

Lille Métropole

© Lille Métropole - Pascaline Chombart, Vincent Leaigne.

Mieux
vivre
ensemble

Charte inter-bailleurs métropolitaine de relogement

- adoptée le 14.12.2012 -

Conférence intercommunale de peuplement/**groupelll**

CHARTRE INTER-BAILLEURS METROPOLITAINE DE RELOGEMENT

Entre

La communauté urbaine de Lille métropole, représentée par sa Présidente, désignée ci-après « Lille métropole »

Et

La Délégation départementale des territoires et de la mer, représentée ci-après par son Directeur, désignée ci après « DDTM »

Et

Le GIP Lille métropole rénovation urbaine, représenté ci-après par sa Directrice, désigné ci après « GIP LMRU »

Et

La SPLA « La fabrique des quartiers », représentée par son Directeur, désignée ci-après « SPLA La fabrique des quartiers »

Et

Le PACT métropole nord, représenté par son Président, désigné ci-après « PMN »

Et

L'Association régionale pour l'Habitat du Nord-Pas-de-Calais, représentée par son Président, désignée ci-après « AR habitat »

Et

1. SA d'HLM « Habitat 62/59 Picardie »
2. SA d'HLM « Habitat du Nord »
3. SA d'HLM « Immobilière des Chemins de Fer Nord Est» (ICF)
4. SA d'HLM « Immobilière Nord Artois » (INA) 3F
5. Office Public de l'Habitat « Lille Métropole Habitat »
6. SA d'HLM « Logement du Travailleur d'Oignies» (LTO)
7. SA d'HLM « Logis des Flandres intérieure et maritime » (Logifim)
8. SA d'HLM « Logis Métropole »
9. SA d'HLM « Notre Logis »
10. Office Public de l'Habitat « Partenord Habitat »
11. SA d'HLM « SA du Hainaut »
12. SA d'HLM « Société Immobilière de l'Artois » (SIA)
13. SA d'HLM « Société Régionale des Cités Jardins » (SRCJ)
14. SA d'HLM « Vilogia »

Désignés ci-après « bailleurs »

Vu la délibération du Conseil communautaire du 14 décembre 2012 adoptant le Programme Local de l'Habitat de Lille Métropole, désigné ci-après « PLH2 »

Vu la délibération du Conseil communautaire du 14 décembre 2012 adoptant l'accord collectif intercommunal, désigné ci-après « ACI »

Vu la délibération du Conseil communautaire du 14 décembre 2012 adoptant la charte inter-bailleurs métropolitaine de relogement, désigné ci-après « charte inter-bailleurs métropolitaine de relogement »

Préambule

La délibération cadre de politique locale de l'habitat issue du grand débat Logement des 4 et 5 décembre 2008 et le PLH2 ont affirmé l'engagement de Lille Métropole dans l'élaboration d'une politique communautaire de peuplement, au service du droit au logement pour tous et de l'équilibre des territoires, en lien étroit avec les communes et les organismes de logement social.

Cet engagement se met en œuvre au sein d'une **Conférence Intercommunale de Peuplement (CIP)** installée en 2009, instance de concertation pour élaborer et suivre la politique de peuplement intercommunale. Les travaux menés par la Conférence Intercommunale de peuplement portent sur des problématiques complémentaires où des pistes de progrès sont recherchées par les partenaires : le fonctionnement des commissions d'attribution logement, l'adéquation entre l'offre et la demande de logements très sociaux, les parcours résidentiels et l'élaboration d'un accord collectif intercommunal.

La présente Charte a été élaborée dans le cadre du Groupe 3 « Commission inter-bailleurs » de la Conférence intercommunale de peuplement de Lille métropole (CIP).

Elle est le fruit d'un groupe de travail associant : Lille métropole, services de l'Etat, GIP LMRU, AR-habitat, bailleurs sociaux, villes...

Elle a pour objectif de donner des points de repères et un cadre identique aux acteurs du logement social de l'agglomération pour encourager les mutations inter bailleurs et intercommunales.

Elle fixe les objectifs, les principes et le cadre de fonctionnement d'une démarche inter-bailleurs métropolitaine visant à favoriser le parcours résidentiel des ménages déjà logés, en demande de mutation ou en besoin de logement adapté, dont le relogement est bloqué du fait de la non disponibilité d'une offre adaptée chez le bailleur d'origine (annexes 1 à 5) :

1. Des ménages concernés par des Programmes de Rénovation Urbaine (PRU), dont le relogement est urgent au regard des démolitions ;
2. Des ménages locataires du PACT Métropole Nord ayant acquis l'autonomie pour poursuivre leur parcours résidentiel dans le parc locatif des bailleurs sociaux ;
3. Des ménages locataires HLM en problème d'appropriation du logement nécessitant un relogement dans un parc adapté ;
4. Des locataires HLM en demande de mutation suite à une problématique de sur-occupation, sous-occupation, besoin de logement adapté, etc.
5. Des ménages inscrits au Programme Métropolitain de Rénovation des quartiers Anciens Dégradés (PMRQAD) dont la demande est d'accéder au logement social.

Dans l'esprit des engagements pris dans les chartes des Programmes de rénovation urbaine (PRU), la présente Charte s'inspire des différentes chartes des PRU de la métropole lilloise. Dans le respect de ses principes et dans une volonté d'élargissement, cette Charte complète sur tout le territoire communautaire les protocoles ou chartes concernant le relogement dans les PRU déjà existants sur chaque site.

La charte est composée de :

- 13 articles ;
- 8 annexes précisant les modalités de travail opérationnelles.

LES PRINCIPES GÉNÉRAUX

Article 1 – Favoriser les parcours résidentiels des locataires.

Il s'agit de valoriser la notion d'occupation du logement répondant aux besoins, aux souhaits et aux possibilités du ménage.

Article 2 - Le relogement doit s'inscrire dans une démarche de parcours résidentiel, correspondant aux choix et possibilités du ménage.

Les solutions de relogement proposées tiendront compte des souhaits du ménage et seront adaptées à sa situation. Plusieurs propositions pourront être effectuées, dans la limite des contraintes provoquées par un marché du logement tendu.

L'ensemble des acteurs partage les critères d'autonomie pour l'accès au logement annexés à la présente charte (annexe 5).

Article 3 – Le recours à la solidarité inter-bailleurs.

Tous les bailleurs s'engagent à affecter une partie de leurs attributions aux opérations de relogement en direction des segments de public identifiés dans le préambule de la présente Charte.

La commune d'accueil est prévenue dès lors qu'une candidature issue des listes de la Commission inter-bailleurs de la CIP va être proposée en CAL.

Article 4 – La solidarité intercommunale est portée par les signataires de la présente Charte.

Dans le cadre de la Conférence intercommunale de peuplement (CIP), Lille Métropole en lien avec les communes de son territoire, et en lien avec les bailleurs sociaux, s'engagent à soutenir le partage des efforts en matière de relogement et la recherche des équilibres quant à l'accueil des populations concernées par un relogement adapté à leur situation.

Article 5 – La recherche de la mixité sociale et des équilibres de peuplement doit guider les opérations de relogement.

Les propositions de relogements seront élaborées dans le respect de la mixité sociale et des équilibres de peuplement, conformément aux orientations de l'Accord collectif intercommunal, cadre de l'engagement partenarial entre les bailleurs, les communes et Lille Métropole.

Article 6 – Valorisation des relogements dans l'ACI.

L'ACI concerne l'accès au logement en première entrée. Seules les mutations pour surpeuplement extrême issues du parc social, les demandes d'accès au parc social issues des ménages du PMRQAD et des situations très spécifiques, bloquées, issues des PRU seront prises en compte dans l'ACI¹.

Grâce aux relogements inter-bailleurs, les bailleurs pourront dans les logements libérés accueillir des ménages prioritaires de l'ACI. Le contingent communautaire pourra être mobilisé à cette fin.

En contrepartie de leur collaboration dans le dispositif inter-bailleurs, les bailleurs pourront voir certaines demandes de mutation de leurs locataires satisfaites grâce à la livraison des logements reconstruits des PRU, pour y tendre vers une meilleure mixité du peuplement.

Article 7 - L'opération de relogement doit se faire dans la plus grande transparence entre les partenaires.

Les engagements pris envers les partenaires et/ou les ménages devront être formalisés. Une information claire et régulière des locataires est impérative.

Seront notamment appliquées les préconisations de la Charte des bonnes pratiques en commission d'attribution de logement (CAL) adoptée par délibération du Conseil Communautaire du 9 novembre 2012 et dont l'AR-habitat et les 14 bailleurs présents sur le territoire de Lille métropole sont signataires.

Article 8 - Des délais raisonnables sont à observer.

Des solutions de relogement doivent être proposées dans des délais raisonnables, qui concilient projet personnel et tension du marché.

La régularité des relogements contribue à fluidifier les parcours résidentiels au sein du parc social. Les logements ainsi libérés permettent de diversifier l'offre locative sociale et de favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires de l'ACI.

Article 9 - Le ménage doit être relogé dans des conditions financières adaptées à ses ressources.

Une attention particulière sera portée à la nouvelle situation financière découlant de la proposition de relogement.

L'évolution du taux d'effort, du reste à charge et du reste à vivre sera mesurée en vue de la présentation des candidatures en commission d'attribution et aux fins de l'évaluation de la démarche inter-bailleurs métropolitaine.

Conformément au décret du 15 février 2011 (art. 2), le taux d'effort des personnes qui vivent au foyer est calculé selon la méthode définie par arrêté du ministre chargé du logement (Arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R.* 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation).

¹ Les critères permettant d'identifier les ménages prioritaires du groupe 3 de la CIP « Commission inter-bailleurs » sont précisés dans les annexes 1 à 5.

Pour le calcul du reste à charge et du reste à vivre, la présente Charte préconise de se référer au référentiel métropolitain du GIP LMRU (annexe 6).

Article 10 - Evaluation de la démarche

La démarche inter bailleurs fera l'objet d'une évaluation en continu dans le cadre du groupe 3 « Commission inter-bailleurs » et un retour sera effectué en séance plénière annuelle de la Conférence intercommunale de peuplement sur les avancées, les limites et les résultats de la Commission inter-bailleurs.

Le bilan des relogements ainsi effectués présentera la localisation, le parc et les bailleurs mobilisés dans la démarche ainsi que l'incidence sur le budget des ménages (loyer, charges...).

L'évaluation comportera en outre une exploitation des refus des ménages apportés aux différentes propositions. Elle portera également une attention particulière aux ménages des quartiers PRU qui disposent d'un suivi et d'une évaluation propre aux dispositifs ANRU.

PRINCIPES OPÉRATIONNELS

Article 11 - Démarches préalables

Les familles devront avoir un dossier de demande de logement actif. La mise en place récente de la demande unique facilitera ces démarches.

Article 12 – Une démarche qui s’appuie sur des instances existantes

La Commission inter-bailleurs de la CIP vise à structurer le travail de relogement en inter-bailleurs à l’échelle de l’agglomération, en l’inscrivant dans les dispositifs de relogement existants.

Pour la recherche des solutions de relogement, l’organisation opérationnelle s’adosse au Comité de relogement inter-bailleurs (CRIB) mis en place au sein de l’AR-habitat.

Le GIP LMRU, le PMN, l’AR-habitat et la SPLA La fabrique des quartiers compilent une liste de ménages en attente de relogement pour les 5 segments de public identifiés dans le préambule.

Ces 5 listes de ménages en attente de relogement sont centralisées par Lille Métropole en vue d’une transmission aux directeurs d’organismes par courrier du Vice-président en charge du logement.

De même, Lille métropole transmet ces listes à l’AR-habitat qui assure l’articulation avec l’ensemble des bailleurs, notamment les interlocuteurs du CRIB et les interlocuteurs de la Commission inter-bailleurs du groupe 3 de la CIP.

Les acteurs chargés de la compilation des listes participent au CRIB pour présenter la situation des ménages identifiés. L’AR-habitat centralise les suites données par les bailleurs et en informe le CRIB, le GIP LMRU, la SPLA La fabrique des quartiers, le PMN et Lille Métropole.

La Commission inter-bailleurs assure le suivi des propositions et des relogements réalisés sur les listes, examine les difficultés rencontrées et recherche des solutions.

Le schéma en annexe présente l’organisation mise en place (annexe 7).

Article 13 - Une communication fiable et régulière des informations entre les partenaires accompagne les opérations de relogement.

Cette communication inter partenariale fait l’objet d’une formalisation précise, constituée de tableaux de suivis des ménages. L’information et la concertation doivent être continues.

Le rythme d’actualisation des données est d’une fois par mois. Cette réactualisation est portée en CRIB par les acteurs chargés de la compilation des listes.

En amont des CAL :

Le bailleur disposant d’une solution de relogement informe l’AR-habitat (pour le lien avec le CRIB), les acteurs ayant compilé la liste des ménages en attente (pour la mise à jour de la liste et le lien avec les ménages) et la

commune concernée (pour le partage des éléments d'information utiles à la présentation des candidatures en CAL).

Sera notamment mise en place l'organisation prévue dans la Charte des bonnes pratiques élaborée par le groupe 1 de la CIP, portant une attention particulière à la concertation nécessaire entre acteurs en amont des CAL et au rôle du Maire dans la mise en œuvre de la politique de peuplement sur sa commune.

Pendant les CAL :

Lors du passage de la candidature en CAL, le bailleur d'accueil précise que le ménage est inscrit sur la liste prioritaire du groupe 3 de la CIP.

Cette information permettra de suivre les solutions de logement apportées aux ménages prioritaires et contribuera à l'évaluation de la demande inter-bailleurs.

Après les CAL :

Une fois le relogement finalisé, il en informe l'AR-habitat et les interlocuteurs identifiés par segment de public afin de permettre le suivi de la démarche en Commission inter-bailleurs du groupe 3 de la CIP.

Sont précisées : la commune et l'adresse du relogement, la typologie du logement attribué, l'évolution de la situation financière du ménage.