

OPERATION DE REQUALIFICATION URBAINE DU QUARTIER FLEURS DE GRASSE ET HAMEAU

CHARTRE DE RELOGEMENT

VERSION DU 6 MARS 2023

LES SIGNATAIRES :

Entre :

L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet agissant au nom et pour le compte de l'Etat,

La Commune de Grasse, représenté par Monsieur le Maire,

3F SUD, représenté par son Directeur Général,

Action Logement Services, représenté par la Directrice Régionale PACA et Corse agissant au nom et pour le compte dudit Organisme,

La Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes,

Les bailleurs,

Les représentants des locataires

CI-APRES DESIGNES LES « PARTENAIRES »

SOMMAIRE

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20230404-2023-44-DE
Date de télétransmission : 05/04/2023
Date de réception préfecture : 05/04/2023

| | |
|---|----|
| Article 1. Objet de la présente charte de relogement | 3 |
| Article 2. Contexte | 3 |
| Article 3. Diagnostics préalables | 4 |
| Article 5. Le programme prévisionnel de démolition | 4 |
| Article 6. L'offre en relogement | 5 |
| Article 7. Les Instances de pilotage et de mise en œuvre du relogement | 5 |
| 1. Le COPIL relogement..... | 5 |
| 2. Le COTECH relogement..... | 6 |
| 3. Le cellule relogement de 3F SUD | 6 |
| Article 8. Cadre opérationnel de mise en œuvre des relogements | 7 |
| 1. Les locataires concernés | 7 |
| 2. Enregistrement des ménages à reloger dans le Système National d'Enregistrement (SNE) | 8 |
| 3. Passage des ménages relogés en CALEOL..... | 8 |
| 4. Le nombre de propositions valables de relogements | 8 |
| 5. La Prise en charge des frais de déménagement et frais d'installation | 9 |
| 6. La gestion du dépôt de garantie | 9 |
| 7. La Maîtrise du taux d'effort et du reste à vivre | 10 |
| 8. La possibilité du relogement temporaire sur site | 10 |
| Article 9. Les engagements des Partenaires | 11 |
| 1. Engagements 3FSUD | 11 |
| 2. Engagements de l'Etat | 11 |
| 3. Engagement de la Ville de Grasse..... | 11 |
| 4. Engagements d'Action Logement Services | 11 |
| 5. Engagements des autres bailleurs | 13 |
| 6. Engagements de la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes | 13 |
| Article 10 - Information et Satisfaction des locataires | 13 |
| Article 11 – Evaluation de l'opération de relogement | 14 |
| Article 12 - Evolution de la Charte de Relogement | 14 |
| Article 13 - Durée et mise en œuvre de la charte | 14 |
| Signatures | 15 |

ARTICLE 1. OBJET DE LA PRESENTE CHARTE DE RELOGEMENT

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20230404-2023-44-DE
Date de télétransmission : 05/04/2023
Date de réception préfecture : 05/04/2023

La Charte de relogement précise les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages dont les immeubles sont voués à démolition sur les résidences Fleurs de Grasse et Hameau à Grasse appartenant à 3F SUD.

Cette charte a pour objectifs :

- ▷ De fixer les modalités de mise en œuvre de l'opération entre les différentes parties, de façon à finaliser celle-ci dans les délais prévus,
- ▷ D'apporter toutes les garanties d'application du droit au relogement des locataires,
- ▷ De donner la possibilité aux ménages de réaliser des parcours résidentiels positifs tenant compte des souhaits et besoins exprimés, ainsi que de leurs capacités (localisation, niveau de loyer)
- ▷ De mobiliser une offre adaptée et suffisante
- ▷ De réserver en priorité les logements sur la commune pour le relogement,
- ▷ De favoriser la mixité sociale et de garantir la cohérence avec les dispositifs existants ou à venir,
- ▷ De respecter les exigences légales et légitimes des locataires dans le choix de leur nouveau logement,
- ▷ D'accompagner les familles en situation difficile dans la recherche de solutions adaptées.

ARTICLE 2. CONTEXTE

3F Sud gère un patrimoine de 542 logements dénommé les Fleurs de Grasse à Grasse (06), composé exclusivement de logements locatifs sociaux et situé en secteur QPV.

Construits entre 1973 et 1983, ce patrimoine présente une série de dysfonctionnements techniques, sociaux, et sur le plan de la sécurité publique, malgré un environnement urbain favorable.

Afin d'enrayer les processus de paupérisation, 3F Sud a impulsé en 2017 une réflexion sur le devenir du site, en partenariat avec les collectivités locales et les services de l'Etat. Des études ont été engagées afin d'explorer plusieurs options de renouvellement urbain. Les réflexions se sont par ailleurs nourries d'un dialogue permanent avec les habitants.

L'examen des scénarios montre qu'une stratégie de réhabilitation, même lourde, ne répondrait pas aux enjeux urbains, sans effet notable sur l'évolution de la structure de l'offre (maintien d'un taux élevé de logements sociaux) et peu satisfaisante du point de vue patrimonial (pérennité limitée des immeubles confrontés à des pathologies graves).

Afin d'interrompre la spirale de dégradation et renouveler l'attractivité du site, les acteurs ont retenu un scénario volontariste de démolition totale. En lieu et place des bâtiments existants, il est prévu de reconstituer, sur un site élargi, un ensemble urbain mieux intégré à son environnement, diversifié en offres, et modernisé du point de vue de l'habitat, des équipements et des aménagements.

Le Préfet des Alpes Maritimes a autorisé, par décision du 12 janvier 2021, la démolition des 542 logements locatifs sociaux des Fleurs de Grasse et du Hameau. L'opération de relogement s'effectuera de manière progressive, d'ici à 2028, suivant le rythme des relogements et les nécessités opérationnelles.

Le relogement doit permettre de proposer aux ménages un accompagnement de qualité. La construction du projet de relogement se fera en proximité avec les ménages, en prenant notamment en compte les ressources effectives qu'ils trouvent actuellement dans le quartier, ou dont ils auront exprimé la nécessité, afin de lever tous les freins à leur mobilité et leur permettre de se projeter dans leur projet résidentiel.

Pour cela les partenaires de Charte de relogement veilleront à son articulation avec la conférence intercommunale du logement (CIL) et la convention intercommunale d'attribution (CIA).

La présente charte de relogement constitue un accord partenarial signé entre les partenaires. Elle précise les modalités du relogement pour les ménages résidant aux Fleurs de Grasse.

ARTICLE 3. DIAGNOSTICS PREALABLES

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20230404-2023-44-DE
Date de télétransmission : 05/04/2023
Date de réception préfecture : 05/04/2023

Afin d'aboutir à la conception d'un projet pertinent, 3F SUD a fait réaliser, en 2019, plusieurs études sur les Fleurs de Grasse : étude urbaine (Reichen&Robert), étude technique (Edifis), et étude sociale (La Condition Urbaine / Cfgéo / API Provence). Ces études ont intégré des entretiens avec les ménages (86% des locataires ont été rencontrés), la visite technique de tous les logements, des relevés et observations de terrain, des entretiens avec les partenaires, des analyses statistiques. Une mission d'animation de la concertation a aussi été confiée à Rouge Vif et Cabanon Vertical durant toute cette période

Quelques enseignements du diagnostic social en quelques chiffres (source Diagnostic API Provence _ 2019)

- ▷ Un vieillissement de la population
- ▷ Une sous occupation importante
- ▷ Des problématiques santé et mobilité
- ▷ Importance des familles avec enfant adulte potentiellement décohabitant
- ▷ Des ménages en grande précarité économique

Le recueil des souhaits des ménages quant à leur de parcours logement a été amorcé au moment de ce diagnostic. La réactualisation du diagnostic social par la cellule logement mise en place par le bailleur sera un préalable à l'opérations de relogement.

ARTICLE 5. LE PROGRAMME PREVISIONNEL DE DEMOLITION

Partenaires et bailleur souhaitent engager un programme de valorisation urbaine du quartier, permettant l'amélioration significative du cadre de vie et le développement de l'attractivité de ce secteur. L'objectif de ce projet est la reconquête urbaine et sociale de ce territoire.

L'organisation du relogement sera induite par les nécessités opérationnelles liées à la mise en œuvre du projet et nécessite donc la libération des bâtiments.

Les bénéficiaires sont les locataires présents et titulaires d'un contrat de location sur les Fleurs de Grasse et le Hameau.

Il est prévu la démolition des 542 logements locatifs sociaux, qui s'organisera en 3 phases (à confirmer opérationnellement) :

- Phase 1 : 161 logements (bâtiments G à J + le Hameau)
- Phase 2 : 155 logements (bâtiments A à F)
- Phase 3 : 226 logements (bâtiments K à S)

Au 1^{ER} Janvier 2023, 398 logements restent occupés.

ARTICLE 6. L'OFFRE EN RELOGEMENT

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20230404-2023-44-DE
Date de télétransmission : 05/04/2023
Date de réception préfecture : 05/04/2023

Le parc existant : Les relogements seront réalisés sur l'ensemble du patrimoine 3FSUD existant, suivant les libérations de logements et avec accord des réservataires.

Les programmes neufs :

Sur le quartier : dans le cadre du projet urbain des Fleurs de Grasse, il est proposé un total de 729 logements, dans une programmation diversifiée et équilibrée par 3FSUD :

- ▷ 226 logements locatifs sociaux,
- ▷ 76 logements sociaux dédiés à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap
- ▷ 45 logements en accession sociale
- ▷ 187 logements en accession libre
- ▷ 195 logements locatifs intermédiaires

Hors site : des relogements pourront être réalisés sur des constructions neuves 3FSUD, sous réserve de l'accord du réservataire et de la validation de la commission d'attribution.

Patrimoine des autres bailleurs signataires : en neuf et/ou sur leur parc existant suivant les engagements de chacun, les bailleurs signataires de la présente charte participeront à la mobilisation d'une offre en relogement

ARTICLE 7. LES INSTANCES DE PILOTAGE ET DE MISE EN ŒUVRE DU RELOGEMENT

Les circulaires du 22 octobre 1998 et du 15 novembre 2001, portant sur la démolition de logements locatifs sociaux, rappellent la nécessité de la concertation avec les habitants et de la qualité du plan de relogement.

Les signataires de cette charte s'inscrivent dans ces orientations. Ils l'appliqueront en conformité avec les recommandations de la CNIL (délibération du 20 décembre 2001) en matière de traitement des informations relatives aux ménages à reloger.

Le relogement constitue l'un des enjeux majeurs du projet urbain. La réussite du projet nécessite de réunir toutes les conditions d'une prise en compte maximale des souhaits et des contraintes des locataires. Cette réussite est liée non seulement à un relogement individuel satisfaisant des familles mais aussi à la politique générale d'explication et de concertation du projet auprès de la population

La participation de chacun des partenaires aux instances de pilotage et de suivi du relogement est définie de la façon suivante :

1. Le COPIL relogement

La gouvernance des opérations de relogement est effectuée de manière partenariale et concertée dans le cadre d'un COPIL Relogement, en articulation avec les principes et objectifs définis par l'ensemble des partenaires dans la présente Charte de relogement.

Le COPIL Relogement est composé des signataires de la Présente Charte de Relogement : il est co-présidé par M. le Maire ou son représentant et M. le Directeur Général de 3F SUD ou son représentant.

Cette instance est le pilote de la Charte de Relogement et a pour missions de :

- Suivre l'avancement de l'opération de relogement ;
- Valider et orienter les propositions du COTECH Relogement ;
- Etudier les tableaux de bord proposés par la Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) ;

- Adapter le cadre d'intervention en fonction des contraintes ;
- Planifier les libérations et tenir les objectifs de délais ;
- Evaluer le bilan du plan de relogement ;
- S'assurer de la mobilisation des Partenaires.

Fréquence du COPIL Relogement

Le COPIL relogement se réunira autant que de besoin et a minima une fois par semestre. Cette périodicité pourra être adaptée en fonction de l'état d'avancement des relogements.

2. Le COTECH relogement

Garante de la bonne application de la Charte de relogement, cette instance partenariale est chargée d'appliquer les orientations du COPIL Relogement et de mettre en rapport les besoins en relogement avec l'offre mobilisable.

Son rôle est d'assurer la mise en œuvre opérationnelle du relogement dans sa globalité et de permettre de régler efficacement et de manière concertée les difficultés pouvant survenir pour certains ménages.

Le COTECH est composé des services opérationnels des signataires de la charte et de la MOUS relogement.

Le rôle du COTECH Relogement est de :

- Fixer les modalités et priorités des relogements en tenant compte des situations des locataires.
- Assurer le suivi des relogements.
- Examiner les dossiers particuliers et complexes en vue notamment de les confier à la MOUS (décohabitation, hébergement, regroupement familial, demande de logement plus grand...).
- Apprécier, au constat de refus de relogement abusif, la nécessité de déclencher le processus d'un congé donné par le bailleur, conformément à la loi SRU.
- Coordonner les actions des partenaires sociaux, auprès des familles en difficulté et proposer des solutions.
- S'assurer que les logements mis à disposition en dehors du patrimoine 3F Sud sont proposés rapidement afin de ne pas bloquer la relocation de logements qui ne seraient pas susceptibles d'intéresser les familles concernées par le relogement.

Fréquence du COTECH relogement

Le COTECH se réunira autant que de besoin et a minima une fois par trimestre. Il peut être sollicité plus fréquemment à la demande de l'un des partenaires.

3F Sud assure le secrétariat de ces séances.

3. Le cellule relogement de 3F SUD

Afin de procéder à la mise en œuvre des relogements, 3F Sud s'engage à :

- Procéder au recrutement **d'un.e chargé.e d'accompagnement social (CAS)**
- Mandater un prestataire extérieur, dans le cadre d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (**MOUS**) pour une assistance à maîtrise d'ouvrage sur l'opération de relogement et la prise en charge de situations spécifiques

Ce binôme constituera la cellule relogement de 3FSUD, et aura en charge de

- Mettre en place les outils nécessaires à la conduite du relogement des familles ;
- Réactualiser les enquêtes sociales individuelles et définir le « projet logement » avec chaque famille,
- Assurer l'information individuelle permanente des locataires sur l'avancement de leur relogement ;

- Effectuer le travail préalable de collecte de documents nécessaires à l'enregistrement dans le SIRE ;
- Prendre connaissance et analyser l'offre de logements disponibles (en lien avec le pôle commercial 3SUD) afin de faire des propositions adaptées aux besoins des ménages ;
- Accompagner les locataires et mettre en œuvre le relogement ;
- Etudier les dossiers particuliers (décohabitation, hébergement, logement adapté, etc.) ;
- Coordonner les actions des partenaires auprès des familles présentant des fragilités sociales ou économiques (CCAS, MSD, CAF...) ;
- Alerter le COTECH relogement et le COPIL des situations de blocages pressenties ou avérées
- Favoriser l'intégration sociale des familles dans leur nouvel environnement ;
- Assurer l'accompagnement social des familles jusqu'à 3 mois après le relogement ;
- Assurer le bilan du processus relogement.

Les équipes de gestion de proximité (gérance de Grasse 3F Sud, pôle commercial 3FSUD, pôle contentieux 3F Sud) seront mobilisées.

Des solutions d'accompagnement social et d'aides financières seront recherchées pour les ménages en difficulté (Fonds Solidarité Logement, mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement, tutelle/curatelle, etc.) avec les partenaires, services sociaux et milieu associatif.

L'accompagnement sera personnalisé et variable selon le degré de difficultés des familles : dettes, entretien du logement, personnes âgées isolées, personnes seules avec enfants, personnes handicapées, personnes sous tutelle ou curatelle, fragilité financière, situation de pauvreté ou de grande pauvreté et problème comportementaux.

La gestion des impayés fera l'objet d'un traitement différencié selon la coopération des ménages. Le diagnostic social permettra de disposer d'un état des lieux précis des situations, des procédures contentieuses et des protocoles d'apurement s'y rattachant. Sur cette base, il sera possible d'engager un travail social avec les familles coopérantes, en amont du relogement et pendant le relogement. Pour les locataires non-coopérants, les procédures contentieuses devront être menées à leur terme

ARTICLE 8. CADRE OPERATIONNEL DE MISE EN ŒUVRE DES RELOGEMENTS

Si le relogement peut être appréhendé comme une opportunité pour certains ménages, il est nécessaire que les personnes concernées aient toutes les informations en main en amont du processus et une bonne connaissance du cadre dans lequel leur relogement se déroulera.

Une convention individuelle de relogement sera établie pour chaque locataire dès acceptation de l'offre de relogement et reprendra l'ensemble des engagements de 3F SUD appliqué au relogement concerné.

1. Les locataires concernés

Le présent dispositif s'adresse aux ménages titulaires d'un bail locatif, recensés comme locataires en titre lors de l'enquête social et aux ménages dont la clause résolutoire du bail aurait été prononcée, sous réserve que ces derniers s'acquittent de leur indemnité d'occupation et de leur plan d'apurement en cours si la dette n'est pas totalement résorbée.

Cas des demandes de décohabitation :

- ▷ Sous réserve de logements disponibles en sus des besoins directement liés aux relogements, les demandes des décohabitants directs, (descendants et ascendants identifiés), feront l'objet d'un examen privilégié dans le cadre des attributions de droit commun, sous condition de ressources suffisantes et déclarées dans l'enquête OPS 2020 sur la situation de 2019.
- ▷ La prise en charge du déménagement ne sera pas proposée dans ce cadre et aucune réduction de loyer ne pourra être appliquée.
- ▷ Le départ du décohabitant devra être concomitant ou antérieur au déménagement du locataire en titre

- Les personnes hébergées sans ascendance ou descendance directe avec le locataire en titre devront prendre en charge leur relogement et ne pourront prétendre à aucune proposition dans le cadre du dispositif de relogement.

En cas d'impayés :

- les engagements du locataire sur la dette seront mis en place et devront être respectés depuis 4 mois, pour que des solutions permettant un relogement soient recherchées.
- Dans le cadre de la prévention des expulsions pour impayé de loyer, des locataires ont pu signer un protocole (dit « protocole Borloo ») visant la résorption de la dette. Celui-ci est considéré comme un titre de location en règle dès lors que les engagements pris sont respectés.

2. Enregistrement des ménages à reloger dans le Système National d'Enregistrement (SNE)

Les ménages devant bénéficier d'un relogement devront être enregistrés dans le SNE, dans le cadre d'une opération générant du relogement issu logement social.

L'article L. 441-2-1 du CCH précise les conditions d'enregistrement de la demande de logement des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain : « La situation des personnes devant bénéficier d'un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain fait l'objet d'un enregistrement d'office par le bailleur dont elles sont locataires dans le SNE sur la base des informations fournies par le ménage ou, à défaut, connues du bailleur. »

La cellule relogement enregistrera les demandes sur le SNE. Les services de la CAPG seront en appui et en complément (notamment pour l'enregistrement des dossiers de demandes de décohabitation validés par le COTECH).

3. Passage des ménages relogés en CALEOL

Conformément à l'article L. 441-2 du CCH, qui prévoit que la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements créée dans chaque organisme d'habitation à loyer modéré attribue nominativement chaque logement locatif, les logements attribués aux ménages relogés dans le cadre du présent projet de renouvellement urbain font l'objet d'une décision lors d'un passage en CALEOL.

Dans le cadre de la présente Charte, les partenaires affirment une règle de priorité dans la désignation des candidats, en faveur des ménages à reloger, par rapport aux autres catégories de demandeurs de logements.

Conformément au règlement intérieur d'attribution de 3F, un seul candidat par logement est proposé en CALEOL dans le cadre des relogements rendus nécessaires par une opération de renouvellement urbain.

4. Le nombre de propositions valables de relogements

Respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n°48-1360 du 1er septembre 1948 qui s'appliquent pour les opérations de renouvellement urbain, les partenaires s'engagent à faire jusqu'à **trois propositions de relogement** conformes aux besoins des ménages, dans l'hypothèse où les deux premières propositions n'auraient pas abouti.

Les propositions de relogement devront être les plus ajustées aux projets des ménages, à leurs capacités contributives et à leurs souhaits, et ce, dès la première proposition.

Le nombre de pièces du logement proposé est adapté, autant que possible, à la composition familiale. En cas d'occupation normale, le logement proposé est de même type que le logement actuel. Les situations de sous ou sur occupation doivent être examinées en concertation avec le ménage en vue d'une meilleure adéquation du logement d'accueil et du loyer de relogement.

3F SUD devra être particulièrement vigilant au formalisme des propositions de **relogement faites aux ménages** et à la traçabilité des refus.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20230404-2023-44-DE
Date de réception préfecture : 05/04/2023

En cas de refus de la proposition de relogement, le motif devra être examiné avec attention en COTECH relogement, afin de préciser les attentes et le souhait du ménage, mieux appréhender son besoin de relogement et mieux adapter l'offre suivante.

Selon l'article L. 353-15 du CCH, 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, à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la 3ème offre. Une procédure juridique pourra être engagée par 3F SUD, après accord du COTECH Relogement.

Les locataires doivent visiter tout logement proposé avant de faire connaître leur réponse. En cas d'accord du locataire, une convention de relogement est signée dans un délai de 1 mois.

Congé

Tous les locataires concernés par le relogement reçoivent un courrier notifiant officiellement le congé, et devront vider l'intégralité du logement.

5. La Prise en charge des frais de déménagement et frais d'installation

- ▷ **Le coût des déménagements** des ménages concernés par le relogement sera pris en charge par 3FSUD pour l'ensemble des ménages à reloger (hors décohabitants), quel que soit le bailleur d'accueil. Les déménagements seront réalisés par un prestataire choisi dans le cadre d'un appel d'offre, dans la limite des coûts forfaitaires en fonction du lieu de relogement, des types de logement et des prestations définies au marché. (prévoir notamment une aide à la mise sous carton pour les personnes à mobilité réduite ou souffrant de handicap reconnu par la MDPH).
- ▷ Les ménages pourront bénéficier d'une **aide pour frais d'installation**.
 - Les frais liés aux ouvertures et fermetures des compteurs d'énergie et abonnements (gaz, électricité, téléphonie, internet, eau), seront remboursés par 3F SUD sur présentation de factures.
 - Les frais de suivi de courrier postal (pour une durée de 6 mois) seront remboursés par 3F Sud, sur présentation de factures.

6. La gestion du dépôt de garantie

- En cas de maintien dans le parc de 3F Sud, le dépôt de garantie est transféré sauf en cas de dette non résorbée.
- En cas de relogement chez un autre bailleur, et en l'absence de dettes locatives, le dépôt de garantie est transféré sans réévaluation de bailleur à bailleur.

7. La Maîtrise du taux d'effort et du reste à vivre

Compte tenu de la fragilité socio-économique des ménages concernés par le relogement, l'encadrement de l'impact financier du relogement pour les ménages est une exigence forte des partenaires. Il s'agit d'un critère essentiel de qualité du relogement des ménages et un élément-clé d'évaluation de l'impact social du projet.

Cet encadrement de l'impact financier du relogement se traduit par la nécessité de maîtriser le reste à charge après relogement, en tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service.

- ▷ Le loyer résiduel d'arrivée devra être **compatible avec les ressources du ménage**, et garantir un **reste à vivre suffisant**
- ▷ **Règle du résiduel proportionnel à la surface** : pour tout relogement sur le patrimoine 3F SUD, un loyer résiduel proportionnel à la surface sera maintenu. Pour y parvenir, 3FSUD pourra appliquer une réduction de bas de quittance, en complément de l'APL et du RLS estimé.

Synthèse du calcul théorique¹

$$\begin{array}{lcl}
 \text{Loyer} & & \\
 \text{théorique} & = & \frac{\begin{array}{l} \text{Loyer 1} \\ + \text{Charges 1} \\ - \text{APL 1} \\ - \text{RLS 1} \end{array}}{\text{Surface 1}} \times \text{Surface 2} = \frac{\begin{array}{l} \text{Loyer 2} \\ + \text{loyer parking} \\ \text{éventuel} \\ + \text{Charges 2} \\ - \text{APL 2} \\ - \text{RLS 2} \end{array}}{\text{Surface 2}} - \text{Réduction éventuelle de} \\
 \text{d'arrivée} & & \text{quittance}
 \end{array}$$

- ▷ Cette règle s'applique pour tout relogement définitif sur du patrimoine 3FSUD ;
- ▷ Ne seront prises en compte que les charges comparables : dans la situation de départ, l'eau et le chauffage étant compris dans les charges, il conviendra d'estimer cette dépense dans le logement d'arrivée si les systèmes sont individualisés ;
- ▷ L'indice de revalorisation des loyers sera appliqué chaque année ;
- ▷ Stationnement : afin de garantir un stationnement après relogement dans des conditions similaires à la situation de départ, une place de stationnement (en extérieur en priorité ou en sous-sol) sera attribuée gratuitement à chaque ménage relogé
- ▷ En cas de relogement chez un autre bailleur : le taux d'effort et le reste à vivre devront être adaptés à la situation des ménages relogés sur leur parc. Les règles d'attribution classiques s'appliqueront.

Un outil de calcul du reste à charge et du reste pour vivre avant et après relogement sera utilisé afin d'établir les conditions financières précises de chaque proposition de relogement.

8. La possibilité du relogement temporaire sur site

En prévision d'un relogement définitif sur un programme neuf sur le site des Fleurs de Grasse, un relogement temporaire pourra être proposé sur les bâtiments des tranches de démolition 2 et 3, dans l'attente des livraisons.

Le relogement définitif pourra être étudié sur un programme neuf selon la situation du ménage au moment des livraisons : la corrélation composition familiale et typologies disponibles devra être étudiée.

Si le relogement définitif s'avère impossible pour des raisons de composition familiale sur un programme neuf Fleurs de Grasse, un relogement devra être réalisé sur du parc extérieur 3F SUD ou d'un autre bailleur.

¹ Loyer « 1 » = loyer du logement de départ ; Loyer « 2 » = loyer du logement d'arrivée

ARTICLE 9. LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

L'ensemble des signataires de la présente charte s'engage à mettre au service de l'opération, **de manière prioritaire**, les logements dont ils disposent.

1. Engagements 3FSUD

Unique bailleur démolisseur, 3F SUD prend des engagements spécifiques :

- ▷ Mettre en œuvre toutes les dispositions nécessaires auprès de son Conseil d'Administration et de sa Commission d'Attribution afin d'assurer une affectation prioritaire de son patrimoine en faveur des ménages à reloger ;
- ▷ Mandater une MOUS ;
- ▷ Mandater une société de déménagement ;
- ▷ Appliquer l'ensemble des clauses de la présente charte ;
- ▷ Assurer l'entretien courant des immeubles pendant toute la phase de relogement ;
- ▷ Prendre des mesures anti-squats à la libération des logements afin de garantir aux locataires encore en place la jouissance paisible des lieux.
- ▷ 3F Sud s'engage à tenir informé l'ensemble des réservataires, des attributions effectuées sur leur contingent dans le cadre de ce plan de relogement.

2. Engagements de l'Etat

L'Etat s'engage à :

- ▷ Désigner un référent local qui participera au COTECH Relogement et, qui fera le lien entre les services de l'Etat et l'équipe de relogement.
- ▷ Mettre à disposition son contingent de manière prioritaire, appartenant au patrimoine des bailleurs signataires de la présente charte, pour une désignation unique dans le cadre de ce projet urbain sous réserve que :
 1. les vacants lui soient systématiquement signalés,
 2. le logement soit attribué à une personne figurant sur la liste des ménages à reloger issue de l'enquête sociale.

3. Engagement de la Ville de Grasse

La Ville de Grasse s'engage à :

- ▷ Copiloter le COTECH et le COPIL avec 3F SUD
- ▷ Mettre à disposition de manière prioritaire les logements de son contingent qui se libèrent sur l'ensemble du patrimoine de 3F Sud pour une désignation unique dans le cadre de l'opération.
- ▷ Mettre à disposition de manière prioritaire son contingent appartenant au patrimoine des bailleurs signataires de la charte sur la totalité de son territoire
- ▷ Continuer à entretenir les espaces extérieurs, dont elle a la gestion, environnant les bâtiments à démolir
- ▷ Mobiliser son CCAS pour participer aux instances de suivi du projet

4. Engagements d'Action Logement Services

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 Services s'engage à être

partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose située sur le territoire de la commune de Garges-lès-Gonesse afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les projets de démolition.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20230404-2023-44-DE
Date de réception en préfecture : 05/04/2023

Une part importante des logements financés par Action Logement Services ayant pu être réservée en droit de suite pour le compte des entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne pourra être occulté.

Une mobilisation au titre 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. La mobilisation des réservations Action logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti.

Action Logement Services en tant que partenaire se propose de récupérer auprès des responsables de données personnelles les informations obtenues par la cellule relogement sur les ménages relevant du public éligible afin de pouvoir proposer directement à ce public des solutions de relogement adaptées grâce à son parc de droits de réservation en logements familiaux et logements-foyers détenus auprès de tous les bailleurs des zones concernées. Il s'agira notamment de recueillir les informations relatives à l'identification de ces ménages (n° Siret ou employeur).

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 (Avance loca-pass, Visale) des salariés relogés.

5. Engagements des autres bailleurs

Les objectifs de relogement par organisme de logement social sont définis de manière partenariale.

La répartition par bailleur prend en compte le patrimoine social existant, de manière à le mobiliser proportionnellement au parc de chacun, et en mobilisant de manière complémentaire les constructions neuves futures de 3FSUD ;

Les bailleurs partenaires de la Charte de Relogement définissent les objectifs de relogement suivants :

TABLEAU ESTIMATIF A CONFIRMER AVEC CHAQUE BAILLEUR

| Bailleurs | Parc sur Grasse au 1er janvier 2022 | Estimations des objectifs de relogements à réaliser sur la période 2023-2028 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| 3FSUD (hors logements à démolir) | 1332 | 263 |
| Côte d'Azur Habitat | 369 | 43 |
| BATIGERE | 161 | 19 |
| S.A. LOGIREM | 138 | 16 |
| FONCIERE LOGEMENT | 137 | 16 |
| CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M. | 132 | 15 |
| S.A. LOGIS FAMILIAL | 120 | 14 |
| OPH CANNES PAYS DE LERINS | 56 | 7 |
| POSTE HABITAT PROVENCE | 38 | 4 |
| VILOGIA | 38 | 4 |
| IN LI | 38 | 4 |
| GRAND DELTA | 28 | 3 |
| FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME | 23 | 3 |
| I.C.F. HABITAT SUD-EST MEDITERRANEE | 17 | 2 |
| UNICIL SA D'HLM | 8 | 1 |

- ▷ Afin de reloger dans les délais impartis, l'ensemble des bailleurs sociaux, signataires de la présente charte, se propose de mettre à disposition, dans leur patrimoine existant, ainsi que dans leurs programmes de constructions à venir, les logements ci-dessus dénombrés.
- ▷ Chaque bailleur d'engage à désigner un référent au sein de son organisme qui participera au COTECH, et qui assurera le suivi du dispositif afin de mettre en œuvre une collaboration efficace.
- ▷ Les bailleurs s'engagent à informer les réservataires des déclarations de vacance et en adressent copie à la cellule relogement mise en place par le bailleur 3F SUD. Celle-ci analyse les vacances et l'adéquation avec les besoins identifiés des ménages à reloger et signale aux bailleurs et aux réservataires les logements qui pourraient correspondre. Les réservataires informent la cellule relogement de leurs décisions de mettre le logement à sa disposition.

6. Engagements de la Caisse d'Allocations Familiales des Alpes-Maritimes

- ▷ Désigner un référent qui participera au COTECH et au COPIL. Les travailleurs sociaux du pôle d'interventions sociales feront le lien avec les différents services de la CAFAM et l'équipe de relogement. ENGAGEMENT SOUMIS A LA CAF – **EN ATTENTE DE RETOUR**

ARTICLE 10 - INFORMATION ET SATISFACTION DES LOCATAIRES

- **Une permanence de proximité** : le/la chargé.e d'accompagnement social 3F SUD et l'opérateur MOUS se tiendront à disposition dans des bureaux installés sur site. Ils/elles feront preuve d'une grande disponibilité pour recevoir les locataires aux horaires indiqués.
- **Communication** :
 - **Réunions publiques** au démarrage de l'opération et sur des temps forts du projet

- Un guide du relogement, diffuser en format papier, permettant de vulgariser les règles du relogement à l'ensemble des locataires
- les « **Lettres du projet** » serviront de support de communication sur le volet relogement
- **A destination des partenaires associatifs** : les sujets relatifs au relogement (diagnostic, avancement) seront évoqués lors des réunions partenariales, avec les acteurs locaux, notamment associatifs (Réunions des Acteurs des Fleurs de Grasse OU Réunion de coordination de quartier)

ARTICLE 11 – EVALUATION DE L'OPERATION DE RELOGEMENT

- Evaluation de l'opération :
 - En COPIL seront présentés des tableaux de bord permettant un suivi des principaux indicateurs
 - Nombre de relogements traités
 - Etat de l'occupation par bâtiment et par phase
 - Rythme mensuel moyen des relogements
 - Répartition par réservataire et par bailleur
 - Evolution des conditions de logement des ménages avant et après relogement (typologie, taux d'effort...)
 - Bilan qualitatif annuel
 - En plus des tableaux de bord, une évaluation qualitative sera réalisée annuellement
 - Localisation des relogements
 - Accompagnements sociaux mobilisés
 - Principaux freins identifiés et leviers proposés par la cellule relogement
 - ...
- Satisfaction des ménages : 3F Sud procédera à la réalisation d'une enquête post-relogement 6 mois après le relogement.

ARTICLE 12 - EVOLUTION DE LA CHARTE DE RELOGEMENT

Sur proposition du COPIL Relogement, les partenaires s'engagent à réexaminer la présente Charte, selon :

- ▷ l'évolution du programme
- ▷ l'évolution du patrimoine des parties prenantes
- ▷ la mobilisation éventuelle d'autres acteurs
- ▷ l'évolution réglementaire (et notamment la gestion en flux annuel des contingents de réservation)

ARTICLE 13 - DUREE ET MISE EN ŒUVRE DE LA CHARTE

La Charte de Relogement prend effet à compter de sa date de signature et jusqu'à la date d'achèvement du relogement des familles concernées.

Elle est établie en XXX exemplaires

SIGNATURES

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20230404-2023-44-DE
Date de télétransmission : 05/04/2023
Date de réception préfecture : 05/04/2023

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| 3FSUD | VILLE DE GRASSE |
| PREFECTURE DES ALPES MARITIMES | ACTION LOGEMENT |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |