



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du : 24 juin 2020

Délibération n° 2020-33

Étaient présents :

Administrateurs présents :

Max Roustan – Bernard Saleix – Jacques Foulquier - Alain Pialat – Bernard Hillaire –
Jean-Marie Bridier - Anne-Lyse Messenger – Jean-Claude Auribault - Daniel Canal – Antoine Vinhas
Eric Maubernard - Pierrette Paez - William Balez – Virginie Cuvereaux – Max Bordary –
Marie-Christine Peyric – Gilbert Albini – Michèle Veyret

Absents excusés :

Cédric Marrot avec pouvoir à Mr Max Roustan
Rachid Nékaa avec pouvoir à Mme Pierrette Paez
Lucile Pialat - Jean-Louis Raymond - Bernard Pialot
Arnold Bargeton – Secrétaire du CSE

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil - Directeur Général
Marie Carmen Ruiz – Commissaire aux comptes

Assistaient également à la séance :

Didier Barthélémi – Cyril Laurent – Johana Ribot

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

**PROJET NPNRU
CHARTRE RELOGEMENT – CHARTRE DE GESTION URBAINE DE PROXIMITE –
CHARTRE INSERTION**

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2020-33 ci-annexé,
et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

-D'autoriser le Directeur Général de Logis Cévenols à signer :

- La Charte Relogement
- La Charte de Gestion Urbaine de Proximité
- La Charte Insertion

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Philippe CURTIL

REÇU EN PREFECTURE

le 25/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20200625-CA_24_06_20



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 24 juin 2020

Rapport n°2020-33

Maîtrise d'ouvrage

PROJET NPNRU
CHARTRE RELOGEMENT – CHARTRE DE GESTION URBAINE DE PROXIMITE –
CHARTRE INSERTION

Pièce(s) Annexe(s): Chartre Relogement 2009, Projet de chartre Relogement, Projet de chartre de Gestion Urbaine de Proximité, Projet de chartre insertion

Afin d'accompagner le projet de Renouvellement Urbain dans toutes ses composantes, l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine, incite l'ensemble des porteurs de projets et des Maîtres d'Ouvrage à s'inscrire dans une démarche de qualité à travers la signature de trois chartes :

- *La charte de Relogement
- *La charte de Gestion Urbaine de Proximité
- *La Chartre d'Insertion

Aussi Alès Agglomération, porteur du projet de Renouvellement Urbain, et Logis Cévenols, principal maître d'ouvrage, s'engagent en ce sens. Les trois chartes ci-après nommées seront annexées à la convention de Renouvellement Urbain.

Charte de Relogement :

Le Projet de Renouvellement Urbain, validé par le Comité d'engagement de l'ANRU du 16/12/2019, prévoit plusieurs opérations d'investissement : démolitions et restructuration typologique de logements sociaux, intervention lourde (démolition ou réhabilitation) sur le parc privé. Ces opérations vont générer du relogement définitif ou temporaire des ménages y résidant. Parce qu'il s'agit d'un parcours qui s'impose aux ménages, l'ANRU demande aux porteurs de projet de renouvellement urbain et aux maîtres d'ouvrage des opérations (organismes HLM, aménageurs etc.) de mettre en œuvre un relogement de qualité. La qualité du relogement exigée par l'Agence vise des parcours résidentiels positifs, qui répond aux besoins et aux souhaits des ménages, notamment vers le parc social neuf ou récent et un effort de maîtrise du reste à charge. Le relogement permet également de réinscrire les ménages fragiles dans une dynamique d'insertion et doit contribuer à la mixité sociale dans les secteurs concernés. Ainsi, il est l'occasion d'initier ou de poursuivre une réflexion sur les équilibres d'occupation sociale et les dynamiques résidentielles à l'échelle intercommunale.

Par délibération n°2009-14 du 7 avril 2009, le Conseil d'Administration de Logis Cévenols a acté la signature d'une charte de relogement afin d'accompagner les ménages impactés par le premier programme de Rénovation Urbaine. Afin de répondre aux nouvelles exigences imposées par le NPNRU, une nouvelle charte de relogement est en cours de validation. Elle prévoit notamment :

En matière de localisation :

- Part des relogements dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans : l'objectif est de doubler le taux constaté durant le PNRU en tendant vers un objectif de 15%,
- Part des relogements au sein du parc public ou conventionné hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et hors du quartier des Promelles à Alès : 10%
- Part des relogements hors quartier d'origine en renouvellement urbain: 50%

En matière de reste à charge :

-Pour un logement de surface égale à celle du logement libéré, et à composition familiale constante, l'augmentation du reste à charge devra être inférieur à 10% des ressources du ménage (y compris prestations sociales), le taux d'effort demeurant inférieur à 33%.

Charte de gestion Urbaine de Proximité :

Conformément aux dispositions du règlement général de l'ANRU, « le projet de renouvellement doit inclure les conditions d'amélioration du fonctionnement et de la gestion du quartier, afin de prendre en compte les usages et d'anticiper les conditions et les coûts de gestion, d'accompagner les chantiers, de favoriser l'appropriation et la pérennisation des opérations ».

A cette fin, une charte de gestion urbaine de proximité sera annexée à la convention de renouvellement urbain, elle est l'outil contractuel qui permet de porter l'ambition du porteur de projet et ses partenaires en matière de Gestion Urbaine. La gestion urbaine et sociale de proximité constitue un levier important pour l'accompagnement du changement.

Charte Insertion :

Les maîtres d'ouvrage financés au titre de l'ANRU doivent s'engager à appliquer les dispositions de la charte nationale d'insertion relative au NPNRU qui vise à mettre la clause d'insertion au service de réels parcours vers l'emploi des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en l'inscrivant dans la politique locale d'accès à l'emploi et à la formation et dans le volet développement économique et emploi du contrat de ville.

Pour ce faire, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage financés par l'ANRU fixent des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'insertion, s'accordent sur les marchés et les publics cibles de la clause et en définissent les modalités de pilotage, suivi et évaluation, en étant particulièrement vigilant aux modalités de détection, d'accompagnement et de formation des bénéficiaires en amont et tout au long de leurs parcours, au partenariat avec les entreprises et à la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique.

Aussi Alès Agglomération et Logis Cévenols s'engagent à réserver :

- au moins 5% des heures travaillées dans le cadre des opérations (travaux et ingénierie nécessaire aux travaux) financées par l'Agence ;
- au moins 10 % des heures travaillées dans le cadre des marchés liés à la gestion urbaine de proximité ;
- une partie des embauches liées à l'ingénierie des projets (équipe projet...), au fonctionnement des équipements et aux actions d'accompagnement (relogement...).

Les personnes visées par ces démarches sont prioritairement les habitants de l'ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la ville rencontrant des difficultés sociales et professionnelles spécifiques d'accès à l'emploi.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

-D'autoriser le Directeur Général de Logis Cévenols à signer :

La Charte Relogement

La Charte de Gestion Urbaine de Proximité

La Charte Insertion

*Programme de
Rénovation
Urbaine
ALES*



Logis Cévenols



LOGIS DU GRAND ALÈS

Quartiers des Prés Saint Jean et des Cévennes

CHARTRE DE RELOGEMENT



I. LES PRINCIPES DU RELOGEMENT

Au fil des années dans leur lieu de vie, les habitants à reloger ont tissé des liens avec le territoire : scolarité, services, travail, réseaux familiaux et sociaux...

La prise en compte de cet enracinement dans le diagnostic, la concertation, pendant et après le relogement, constitue les bases d'un projet conduit dans le respect des personnes.

Aussi les dimensions sociales et personnelles qu'implique le relogement pour les locataires du parc public doivent être prises en compte. Le relogement ne peut donc être considéré comme une opération purement technique.

Les signataires de la charte considèrent que le processus de relogement doit s'articuler autour de ces différents principes :

- Le locataire à reloger est au centre de l'opération.
- La transparence est la première condition de réussite.
- La qualité est une exigence centrale.
- Le respect de délais raisonnable.
- Le relogement doit s'inscrire dans une trajectoire résidentielle correspondant aux choix et possibilités du ménage.
- Le locataire doit pouvoir être relogé dans des conditions financières adaptées à sa situation.
- Le Dépôt de garantie.
- Le Déménagement.
- Les frais d'installation.
- La nécessité d'un travail en amont dans les sites d'accueil.

ARTICLE 1. Le locataire à reloger est au centre de l'opération.

Les opérations de rénovation urbaines, si elles offrent souvent aux ménages la possibilité de poursuivre ou reprendre leur parcours résidentiel, peuvent aussi créer pour certains des attentes, des inquiétudes et parfois des difficultés.

Les titulaires de contrats de location relatifs à des logements devant être démolis, devront bénéficier d'une réelle considération.

Il s'agit donc de rendre leur relogement prioritaire sur l'ensemble du patrimoine du bailleur voir au-delà, afin de réduire au maximum les difficultés ressenties par certains d'entre eux.

ARTICLE 2. La transparence est la première condition de réussite.

Tout au long de l'opération de relogement et dans ses différentes phases, les différents partenaires devront veiller à ce que le locataire ait une vision claire des engagements pris et une information régulière. Il ne doit pas y avoir de distorsion entre ce qui est annoncé et la réalisation.

Les engagements de l'ensemble des partenaires sont rappelés en seconde partie de cette présente charte.

ARTICLE 3. La qualité est une exigence centrale.

Le choix des intervenants successifs (diagnostic préalable, équipe de suivi des locataires, déménageurs, travaux dans les nouveaux logements...) devra permettre d'assurer une prestation de qualité.

ARTICLE 4. Le respect de délais raisonnable.

Ces délais, entre la première information et le relogement, doivent permettre un mûrissement du projet personnel de chaque locataire. Par la même, dans sa stratégie interne, Logis Cévenols ne renouvellera pas de bail sur les immeubles destinés à être démolis afin d'anticiper sur la démarche de relogement.

ARTICLE 5. Le relogement doit s'inscrire dans une démarche résidentielle correspondant aux choix et possibilités du ménage.

Les souhaits des locataires devront être entendus et plusieurs propositions successives, adaptées à leur situation seront faites si nécessaire. Sauf demande spécifique ou situation particulière, il sera proposé des logements équivalents à ceux quittés ou correspondants aux besoins des familles, conformément à l'article 13bis de la loi 48-1360 du 01/09/1948¹.

ARTICLE 6. Le locataire doit pouvoir être relogé dans des conditions financières adaptées à sa situation.

Dans la mesure du possible, le « reste à charge » (quittance – APL par rapport au logement précédent²) doit être maintenu à logement équivalent dans le parc social – sauf si, à sa demande, il lui est attribué un autre type de logement ou un logement plus grand.

ARTICLE 7. Le Dépôt de garantie

Le changement de logement donne lieu à la résiliation du bail initial et à l'établissement d'un nouveau bail. En dérogation aux dispositions réglementaires, le dépôt de garantie du logement quitté sera transféré sur le nouveau logement si celui-ci est réalisé dans le patrimoine de Logis Cévenols. Dans la mesure où le relogement sera effectué en dehors du patrimoine de Logis Cévenols, soit dans le patrimoine d'un autre bailleur soit dans le parc privé ; le dépôt de garantie sera restitué au locataire.

ARTICLE 8. Le déménagement

Logis Cévenols prendra en charge le coût lié au déménagement.

Les prestations de déménagement comprennent :

- l'emballage et le déballage de la vaisselle et objets fragiles

¹ Article 13 bis - Modifié par Loi n°76-615 du 9 décembre 1976 (JORF 10 juillet 1976).

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.

²Définition retenue par l'A.N.R.U.

- la fourniture et la livraison des cartons et adhésif
- l'emballage et déballage des vêtements sur cintres
- la protection des meubles, literie et appareils TV Hifi et informatique
- le démontage et remontage des meubles
- la manutention, le chargement le calage et l'arrimage / manutention pour le déchargement et mise en place du mobilier
- le transport en camion capitonné dans le périmètre de la communauté d'agglomération du Grand Alès

Toutefois, les déménagements hors périmètre de la communauté d'agglomération du Grand Alès ou les transferts en direction du parc privé ne seront pas pris en charge.

ARTICLE 9. Les frais d'installation

Logis Cévenols prendra en charge les frais d'installation, à savoir :

- le raccordement au réseau d'eau,
- l'ouverture des compteurs gaz et électriques,
- le transfert de l'abonnement téléphonique ;
- la procédure de réexpédition du courrier après changement d'adresse.

Le remboursement sera directement effectué auprès du locataire sur présentation des justificatifs.

ARTICLE 10. La nécessité d'un travail en amont dans les sites d'accueil.

Afin de faciliter l'intégration des familles dans leurs nouveaux lieux d'habitation, un travail d'explication et de sensibilisation sera effectué auprès du personnel présent sur site notamment le gardien. Ce travail préalable viendra compléter la mission de suivi post relogement confiée à la MOUS³ pour s'inscrire dans une démarche globale d'accompagnement social des familles à reloger.

³ Réf : article 14 de la présente Charte.

I. LES MODALITES OPERATIONNELLES

Rappel : Les Engagements du porteur de projet

Le programme de Rénovation Urbaine prévoit la démolition de 216 logements dont 132 occupés. La reconstitution de l'offre portera sur 216 logements.

Toutefois, afin d'assurer une trajectoire résidentielle aux personnes issues des immeubles démolis mais plus largement, à toutes les familles issues des quartiers inscrits dans le projet de rénovation urbaine :

- Le règlement de l'A.N.R.U définit un objectif de 28 relogements (50% des P.L.U.S C.D) dans le neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans pour les familles issues des immeubles déconstruits en élargissant dans un second temps et en cas de difficultés persistantes, le décompte des relogements dans le neuf aux ménages issus des Cévennes et Prés Saint Jean (périmètre du projet) disposant de revenus inférieurs aux niveaux de ressources P.L.A.I.⁴
- L'accord avec le Conseil Général du Gard, prévoit un objectif pour le porteur de projet de 40 relogements dans du logement neuf ou réhabilité depuis moins de cinq ans, au bénéfice des habitants des quartiers des Cévennes et des Prés Saint Jean.

ARTICLE 11. Organisation

Il est créé à l'initiative de la Communauté d'Agglomération du Grand Alès, un Comité Technique Relogement (C.T.R) chargé de la mise en œuvre du plan de relogement et de son suivi. Ce Comité agit sous la responsabilité du Comité de Pilotage Rénovation Urbaine dans le respect des compétences de chaque partenaire. Son objectif est de mettre en œuvre une stratégie globale de relogement à l'échelle des deux sites classés en Z.U.S de la ville d'Alès.

ARTICLE 12. Logis Cévenols – O.P.H du Grand Alès est le maître d'ouvrage de l'opération de relogement

Logis Cévenols, sera l'acteur central et aura la responsabilité de la mise en œuvre de l'opération de relogement elle-même.

ARTICLE 13. Accompagnement social des familles

La prise en compte des besoins de chacun et la continuité dans la relation instaurée ne peuvent se faire qu'à travers la présence d'un interlocuteur identifié. Cet accompagnement doit avoir lieu pendant toute la phase de relogement. Il sera renforcé et adapté le cas échéant aux différentes problématiques des ménages.

Une coopération permanente sera recherchée avec les acteurs sociaux intervenant auprès des ménages à reloger afin d'assurer une cohérence des interventions, et un suivi spécifique y compris pour les ménages relogés en dehors de leur quartier.

⁴Réf.: Note du directeur Général de l'A.N.R.U aux délégués territoriaux du 31 Juillet 2008 ayant pour objet les engagements de relogement dans du logement neuf.

Une M.O.U.S relogement sera désignée pour engager ce travail auprès des familles, en partenariat avec les travailleurs sociaux et le bailleur.

ARTICLE 14. Le suivi post-relogement

Le relogement ne se termine pas le jour du déménagement, un suivi post-relogement, permettant de détecter d'éventuelles difficultés liées au relogement et d'y remédier, sera également effectué par la M.O.U.S relogement.

Celui-ci sera réalisé sur une période de deux à trois mois et concernera les familles relogées sur le périmètre de la communauté d'agglomération du Grand Alès, sur le patrimoine Logis Cévenols ou d'autres opérateurs de logements sociaux.

ARTICLE 15. Traitement des situations complexes

Pour les ménages présentant des difficultés (impayés de loyer, sur-occupation, famille nombreuse, personne handicapée, troubles de voisinage, procédure d'expulsion en cours...) un dispositif particulier sera mis en place :

- Repérage de ces ménages par la MOUS, qui formule des propositions d'accompagnement social et/ou d'habitat adapté pour chaque cas.
- Chaque cas présentant des difficultés sera présenté au C.T.R qui recherchera des solutions de relogement adaptées.

ARTICLE 16. Traitement des refus

Conformément à l'article L442-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, « Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du préfet l'autorisation de démolir un immeuble.

Le bailleur donne un préavis de six mois à chacun des occupants pour vider les lieux. Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés.

Le relogement doit être assuré dans des conditions conformes aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. »

■ Une seule proposition satisfaisant aux critères de la loi est suffisante, dans les articles L.353-15 et L.442-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui renvoient à l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948.

■ Dans les faits, et au titre de la présente charte, Logis Cévenols s'engage, au maximum à faire **3 propositions de relogement** aux familles concernées.

A l'issue du refus de trois propositions de relogement proposées dans des conditions conformes aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, une procédure d'expulsion sera engagée par le bailleur, ce qui ne dispense pas le C.T.R de poursuivre la recherche de solutions amiables.

ARTICLE 17. Durée d'application de la Charte – Diffusion

La présente charte prend effet à compter de sa date de signature et prendra fin à l'issue des relogements liés au projet de renouvellement urbain. La présente charte sera mise à disposition de tous les locataires concernés par les relogements.

Fait en 5 exemplaires à Alès, le 08 juin 2009 :

Communauté d'Agglomération du Grand Alès,



Marc Rastou
Président
Ville d'Alès,



Marc Rastou
Maire
Logis Cévenols,

Le Directeur Général,



H. Bouziges
Etat,

Jean-Luc GARCIA

Hugues BOUSIGES

Conseil Général du Gard,

Pour le Président du Conseil Général du Gard
et par Délégation
Le Conseiller Général

Bernard AUZON CAPE

REÇU EN PREFECTURE

le 25/06/2020

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20200625-CA_24_06_20

+ logos

CHARTRE PARTENARIALE DE RELOGEMENT
Annexée à la Convention Intercommunale d'Attribution

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
Près Saint Jean - Cévennes - Tamaris – Cauvel-La Royale -
Rochebelle – Centre-ville

Alès Agglomération

Version 6
31.03.2020

Préambule.....	3
I. LES PRINCIPES QUI REGISSENT LA CHARTE.....	4
ARTICLE 1 – Principe d'équité dans l'accompagnement des ménages	4
ARTICLE 2 - Principe de qualité des relogements	4
ARTICLE 3 – Objectifs locaux de qualité des relogements, fixés au regard des critères nationaux définis par l'ANRU.....	5
ARTICLE 4 – Principe d'identification de l'offre mobilisable.....	6
ARTICLE 5- Principe de mutualisation des contingents nécessaires au relogement.....	7
ARTICLE 6 - Principe de priorité	8
ARTICLE 7 - Principe d'adéquation.....	9
ARTICLE 8 - Dépôts de garantie	9
ARTICLE 9 - Le déménagement.....	10
ARTICLE 10 - Frais d'installation.....	10
II. LES MODALITES OPERATIONNELLES	10
ARTICLE 11 - Organisation	11
ARTICLE 12 – Formalisme des propositions et traitement des refus des ménages	11
ARTICLE 13 – Attributions des logements.....	12
ARTICLE 14 - Le Protocole Particulier.....	12
ARTICLE 15 – Gestion des déménagements	12
ARTICLE 16 - Accompagnement social des familles.....	13
ARTICLE 17 - Traitement des situations particulières.....	13
ARTICLE 18 - Suivi de la présente charte	13
ARTICLE 19 – Modalités d'information et de concertation	13
ARTICLE 20 – Gestion Urbaine de Proximité.....	14
ARTICLE 21 - Durée d'application de la charte	14

Préambule

Dans le cadre du Programme National pour la Rénovation Urbaine 2005-2015, portant sur les quartiers Prés-Saint-Jean et Cévennes à Alès, la Communauté d'Alès Agglomération a signé le 20 juillet 2005 une convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, l'Etat et l'Office Public HLM Logis Cévenols, la Caisse des Dépôts et Consignations, et la Foncière Logement.

Ce projet a permis notamment la démolition/reconstruction de 242 logements et la transformation de 114 logements inondables en celliers. La mise en place d'une charte partenariale de relogement signée le 8 juin 2009 dans le cadre du premier conventionnement avec l'ANRU a permis d'accompagner 128 familles issus des démolitions.

La Communauté d'Agglomération entend poursuivre ses efforts en matière de renouvellement urbain. Les quartiers Près Saint Jean - Cévennes - Tamaris - Cauvel-la Royale - Rochebelle - Centre-ville ont été retenus au niveau national parmi 200 quartiers pour bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain pour une durée de 10 ans.

Le protocole de préfiguration, signé avec l'ANRU le 17 mars 2017 pour une durée de 18 mois, a permis d'acter la démolition de 362 logements sociaux dans le quartier des Près-saint-Jean, afin de parachever le premier programme de renouvellement urbain.

Le projet de renouvellement urbain, élaboré en appui sur 6 études thématiques et 2 études urbaines, prévoit la démolition de 132 logements sociaux supplémentaires à ceux pré-financés dans le cadre du protocole, dont 66 occupés au début de l'année 2020. C'est ainsi un total de 494 logements sociaux qui seront démolis dans le cadre du NPNRU. En parallèle, la convention prévoit la démolition ou la réhabilitation lourde de 150 logements privés dans le cadre du recyclage de l'habitat ancien dégradé dans deux faubourgs d'Alès ou d'opérations d'aménagement. Parmi ceux-ci, 105 étaient occupés en 2019.

Cette offre démolie sera compensée à 50% par la reconstruction de logements locatifs sociaux répartie sur l'ensemble du territoire de l'agglomération. La reconstitution de l'offre sera située en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sauf dérogation accordée pour les faubourgs, afin de favoriser la mixité sociale et de peuplement à l'échelle de l'Agglomération.

La présente charte a pour objet de garantir aux ménages concernés, du parc social comme du parc privé, des conditions de relogement offrant des parcours résidentiels positifs, tels que définis par l'ANRU. Ces relogements s'effectueront en veillant au respect de la mixité sociale et de l'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, en fonction d'objectifs de rééquilibrage géographique. Conformément à l'article 97 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, à l'article 8 de la loi de programmation pour la ville et de cohésion urbaine du 21 février 2014 et à l'article 70 de la loi Égalité et Citoyenneté, ces objectifs sont définis dans la convention intercommunale d'attribution.

Dans le cadre du NPNRU, les opérations générant du relogement sont réparties sur deux maîtrises d'ouvrage :

- Un bailleur social, Logis Cévenols pour des opérations de démolition et de réhabilitation du parc social et du recyclage d'habitat privé dégradé,
- La Société Publique Locale Alès Cévennes, mandataire pour le compte d'Alès Agglomération pour les opérations de démolition reconstruction d'habitat privé et d'aménagement des faubourgs.

Dans l'objectif d'harmoniser les pratiques et d'optimiser la gestion des relogements, Logis Cévenols assurera, dans le cadre d'un groupement de commande, le pilotage d'une MOUS, confiée à un opérateur externe dédié. Alès Agglomération sera étroitement associé au pilotage de

la MOUS. L'expérience de Logis Cévenols dans ce domaine (PRU, phase protocole) constitue un facteur de réussite à mettre à disposition du nouveau programme.

La présente charte constate l'accord des parties signataires pour ce qui concerne chacune d'entre elles. Ceci exposé il est convenu les dispositions suivantes :

I. LES PRINCIPES QUI REGISSENT LA CHARTE

ARTICLE 1 – Principe d'équité dans l'accompagnement des ménages

La présente charte de relogement s'applique à tous les ménages concernés par les opérations du NPNRU générant des besoins en relogement définitifs :

- Démolitions en habitat social,
- Démolitions en habitat privé dégradé,
- Réhabilitations lourdes en habitat privé dégradé (opérations dites de recyclage de l'habitat ancien dégradé).

D'autre part, des réhabilitations ou restructurations lourdes du parc social nécessiteront des relogements temporaires.

Une équité dans l'accompagnement de tous les ménages, qu'ils soient issus du parc privé ou du parc public, est recherchée. Elle passe notamment par l'homogénéisation du formalisme des propositions et des modalités de relogement, et par le niveau et la qualité de l'information délivrée dans le cadre des opérations de relogement.

ARTICLE 2 - Principe de qualité des relogements

Le ménage est au cœur du dispositif. Le relogement doit s'inscrire dans une démarche résidentielle positive, correspondant aux choix et possibilités du ménage et dans conditions financières adaptées à sa situation. Le caractère positif du parcours de relogement s'apprécie en fonction de l'évolution de la situation individuelle du ménage en termes de localisation, d'accessibilité et d'adaptation du logement à ses besoins et à ses souhaits, des qualités de l'environnement social et urbain auquel il donne accès (transports, emploi, services, équipements, réseaux sociaux...).

Ce principe de qualité se concrétise dans un accompagnement personnalisé et un référent unique pour chaque ménage. Ce référent unique est missionné par les maîtres d'ouvrages dans le cadre d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) relogement. Il est doté d'un profil de travailleur social ou assimilé et s'engage à respecter les règles de déontologies qui s'appliquent à sa mission.

L'ensemble des missions d'accompagnement devant être mis en œuvre par le référent auprès du ménage est décrit à l'article 11 de la présente charte.

ARTICLE 3 – Objectifs locaux de qualité des relogements

La qualité des relogements au regard des attentes de l'ANRU et de ses partenaires se décline également en objectifs quantifiables. Ces objectifs locaux de qualité des relogements sont à fixer localement au regard de critères nationaux définis par l'ANRU :

1. Part des relogements dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans
2. Part des relogements hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville
3. Part des relogements hors site en renouvellement urbain
4. Critères de maîtrise du reste à charge pour les ménages relogés,

1. Part de relogement dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans

L'ANRU préconise de prioriser les relogements des ménages dans le parc neuf ou conventionné de moins de 5 ans. Au cours du premier programme ANRU, 7 % des ménages ont été relogés dans du parc neuf, 10 % dans le cadre des relogements du protocole de préfiguration.

Alès Agglomération et ses partenaires recherchent une amélioration de ce taux :

- ✓ **L'objectif est de doubler le taux constaté durant le PNRU en tendant vers un objectif de 15% des relogements dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans**

2. Part des relogements hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville

Conformément aux objectifs fixés par la loi Égalité et Citoyenneté suscités, au moins 25% des attributions doivent être consacrés aux demandeurs du 1er quartile ou aux personnes à reloger dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Les objectifs territorialisés d'attributions en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville sont précisés par la convention intercommunale d'attribution 2020-2026. A ce titre, l'ANRU souhaite que le porteur de projet définisse dans sa charte de relogement les objectifs de relogements dans et hors des QPV, en sachant que l'actuel QPV d'Alès regroupe 79 % du parc social alésien.

En effet en 2015, la définition des nouveaux quartiers prioritaires de la ville, basée sur le critère unique de la part des ménages sous le seuil de bas revenus et sur une nouvelle méthode de carroyage INSEE, dessine sur Alès un quartier prioritaire qui couvre un tiers de la surface urbanisée de la ville et environ un tiers de sa population ;

La plupart des localisations mobilisées hors « ZUS » lors du premier programme (Curie, Rive Droite, le centre-ville, Mont Bouquet, Tamaris), sont désormais situées en QPV, ainsi que d'autres quartiers alésiens tel que Cauvel / La Royale).

Avec ce nouveau périmètre, Logis Cévenols compte désormais 79 % de son parc dans le quartier prioritaire d'Alès, ce qui représente 46 % du parc social de la communauté d'agglomération.

Outre la surface exceptionnelle du QPV, le diagnostic issu des travaux de la CIL fait état des freins suivants dans les dynamiques d'attribution :

- Le profil des demandeurs sur le territoire est très monolithique et réduit le choix des candidats à proposer (81 % des demandeurs ont un revenus inférieur au seuil du PLAI ; 47 % de personnes seules).
- Les demandeurs ont un choix assez large de solutions de logement, ce qui permet une certaine sélectivité de la demande, avec des taux de refus importants. Ceci s'explique par une tension locative relativement faible sur le territoire.

Ces éléments expliquent l'évolution des résultats en matière de relogement hors quartier politique de la ville entre le PRU1 et le protocole de préfiguration.

Les précédentes MOUS ont montré un attachement au quartier et globalement un souhait de rester à proximité des services et des équipements offerts par la ville centre.

Or, sauf pour quelques cas particuliers, il est vraisemblable comme les expériences précédentes le prouvent que les ménages ne souhaitent pas s'éloigner des nombreux services et équipements qu'offre la ville-centre. Ce postulat est conforté par l'analyse de l'ancienneté d'occupation des logements sociaux voués à la démolition, qui montre une ancienneté moyenne d'occupation de 10 ans et demi et une durée médiane de 8 ans. Par ailleurs, le parc hors QPV connaît une faible rotation.

Rappel du bilan des relogements passés :

PNRU :

76 % en ZUS et 24 % hors ZUS.

Protocole de préfiguration :

93 % en QPV, 7 % hors QPV

Ainsi, en vue de favoriser le relogement des ménages « ANRU » hors des QPV, de manière équilibrée et rationnelle par rapport au flux des attributions

- ✓ **L'objectif est de 10% des relogements au sein du parc public ou conventionné situé hors des QPV et hors quartier des Promelles à Alès.**

3. Part de relogement hors site en renouvellement urbain

Pour déterminer cette cible locale, l'ANRU propose de s'appuyer sur la part de ménages relogés hors quartier dans le cadre du premier projet du PNRU. Au regard du PNRU 2005-2015, 61% des ménages relogés l'ont été dans la même ZUS contre 27 % hors site et au cours du protocole de préfiguration, 52 % ont été relogés dans le même quartier et 48 % hors du quartier d'origine.

Toutefois, la spécificité du nouveau projet de renouvellement urbain alésien est de prévoir des interventions cohérentes sur sept quartiers différents dans le cadre d'une composition urbaine réfléchie à l'échelle de tout le QPV et à horizon temporel 2040. Ces quartiers ont des caractéristiques variées en matière d'environnement social et urbain, d'ambiances, d'aménités...

De fait, il est proposé de considérer un relogement hors quartier comme un relogement « hors site » d'origine. Par exemple, un ménage du quartier des Cévennes relogé dans les faubourgs ou le centre-ville sera considéré comme relogé hors site d'origine, et ceci peut effectivement consister en un parcours résidentiel positif : le ménage quitte un quartier d'habitat social, se rapproche des services et équipements du centre-ville et habitera une forme urbaine assimilée au parc privé.

- ✓ **Objectif de relogement hors site ANRU d'origine d'au moins 50 %, un site étant entendu comme un quartier.**

4. Critères de maîtrise du reste à charge

- ✓ **Pour un logement de surface égale à celle du logement libéré, et à composition familiale constante, l'augmentation du reste à charge devra être inférieur à 10% des ressources du ménage (y compris prestations sociales), le taux d'effort demeurant inférieur à 33%.**

ARTICLE 4 – Principe d'identification de l'offre mobilisable

Dans le NPNRU, l'offre reconstituée est déconnectée des besoins en relogements qui seront considérés sur l'ensemble du parc de logements. L'offre mobilisable est donc constituée par principe du parc locatif social et locatif privé existant, neuf ou en projet à l'échelle de l'agglomération, ou en accession sociale, et comprend notamment :

- La reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis
- L'offre privée réhabilitée et conventionnée avec l'ANAH, notamment dans le cadre de l'OPAH-RU, ou du dispositif mis en place par Action Logement dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

Les enquêtes sociales permettront de cibler plus précisément le champ des logements mobilisables au regard des caractéristiques recherchées en termes de loyer, de typologies et de localisation des logements.

Précisions sur l'offre reconstituée :

Suite au protocole de préfiguration, le projet de renouvellement urbain conventionné sur les quartiers concernés prévoit la démolition de 282 logements supplémentaires :

- 132 logements locatifs sociaux
- 150 logements privés dégradés dont une centaine occupés

Pour répondre à la demande en relogement, la convention de renouvellement urbain en cours de rédaction prévoit les engagements suivants :

- l'offre à bas loyers démolie sera reconstituée à hauteur de 250 logements à produire à l'échelle intercommunale sur la durée de la convention de renouvellement urbain en cours de rédaction, en sus des objectifs de production courante de logements locatifs sociaux.

- l'offre reconstituée sera financée à hauteur de 60% des logements en PLAI et 40% en PLUS, conformément au règlement général du NPNRU.

La programmation territorialisée du PLH prendra en compte la reconstitution du parc déjà identifiée et déterminera la localisation du reste de la production neuve en reconstitution et en droit commun, en tenant compte du taux préexistant de logements sociaux par quartier, des revenus des ménages, des stratégies communales et des dynamiques de marché du logement.

Ceci dans un objectif d'assurer une meilleure répartition de l'offre sociale publique sur l'agglomération et de favoriser une mixité sociale à l'échelle intercommunale.

Enfin, Ales Agglomération s'engage à sensibiliser l'ensemble des communes de son territoire en vue de développer des opérations de logement social ou des opérations privées dans le cadre du PLH, de la CIL et des OPAH-RU menées sur son territoire. L'OPAH-RU d'Alès permettra notamment de lutter contre la vacance et de mettre sur le marché une « nouvelle » offre privée conventionnée de qualité.

ARTICLE 5- Principe de mutualisation des contingents nécessaires au relogement

o L'État s'engage à mettre à disposition de l'opération de relogement : les logements qui se libèrent ou mis en service sur le contingent « mal logés », à l'échelle intercommunale. Les logements locatifs sociaux réservés aux fonctionnaires n'entrent pas dans ce dispositif, sauf si le demandeur et/ou le co-demandeur de logement remplissent les critères spécifiques d'attribution pour ce contingent.

o Collectivités

- Le Département du Gard s'engage à formuler des offres de logements sur son contingent, dans le cadre de la rotation du parc existant et au sein des constructions neuves, à l'échelle intercommunale.

- La Ville d'Alès s'engage à mobiliser son contingent de logements sociaux, en faveur du relogement des ménages concernés par les opérations de démolitions, de requalification et de recyclage du parc privé.

o Bailleurs

Le parc de logement de l'OPH Logis Cévenols, seul bailleur social générant des démolitions dans le cadre du NPNRU, sera mobilisé en priorité.

Au regard des besoins portés à sa connaissance dans le cadre de la commission de coordination de la CIA, chaque bailleur membre de la CIL d'Alès Agglomération autre que Logis Cévenols,

s'engage à formuler des propositions de relogement à hauteur de 15% des logements libérés annuellement sur leur contingent propre, sur le territoire d'Alès Agglomération. Les offres doivent permettre un parcours résidentiel positif, en adéquation avec les souhaits et les capacités du ménage.

L'analyse du taux de mobilité au sein des parcs de chaque bailleur, via les fichiers RPLS 2017 et 2018, dans l'hypothèse d'une attribution pour trois propositions, montre que cette mobilisation pourrait permettre de contribuer à hauteur de 18 logements par an environ, tout contingent, confondu, aux relogements du NPNRU.

Les bailleurs membres de la CIL d'Alès Agglomération s'engagent par ailleurs à mettre à disposition un référent joignable par l'équipe de la MOUS.

o Action Logement

La volonté d'Action Logement Services est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées. A ce titre, Action Logement Service sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose sur le territoire d'Alès Agglomération afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les démolitions.

Une part importante des logements financés par Action Logement Services ayant pu être réservée en droit de suite pour le compte d'entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne pourra être occulté. Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord*.

Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le cadre d'un relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé CIL PASS assistance est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés font souvent suite à un accident de la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative.

Action Logement Services pourra également mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (aides Locapass, Visale) des salariés relogés.

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

ARTICLE 6 - Principe de priorité

Conformément à la Convention Intercommunale d'Attribution 2020-2026, les publics relogés du NPNRU sont identifiés comme ménages prioritaires en seconde position, le premier critère de priorité étant le public du DALO.

Ce principe de priorité s'applique uniquement :

- Dans le parc social, aux personnes titulaires d'un bail de location et aux personnes composant les ménages identifiés lors des enquêtes sociales réalisées par la MOUS : la demande de relogement d'une personne supplémentaire intervenant a posteriori de l'enquête sociale ne bénéficiera pas du principe de priorité.

- Dans le parc privé, ce sont les titulaires du bail ou d'un titre de propriété, et leurs conjoints, ascendants ou descendants directs, qui sont comptabilisés comme décohabitants dans le plan de relogement établi par le maître d'ouvrage. Sont exclus les autres ménages hébergés par les titulaires du bail. Les ménages non titulaires d'un bail, mais pouvant justifier d'une occupation de bonne foi et effective du logement (au travers de versements de loyer au propriétaire ou de factures d'électricité etc.) peuvent être pris en compte.

- Dans le parc privé, les hébergés autres que conjoints, ascendants ou descendants, ainsi que les occupants sans droit ni titre seront également accompagnés, mais uniquement s'ils ont été identifiés lors de la première enquête sociale réalisée par la MOUS.
- Les indicateurs locaux de qualité de relogement seront calculés sans prendre en compte ces situations particulières d'hébergement ou de squat.

Dans le cas de demandes de décohabitations, l'enquête sociale devra préciser le nombre de logements nécessaires. Autant de demandes de logement que de besoin en relogement doivent être établies et enregistrées sur le SNE par le bailleur de départ.

Enfin, le forfait relogement prévu par le règlement général du NPNRU sera mobilisé uniquement pour les ménages titulaires d'un bail et les décohabitants descendants ou ascendants directs.

ARTICLE 7 - Principe d'adéquation

Sauf demande spécifique ou situation particulière, il sera proposé des logements adaptés aux besoins des familles, conformément aux articles 13bis de la loi 48-1360 du 1er septembre 1948 et L 621-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, et permettant un parcours résidentiel positif avec un reste à charge maîtrisé pour les ménages.

Les principes observés sont les suivants :

- Proposer un loyer en adéquation avec les ressources du ménage pour que l'effort économique pour payer le loyer soit suffisamment modeste ;
- Eviter de mettre le locataire dans des difficultés financières régulières après son relogement.

Les objectifs en matière de maîtrise du reste à charge et de taux d'effort sont définis dans l'article 3 - Objectifs locaux des relogements fixés au regard des critères nationaux définis par l'ANRU.

Le calcul du reste à charge se définit comme : $(\text{Loyer} + \text{Charges}) - \text{Aides au logement}$

Le taux de d'effort fait référence au poids du poste « logement » dans le budget du ménage, il se calcule ainsi : $((\text{Loyer} + \text{Charges}) - \text{Aides au logement}) / \text{Ressources du ménage}$.

ARTICLE 8 - Dépôts de garantie

Le changement de logement donne lieu à la résiliation du bail initial et à l'établissement d'un nouveau bail. Afin de ne pas pénaliser le locataire, si une différence existe entre le dépôt de garantie initial et le nouveau dépôt de garantie, aucun rattrapage ne sera demandé à ce dernier. Dans le cadre d'un déménagement en inter bailleurs, le bailleur d'origine transférera automatiquement le dépôt de garantie au bailleur d'accueil. Si le dépôt de garantie du bailleur d'accueil est supérieur à celui versé au bailleur d'origine, c'est ce dernier qui prend en charge la différence. Si le dépôt de garantie du bailleur d'accueil est inférieur à celui versé au bailleur d'origine, ce dernier rembourse la différence au ménage.

- aux dispositions des chartes d'attributions de chaque bailleur.

La MOUS assurera un reporting régulier, au cours une réunion de suivi ou « cellule relogement » organisée une ou deux fois par mois en présence d'un représentant de Logis Cévenols, d'Alès Agglomération et de la SPL Alès Cévennes.

Comme indiqué dans la Convention Intercommunale d'Attribution 2020-2026 d'Alès Agglomération, la commission de coordination de la CIA tiendra lieu de comité technique :

- S'il apparaît des situations pour lesquelles la MOUS relogement ne trouve pas de solutions satisfaisantes auprès de Logis Cévenols ou dans le parc privé conventionné, ces situations seront mises à l'ordre du jour d'une commission de coordination pour y être exposées aux partenaires.
- Une commission de coordination peut être réunie spécifiquement pour traiter ces situations.
- Un bilan des relogements en cours est présenté lors de chaque commission de coordination.

Cependant, afin de ne pas ralentir la recherche de solution de relogement, les partenaires signataires de la CIA s'engagent à désigner un référent joignable directement par la MOUS.

Les missions confiées à la MOUS (en lien avec un représentant pour chaque bailleur et réservataire) :

- Réaliser les enquêtes individuelles au domicile de chaque locataire,
- Constituer le dossier de relogement,
- Vérifier l'adéquation entre les souhaits exprimés par le ménage et les propositions qui leur auront été faites (simulation APL et calcul du taux d'effort et du reste à charge via l'outil RIME)
- Accompagner le ménage lors de la visite du logement proposé, (signature d'une fiche de proposition de relogement par le locataire accompagné du bon de visite du bailleur qui a proposé le logement),
- Accompagner les ménages à reloger lors des formalités de déménagement. Cet accompagnement est adapté à la capacité des familles à réaliser par elles-mêmes les démarches dans le cadre du relogement :
 - o transfert du dépôt de garantie
 - o changement d'adresse
 - o contact avec les différents opérateurs de réseaux (gaz, électricité...)
 - o démarches auprès de la CAF pour le versement des APL,
 - o mise en place des mesures nécessaires en cas d'accompagnement adapté (personnes âgées, situation de handicap, familles très nombreuses notamment).
 - o Accompagnement à la signature du bail et à l'état des lieux entrant.
- Suivre l'installation effective des ménages dans leur nouveau logement. Une dernière visite est réalisée dans les trois mois après cette installation pour s'assurer de la satisfaction du ménage.

ARTICLE 12 – Formalisme des propositions et traitement des refus des ménages

Quel que soit le parc d'origine, privé ou public, la règle de trois propositions formulées par écrit au ménage s'applique, en tenant compte du fait que si la première ou la deuxième proposition est acceptée, le processus de relogement se poursuit sans proposition complémentaire.

Les propositions de relogement doivent être les plus ajustées possibles aux besoins des ménages, à leurs capacités économique et à leur souhait, et ce dès la première proposition, afin de ne pas les mettre dans l'attente de propositions ultérieures.

Dans le cadre de démolition de logements appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré avec l'accord du Préfet de département ou de démolitions dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, conformément à l'article L442-6 du Code de la construction et de l'habitation : « 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 [...] 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 par huissier de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. » Aussi, l'article L442-6 du code de la construction et de l'habitation prévoit que : « les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux. ».

Ces dispositions ne dispensent pas pour autant la MOUS de poursuivre la recherche de solutions adaptées pour reloger les ménages concernés.

La MOUS s'assure de la traçabilité et des propositions et des refus. Elle analyse et prend en compte le motif de refus du ménage pour ajuster les propositions ultérieures. Elle informe la cellule relogement dans les meilleurs délais les refus des propositions.

ARTICLE 13 – Attributions des logements

La MOUS relogement constitue un dossier de demande de logement et l'enregistre sur le Système National d'Enregistrement (SNE). L'instruction et la complétude des dossiers avant passage en CALEOL sont assurées par les bailleurs sociaux. Si le dossier est incomplet, les bailleurs avertissent la MOUS dans les meilleurs délais.

Le bailleur et la MOUS organisent la visite du logement de manière partenariale.

Les dossiers sont proposés en commission d'attribution de logement du bailleur concerné, dans l'ordre de priorité déterminée par la CIA.

Dans le cas où la commission d'attribution de logement du bailleur refuse une ou plusieurs candidatures, le bailleur avise dans les meilleurs délais la MOUS de sa décision, accompagnée du motif de non attribution.

Les parties conviennent expressément d'agir dans la plus étroite collaboration et d'échanger toutes les informations et conseils nécessaires.

ARTICLE 14 - Le Protocole Particulier

Lorsque le locataire a accepté la proposition de relogement qui lui a été formulée, un protocole particulier de relogement est établi. Ce document est signé par le locataire ou le propriétaire relogé, le bailleur initial, l'éventuel nouveau bailleur. Il crée des droits et obligations pour toutes les parties. Il représente un engagement des parties sur les points suivants :

- adresse du logement proposé,
- date de déménagement,
- montant du nouveau loyer et des charges afférentes,
- nature de l'accompagnement dans les démarches liées au déménagement,
- dispositions particulières éventuelles.

ARTICLE 15 – Gestion des déménagements

Le maître d'ouvrage de l'opération générant le relogement désigne le prestataire chargé d'assurer le déménagement des ménages titulaires d'un bail. La programmation des déménagements est assurée en étroite collaboration entre les bailleurs et la MOUS.

ARTICLE 16 - Accompagnement social des familles

L'accompagnement mis en place par la MOUS permet de préciser individuellement les besoins et souhaits des ménages.

Il permet également d'identifier dans les meilleurs délais les besoins d'accompagnement spécifiques et les difficultés particulières de relogement. La MOUS et les travailleurs sociaux s'engagent à agir dans la plus étroite collaboration et oriente si nécessaire le ménage vers l'interlocuteur le plus adapté à sa situation.

Après relogement, la MOUS assure un suivi de trois mois et réalise une enquête post-relogement 6 mois après le relogement.

ARTICLE 17 - Traitement des situations particulières

Dans le cadre de ses enquêtes sociales, la MOUS effectue une identification des ménages présentant des difficultés particulières :

- impayés de loyer ;
- sur-occupations ;
- familles nombreuses ;
- troubles de voisinage ;
- procédures d'expulsions en cours ;
- cas des propriétaires occupants impécunieux ;
- etc.

En collaboration avec les bailleurs et les services de l'Etat, la MOUS identifiera les publics prioritaires tels que définis par l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation et/ou relevant des critères du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, de la Demande de Relogement Prioritaire ou du Droit Au Logement Opposable.

La MOUS et les bailleurs formulent des propositions d'habitats adaptées à chaque situation et envisagent un accompagnement social si nécessaire.

ARTICLE 18 - Suivi de la présente charte

Les signataires de la présente convention conviennent de procéder de façon régulière, au moins une fois par an, à un bilan qualitatif et quantitatif des relogements et des difficultés rencontrées. Ce bilan-évaluation annuel fait l'objet d'une présentation en Conférence Intercommunale du Logement et en comité de pilotage du NPNRU. Il est également communiqué au Comité de Pilotage du Contrat de Ville.

ARTICLE 19 – Modalités d'information et de concertation

Dans l'objectif de coordonner les éléments de discours et de clarifier le rôle des intervenants, deux niveaux d'information et de communication sont distingués :

- L'information générale sur le projet urbain est délivrée par le porteur de projet, qui a en charge d'informer et d'organiser la concertation avec les habitants. Son rôle est d'annoncer

les opérations générant le relogement aux habitants concernés, et d'explicitier comment ces opérations s'insèrent dans le projet d'ensemble.

- Les informations pratiques sur le relogement, le cadre juridique et les droits et obligations des ménages sont élaborées par les maitres d'ouvrages des opérations générant du relogement et relayées par la MOUS qui effectuera l'accompagnement des ménages.

Dans le cadre de ce deuxième niveau d'information, un support d'information à destination des ménages relogés sera conçu et applicable à l'échelle de l'ensemble du projet. Il expliquera de façon simple : qui sont les interlocuteurs, quelles sont les étapes clés du relogement, la règle des trois propositions et son implication en termes de procédure au-delà de trois refus, les modalités pratiques liés au déménagement.

ARTICLE 20 – Gestion Urbaine de Proximité

Alès Agglomération et ses partenaires s'engagent, dans le cadre de la charte de gestion urbaine de proximité, à maintenir une qualité de gestion de proximité pour l'ensemble des immeubles concernés, tout au long du programme de relogement.

L'attention sera portée tant sur l'entretien des sites que sur la sécurité des cages d'escaliers et de leurs abords.

ARTICLE 21 - Durée d'application de la charte

La présente charte prend effet à compter de sa date de signature et prendra fin à l'issue du dernier relogement effectué dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

La MOUS et l'ensemble des signataires informeront les locataires concernés des dispositions de la présente charte autant que de besoin.