



# Le relogement

## dans les projets de rénovation urbaine

### Note générale

**L**E RELOGEMENT constitue l'un élément essentiel à la réussite des projets de rénovation urbaine conduits par les porteurs de projets locaux. Il s'inscrit dans les objectifs du projet d'ensemble qui sont de transformer en profondeur les quartiers les plus en difficulté, de veiller à leur meilleure intégration dans la commune ou l'agglomération, d'améliorer leur attractivité à travers des actions portant sur le cadre urbain, d'assurer la diversité des fonctions avec notamment la diversification de l'offre en logements, d'améliorer les conditions de vie des habitants.

Afin de d'être en cohérence avec le projet de rénovation urbaine, le processus de relogement doit se construire en visant les objectifs suivants :

#### > Assurer un parcours résidentiel positif

La rénovation urbaine doit apporter de réels bénéfices aux habitants actuels des quartiers dans leur vie quotidienne et leurs conditions de logement, et plus particulièrement aux habitants qui devront déménager en raison des opérations de démolitions.

Le règlement général de l'Agence, validé par le conseil d'administration du 16 janvier 2007, comporte l'obligation d'assurer aux ménages directement concernés par la démolition, des relogements de qualité prenant en compte leurs besoins et leurs capacités financières.

Les restes à charge (loyer et charges, déduction faite des aides personnelles au logement) des ménages

relogés doivent être adaptés à leurs revenus. Il s'agit pour cela :

- pour les ménages les plus modestes (sous plafonds de ressource PLAI) et pour un logement de surface égale, d'offrir un reste à charge constant ;
- pour les ménages ne dépassant pas les plafonds de ressource permettant de bénéficier d'un logement social conventionné et pour une offre de relogement à surface égale et un service rendu comparable (qualité de la construction et des prestations techniques, localisation, environnement immobilier), d'offrir un niveau de reste à charge similaire à celui qui aurait été autorisé dans l'hypothèse d'une amélioration du logement initial à l'aide d'une subvention PALULOS ;
- pour les autres ménages, d'offrir un reste à charge compatible avec leurs ressources.

Le règlement général indique de plus l'obligation de reloger un nombre de ménages au moins égal à 50 % des logements financés en PLUS-CD, dans des logements sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans à la date de relogement.

Par ailleurs, le relogement ne devra pas être réalisé dans un immeuble voué à une démolition ultérieure.

L'ensemble de ces engagements est précisé et suivi dans le cadre du pilotage local du relogement, défini dans la charte partenariale de relogement. Il réunit l'ensemble des partenaires locaux, sous l'égide du préfet de département et du porteur de projet.

### > Participer à la mixité urbaine et sociale

La stratégie de relogement doit participer à l'objectif de rééquilibrage du peuplement du quartier sans pour autant reporter les concentrations de populations en difficultés sociales vers d'autres quartiers d'habitat social.

### > Réinscrire les ménages en difficultés sociales dans une dynamique d'insertion

Les entretiens individuels nécessaires à la définition du projet de relogement sont l'occasion de repérer des difficultés particulières et d'orienter les personnes vers les dispositifs d'insertion adéquats.

Ces objectifs de qualité des relogements et de participation à l'équilibre des quartiers semblent être parfois difficiles à concilier, les conditions à réunir étant multiples en particulier dans un contexte de tension des marchés de l'habitat. Ils nécessitent la mobilisation d'une offre de relogement diversifiée en termes de produits immobiliers et de localisation, en adéquation avec les besoins mais aussi avec les possibilités financières des ménages, et qui réponde aux objectifs d'équilibre de peuplement des quartiers d'accueil et de départ.

Pour autant, ils font partie des enjeux fondamentaux de la rénovation urbaine.

L'objectif de cette note est de resituer le relogement dans le cadre spécifique du projet de rénovation urbaine. Elle aborde :

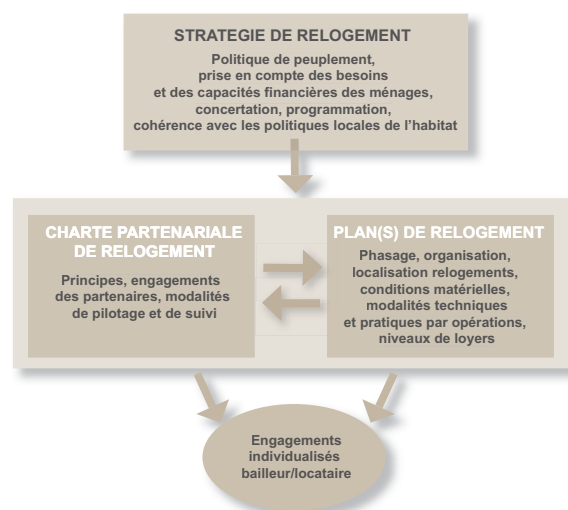
- la structuration du processus de relogement : stratégie, charte partenariale, plan de relogement ;
- les financements apportés par l'ANRU.

## I Structuration du processus de relogement

La mise en œuvre des principes et objectifs guidant les opérations de relogements, s'organise autour de trois éléments structurants : la stratégie de relogement, la charte partenariale de relogement et le plan de relogement.

### La stratégie de relogement

S'appuyant sur un diagnostic social global préalable, la stratégie de relogement a pour objectif de définir :



- le traitement des relogements afin qu'elle soit en cohérence avec les politiques locales de l'habitat et articulée avec les dispositifs existants (PLH, plan départemental de l'habitat, PDALPD) ;
- la politique de peuplement à l'échelle du quartier et sa cohérence avec celle du bassin d'habitat ;
- le dispositif de pilotage partenarial mis en place, notamment l'élaboration d'une charte partenariale de relogement ;
- les modalités de concertation avec les habitants ;
- les moyens de mobilisation d'une offre adaptée aux besoins recensés (offre existante, offre nouvelle, sur site, hors site).

Ainsi, la stratégie de relogement s'inscrit dans une approche « intégrée » mettant en relation le relogement des ménages, la reconstitution de l'offre en logements et les orientations des politiques locales de l'habitat pour mettre en œuvre quelques principes-clés permettant de garantir le relogement des ménages dans des conditions satisfaisantes.

La question de l'offre à mobiliser est donc essentielle. L'obligation de reloger dans le parc locatif social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, nécessite de vérifier au préalable les possibilités de mobiliser ce parc. La souplesse introduite par la possibilité de reloger dans le parc conventionné de moins de 5 ans ne doit pas avoir pour conséquence la déconnection la question de la reconstitution de l'offre, des besoins de relogement.

L'insuffisance fréquente d'une offre récente au sein du parc existant, nécessite la reconstitution d'une partie de l'offre locative sociale avant les opérations de démolition. Elle peut aussi nécessiter la construction de logements adaptés aux besoins de relogement recensés (grands logements, logements individuels à faibles loyers, logements hors site).

Par ailleurs, à certaines conditions, un ménage souhaitant être relogé dans un programme neuf ultérieurement, peut être relogé temporairement dans l'attente de la livraison du programme.

Dans ce cas particulier, le bailleur prend un engagement écrit de relogement dans un logement identifié. Cet engagement précise le niveau de loyer, la localisation, le type de logement, le délai de relogement (un maximum de 2 ans est recommandé). Le relogement temporaire doit privilégier la localisation des équipements scolaires pour les ménages ayant des enfants scolarisés.

Les capacités financières des ménages à reloger devront être examinées finement dans le cadre du pilotage général, afin de s'assurer qu'une partie d'entre eux peut effectivement entrer dans le nouveau logement proposé. Les engagements des bailleurs HLM devront être recherchés quant aux conditions de maintien des taux d'effort des ménages après relogement pour les plus modestes d'entre eux (cf. supra page 1).

#### La charte partenariale de relogement

Les objectifs de relogement ne relèvent pas de la seule responsabilité du bailleur social mais impliquent une mobilisation des partenaires concernés à l'échelle du bassin d'habitat.

La charte partenariale de relogement, déclinaison opérationnelle de la stratégie de relogement, a pour objectif de dresser un cadre de travail commun en fixant les principes du relogement et en formalisant les engagements collectifs et individuels des partenaires.

Elle a vocation à être cosignée par l'ensemble des acteurs concernés : porteur de projet, autres collectivités locales, État, bailleurs mais aussi associations de locataires, réservataires, acteurs sociaux...

Lors des opérations de relogement, des négociations

entre les partenaires doivent s'engager de façon à garantir aux ménages un parcours résidentiel positif prenant en compte leurs souhaits, leurs modes de vie et leurs capacités financières, et à concrétiser les objectifs de qualité des relogements et d'équilibre de peuplement.

Ainsi, la charte fixe les engagements des partenaires sur les principes de relogement (prise en charge des frais de relogement...), sur la participation à l'élargissement et la diversité de l'offre de relogement (solidarités inter-bailleurs, participation des partenaires détenteurs d'un pouvoir réservataire tels que l'État, le 1% logement, les collectivités locales), sur l'accompagnement social (articulation avec les acteurs susceptibles de prendre le relais en matière d'insertion professionnelle et sociale), sur la concertation (relations avec les associations de locataires ou autres représentants des habitants).

Elle fixe également les modalités de suivi des engagements de relogement.

(Voir document ANRU « Points clefs d'une charte partenariale de relogement dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine »).

#### Le plan de relogement

Selon l'article 9 de la convention pluriannuelle, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés doivent produire dans les six mois suivant la signature de la convention, « un plan de relogement précisant le plan d'accompagnement social du relogement, les actions de développement social engagées en faveur des personnes à reloger, les modalités de partenariat entre les acteurs du relogement ».

Le plan de relogement, établi au moment de l'engagement de l'opération de démolition, précise pour chaque opération :

- la liste des personnes à reloger ;
- le phasage prévisionnel relogements ;
- la nature, la localisation et la disponibilité effective des logements ;
- les conditions matérielles de relogement, avec une attention particulière à apporter à l'adéquation des logements, mobilisées aux besoins des locataires ;
- les modalités techniques et pratiques par opération ;



- les modalités de suivi personnalisé des ménages à reloger et l'amélioration de leur parcours résidentiel ;
- les mesures spécifiques d'accompagnement social prévues pour certains des ménages à reloger, compte tenu de leur situation sociale et des moyens mis en œuvre (recours au FSL, mobilisation des travailleurs sociaux).

## II Financement de l'ANRU

Dans le cadre du bilan de la démolition, l'Agence peut financer :

- les dépenses de déménagement sur la base d'un forfait de 765 euros par ménage déménagé ;
- les coûts d'aménagement des logements servant au relogement (réinstallation d'une cuisine ou d'une salle de bain aménagées, de placards ...) sur la base d'un forfait de 1 500 euros par logement ;
- les coûts d'accompagnement social supportés par le bailleur dans la limite de deux ans de coûts salariaux ou une MOUS relogement externalisée.

Elle peut financer dans le cadre de l'ingénierie :

- la MOUS relogement mutualisée sous maîtrise d'ouvrage du porteur de projet (50 % de la dépense hors contribution éventuelle des bailleurs) et la coordination des relogements (80 % de la dépense subventionnable dans le cadre de la conduite générale de projet) ;
- la coordination interne des bailleurs (coordinateur inter-bailleur ou inter-site) dans le cadre des coûts d'ingénierie des bailleurs pour la prise en charge des coûts salariaux (20 % à 80 % déterminés selon la situation financière du bailleur).

Précisions sur l'accompagnement social :

L'accompagnement social financé dans le cadre des projets de rénovation urbaine se limite au traitement de difficultés particulières, directement liées au relogement.

À l'exemple des familles polygames, des ménages endettés, de la nécessité de fournir un logement adapté, de la poursuite d'un accompagnement après relogement pour assurer une bonne intégration dans un nouveau quartier ou voisinage...

Il n'a pas pour vocation de résoudre l'ensemble

des problèmes sociaux qui auraient pu être repérés (à l'exemple de problèmes de santé, d'emploi, de maltraitance) ou de se substituer aux services et dispositifs sociaux existants (CCAS, service social du conseil général, associations spécialisées, dispositifs mis en place dans le cadre des prochains contrats urbains de cohésion sociale...).

Il se limite à un rôle de coordination et d'orientation avec ces services et dispositifs.



Partenaires  
de la rénovation urbaine

