composition familiale
 - besoins en service de proximité
 - proximité du réseau familial et social
 - les problèmes liés au mobilier (cuisine intégrée...)
 - les problèmes d'hygiène
 - les dettes de loyer
- Une étude au cas par cas permettra d'évaluer le taux d'effort acceptable

Ce diagnostic précis permettra d'établir la liste des cas complexes qu'il sera nécessaire d'étudier en comité restreint avec les compétences nécessaires.

Le choix du nouveau logement

Les propositions de logement sont réalisées à partir du diagnostic établi lors de la visite individuelle chez le locataire par le référent relogement.

La visite du logement a lieu en présence du référent relogement et permettra de faire le point sur l'adéquation du logement aux besoins de la famille (adaptations

éventuelles à apporter, montant précis du nouveau loyer, part éventuelle de l'allocation personnalisée au logement...).

Au moins deux propositions de logement seront faites par le bailleur.

Un délai de réflexion de dix jours est accordé au locataire. En cas de réponse positive, il signe avec le bailleur une convention précisant l'engagement des deux parties (logement proposé, travaux envisagés...).

Le déménagement

Concernant la prise en charge financière du déménagement, les modalités sont les suivantes :

Si le locataire est relogé dans le parc du bailleur signataire, il a le choix entre :

La prise en charge de son déménagement, dans la limite du département de la Savoie, par une entreprise spécialisée mandatée par le bailleur, sous réserve que le locataire fasse la mise en carton. Le démontage des gros meubles non fixés est réalisé par les déménageurs. Les situations particulières (personnes âgées, à mobilité réduite...) seront étudiées au cas par cas pour envisager une prestation plus complète.

La perception d'une indemnité forfaitaire si le locataire assure lui-même son déménagement. Le montant de cette indemnité selon le type de logement libéré s'élève à :

- pour un T1 : 460 €
- pour un T2 : 540 €
- pour un T3 : 620 €
- pour un T4 : 700 €
- pour un T5 : 780 €

Dans tous les autres cas, notamment dans celui où le locataire fait sa propre affaire de son relogement, il percevra une indemnité forfaitaire du même montant que celui précisé au paragraphe précédent.

Par ailleurs, les frais de transfert d'abonnement d'eau, électricité, téléphone, internet et de suivi de courrier, seront remboursés par le bailleur sur présentation des factures.

Le locataire fait son affaire du déménagement de son garage.

ANNEXE 2

Modalités d'attribution de l'aide de Grand Chambéry aux ménages relogés

a. Logements concernés

Le relogement devra être effectué dans une même typologie de logements¹. L'aide pourra être mobilisée si le relogement est effectué :

- en dehors des quartiers prioritaires, dans un logement locatif social (neuf ou ancien) ;
- dans les quartiers prioritaires, dans un logement locatif social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans.

L'objectif est de rendre accessible le loyer de ce type de logements car ceux-ci sont généralement plus élevés.

b. Ménages éligibles

L'aide cible les ménages qui ne pourraient pas financièrement accéder à ce type de logements. Les critères suivants seront utilisés pour les identifier :

- taux d'effort dans le logement attribué en l'absence d'aide spécifique;
- évolution du taux d'effort entre l'ancien et le nouveau logement ;
- revenus du ménage.

Sur la base du tableau ci-dessous, il est proposé que l'aide puisse être attribuée aux ménages emménageant respectant :

- au moins un critère en « niveau d'alerte »
OU
- au moins 2 critères de « vigilance »

Critères	Niveau d'alerte	Niveau de vigilance
Taux d'effort ²	+ de 30%	20 à 30%
Evolution du taux d'effort	+ de 10%	5 à 10%
Revenus par unité de consommation ³	0 à 678€ (1 ^{er} quartile)	678 à 922€ (Plafond PLAI)

Des **cas dérogatoires** peuvent être laissés à l'appréciation du groupe de suivi du relogement animé par Cristal Habitat. L'aide pourrait être mobilisée si la situation de la famille implique un niveau de vigilance particulier (handicap, âge, sans-emploi, sur-occupation dans l'ancien logement...) et que le ménage respecte ces 2 critères :

- revenu inférieur à 1257€ par unité de consommation³ (soit 75% du plafond PLUS) ;
- évolution du taux d'effort de plus de 10% entre l'ancien et le nouveau logement.

Par ailleurs, de **manière exceptionnelle**, le groupe de suivi des relogements pourra décider de l'attribution de l'aide pour des ménages qui ne seraient pas relogés hors des quartiers prioritaires ou dans une opération neuve. Dans ce cas, l'ensemble des critères du « niveau d'alerte » devront être respectés.

c. Pourcentage de minoration de loyer pour les ménages éligibles

La minoration de loyer est fonction de la situation financière du ménage et de l'évolution du taux d'effort entre l'ancien et le nouveau logement.

Calcul du % de minoration de loyer

Revenu mensuel par unité de consommation³

<i>Augmentation du taux d'effort entre l'ancien et le nouveau logement²</i>		0 à 678€ (1 ^{er} quartile)	678 à 922€ (plafond PLAI)
	Inférieure à 5	Minoration de 10%	Minoration de 5%
	5 à 10	Minoration de 15%	Minoration de 10%
	10 à 15	Minoration de 20%	Minoration de 15%
	Supérieur à 15	Minoration de 25%	Minoration de 20%

Dans les **cas dérogatoires** (ménages sous 75% du plafond PLUS ayant une évolution du taux d'effort de plus de 10%), la minoration de loyer consentie devra permettre de maintenir l'augmentation du taux d'effort inférieure à 10%.

La baisse de loyer peut toutefois être inférieure au % obtenu avec ce mode de calcul (y compris pour les cas dérogatoires) pour deux raisons :

- La baisse de loyer est plafonnée à 50€ par mois.
- La baisse de loyer ne doit pas entraîner une diminution significative de l'APL (Aide Personnalisée au Logement). Dans ce cas, la minoration de baisse de loyer sera calculée pour atteindre le plafond APL.

d. Modalité de versement de l'aide

L'aide doit permettre de compenser une partie de la perte de loyer pour le bailleur. La perte est calculée sur la durée moyenne d'un bail dans le parc social de l'agglomération, soit 10 ans.

L'aide de l'agglomération compensera 70% de cette perte de loyer. Le montant de l'aide attribuée sera ainsi calculé pour chaque ménage. La baisse de loyer étant plafonnée à 50€/mois, cela représente un montant d'aide maximum de 4200 € par ménage.

Le versement de l'aide se fera au bailleur social ayant relogé le ménage, sur production des justificatifs de revenus du ménage ainsi que du loyer pratiqué pour le nouveau logement (bail ou attestation du bailleur). Une décision de vice-président sera prise préalablement au relogement des ménages pouvant être concernés.

¹ Sauf cas de sur-occupation, de sous-occupation ou de décohabitation

² Taux d'effort incluant les charges (chauffage et eau chaude sanitaire)

³ Le revenu mensuel par unité de consommation = (revenu imposable N-2)/12 / UC du foyer

Avec UC du foyer = - UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans