



SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2021

Date d'envoi de la convocation : le 17/09/2021

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 170

Nombre de votants : 184

A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : Tony JOUANNEAULT

L'an deux mille vingt et un, le mardi 28 septembre, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

Etaient présents :

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANTOINE Joanna, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BLESTEL Gérard, BOTTA Francis, BOUSSELMAME Nouredine, BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BROQUAIRE Guy, BURNOUF Elisabeth, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, MÉRAND Evelyne suppléante de CAUVIN Jean-Louis, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, RÉTHORÉ Patrick suppléant de CRESPIN Francis, CROIZER Alain, DE BOURSETTY Olivier, DENIAUX Johan, DENIS Daniel, DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUBOST Nathalie, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUFILS Gérard, DUVAL Karine, FAGNEN Sébastien, FAUCHON Patrick, FEUILLY Emile, FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, FRANCOISE Bruno, FRIGOUT Jean-Marc, GANCEL Daniel, GASNIER Philippe, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, GILLES Geneviève, GODAN Dominique, GOSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, ONFROY Jacques suppléant de GUILBERT Joël, HAMON Myriam, HARDY René, HAYE Laurent, HEBERT Dominique (jusqu'à 19h33), HEBERT Karine, HELAOUET Georges, OLIVIER Stéphane suppléant de HENRY Yves , HERY Sophie, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HUREL Karine, HURLLOT Juliette, LEMARIÉ Florence suppléante de JEANNE Dominique, JOLY Jean-Marc, JOUANNEAULT Tony, JOUAUX Joël, KRIMI Sonia (jusqu'à 19h00), LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François (jusqu'à 20h00), LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE CLECH Philippe, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE PETIT Philippe, LE POITTEVIN Lydie, LEBRETON Robert, LEBRUMAN Pascal, BLANDAMOUR Martine suppléante de LECHATREUX Jean-René, LECHEVALIER Isabelle, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEGOUET David, BERNARD Julie suppléante de LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Charles suppléant de

LEMONNIER Hubert, CLERMONT Philippe suppléant de LEMONNIER Thierry, LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LETERRIER Richard, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUGER Michel, MAUQUEST Jean-Pierre, DOUBLET Mathias suppléant de MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, MOUCHEL Jean-Marie, PARENT Gérard, PELLERIN Jean-Luc, PERRIER Didier (jusqu'à 19h30), PIC Anna, PIQUOT Jean-Louis, PLAINEAU Nadège, POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, ROGER Véronique, RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François, SAGET Eddy, SANSON Odile, SIMONIN Philippe, JOUBERT Martine suppléante de SOLIER Luc, SOURISSE Claudine, TARIN Sandrine, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VARENNE Valérie, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIEL-BONYADI Barzin, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, HERAUVILLE Jean-Marie suppléant de VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations

AMIOT Florence à VARENNE Valérie, ANNE Philippe à HARDY René, BAUDIN Philippe à LELONG Gilles, CATHERINE Arnaud à ARRIVÉ Benoît, FAUDEMÉR Christian à LEMENUEL Dominique, GIOT Gilbert à MABIRE Edouard, GUILLEMETTE Nathalie à GASNIER Philippe, HEBERT Dominique à BOUSSELMAME Noureddine (à partir de 19h33), JOZEAU-MARIGNE Muriel à PLAINEAU Nadège, KRIMI Sonia à MAGHE Jean-Michel (à partir de 19h00), LAFOSSE Michel à VILLETTE Gilbert, LEFRANC Bertrand à GRUNEWALD Martine, LAMOTTE Jean-François à FIDELIN Benoît (à partir de 20h00) LEMOIGNE Sophie à HULIN Bertrand, LEPOITTEVIN Gilbert à SOURISSE Claudine, PERRIER Didier à LEJAMTEL Ralph (à partir de 19h30), RENARD Nathalie à TAVARD Agnès, SCHMITT Gilles à JOLY Jean-Marc.

Excusés :

BALDACCI Nathalie, BELLIOU DELACOUR Nicole, BROQUET Patrick, D'AIGREMONT Jean-Marie, FALAIZE Marie-Hélène, LECOQ Jacques, LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine.

Délibération n° DEL2021_134
OBJET : NPNRU - Charte de relogement

Exposé

En 2015, le quartier Les Fourches Charcot-Spanel a été retenu Quartier d'Intérêt Régional dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain – NPNRU. La Communauté Urbaine de Cherbourg s'engageait alors avec les bailleurs sociaux, la région Normandie, la Banque des Territoires, Action logement et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour définir un projet de renouvellement urbain de ce quartier.

Lors de la première phase de contractualisation, une étude, réalisée par le cabinet d'architecture et d'urbanisme La Fabrique Urbaine, a posé les bases d'un projet destiné à conforter l'inscription urbaine du quartier dans la ville, à renforcer son attractivité résidentielle, à décloisonner les résidences en créant des espaces publics et résidentiels de qualité, à apaiser les circulations et à valoriser les mobilités douces.

A l'issue de cette première phase de contractualisation qui a permis la définition du projet, une deuxième phase va s'engager pour la mise en œuvre du projet. Elle s'appuie sur la signature d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée sur la période 2021-2024 et vise à définir et préciser les modalités contractuelles entre les partenaires du projet ainsi que les modalités financières retenues pour mettre en œuvre le projet.

Des opérations de démolition de bâtiments et de réhabilitations lourdes vont, dans cette optique, être engagées sur les patrimoines de la SA HLM Cotentin et la SA HLM Les Cités Cherbourgeoises répartis sur les rues du Docteur Charcot, du Docteur Caré et de la Polle. Sur les 165 ménages que comptait initialement le quartier, 122 occupent actuellement ces logements et vont être accompagnés tout au long de l'opération pour un relogement temporaire ou définitif et un accompagnement social, conformément aux objectifs généraux définis par l'Agence Nationale de relogement urbain. Ces relogements s'inscriront également dans les orientations de la conférence intercommunale du logement en faveur d'un renforcement de la mixité sociale, des équilibres de peuplement et de la prise en compte des publics prioritaires à l'échelle du territoire de la Communauté d'agglomération du Cotentin.

Dans un esprit de coopération partenariale, une charte de relogement inter bailleurs et partenariale a été travaillée afin de définir les modalités opérationnelles des relogements et les mesures d'accompagnement nécessaires à leur mise en œuvre, dans le cadre des missions et compétences de chacun.

Les partenaires associés à cette charte sont les suivants :

- la Communauté d'Agglomération du Cotentin (Porteur du projet) ;
- la ville de Cherbourg-en-Cotentin ;
- Le Centre Communal d'Action Sociale (C.C.A.S) ;
- Le Préfet de la Manche ;
- Le Conseil Départemental de la Manche ;
- L'OPH Presqu'île Habitat ;
- La SA HLM Les Cités Cherbourgeoises ;
- La SA HLM du Cotentin ;
- L'OPH Manche Habitat ;
- Action Logement ;

Par la signature de cette charte, la Communauté d'agglomération du Cotentin, en tant que porteur de projet, s'engage à assurer la coordination et à assurer la cohérence globale des relogements entre les partenaires de la charte.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 154 - Contre : 0 - Abstentions : 30) pour :

- **Approuver** le projet de charte de relogement.
- **Autoriser** M. le Président à signer la charte de relogement partenariale et inter bailleurs.
- **Autoriser** le Président, le Vice-président ou le Conseiller délégué à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Caen (Calvados) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.
- **Dire** que le Président et le Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

LE PRESIDENT,

David MARGUERITTE

Annexe(s) :
Charte

CHARTRE PARTENARIALE DE RELOGEMENT INTER-BAILLEURS

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER LES FOURCHES CHARCOT SPANEL

Entre,

La communauté d'agglomération du Cotentin, représentée par son Président,
David MARGUERITTE,

Et

La Ville de Cherbourg-en-Cotentin représenté par son Maire, Benoit ARRIVE,

Le CCAS de Cherbourg-en-Cotentin, représenté par son Président, Benoit ARRIVE,

Le Conseil Départemental de la Manche représenté par son Président, xxx

La DDTM – DT ANRU représenté par le Préfet, Gérard GAVORY

Action Logement représenté par sa Directrice régionale, Patricia PETIT

L'OPH Presqu'île Habitat, représenté par son Président, Gilbert LEPOITTEVIN,

L'OPH Manche Habitat, représenté par son Président, Jean MORIN,

La SA HLM du Cotentin, représentée par son Directeur Général, Frédéric DELOEUVRE

La SA HLM Les Cités Cherbourgeoises, représentée par sa Présidente,
Annick GODEFROY,

Préambule

La présente charte a pour objet de définir les modalités opérationnelles des relogements des ménages concernés par l'opération de renouvellement urbain du quartier Les Fourches-Charcot-Spanel, ainsi que les mesures d'accompagnement nécessaires à leur mise en œuvre.

La communauté d'agglomération du Cotentin compte trois quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville, dont un quartier d'intérêt régional de renouvellement urbain, le quartier Les Fourches Charcot Spanel. Dans le cadre de la convention territoriale NPNRU du quartier Les Fourches Charcot Spanel qui sera signée au printemps 2021, par l'ensemble des partenaires, il est prévu de procéder à terme à la démolition de bâtiments appartenant à la SA HLM Les Cités Cherbourgeoises et la SA HLM Cotentin. Des opérations de

réhabilitations lourdes vont également nécessiter un relogement des ménages occupant sur le secteur La Polle et Caré. Cette programmation implique qu'un processus de relogement soit défini et mis en œuvre afin d'accompagner les ménages concernés par un relogement soit à titre définitif, soit à titre temporaire.

A ce titre et dans le cadre de sa compétence Habitat, la communauté d'agglomération est compétente pour la définition de la stratégie de relogement, en articulation avec les orientations de sa politique locale de l'habitat et de sa politique d'attribution.

Le processus de relogement doit s'inscrire dans la stratégie d'attribution de logement en faveur des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain définie par la conférence intercommunale du logement de la communauté d'agglomération du Cotentin et respecter les objectifs généraux de relogement définis par l'ANRU.

Au-delà de cette opération, la présente charte constitue le cadre général des opérations de relogement sur la communauté d'agglomération. Elle doit permettre de définir les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain qui doivent être précisées dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution. Elle s'applique en cas de relogements induits par les opérations de démolition en habitat social et les opérations de réhabilitation ou restructurations lourdes à réaliser en milieu non occupé qui nécessitent un relogement même temporaire. Elle peut être complétée par des annexes en fonction du cadre dans lesquels les relogements sont prévus.

1. LE CADRE DU RELOGEMENT

1.1. Les orientations de la conférence intercommunale du logement

Lors de sa séance du 27 mai 2019, la conférence intercommunale du logement a adopté quatre grandes orientations en faveur d'un renforcement de la mixité sociale, des équilibres de peuplement et de la prise en compte des publics prioritaires à l'échelle du territoire de la communauté d'agglomération du Cotentin. Ces orientations sont les suivantes :

1. Elargir les opportunités résidentielles aux ménages les plus défavorisés ou concernés par une opération de renouvellement urbain, en dehors des quartiers de la politique de la ville.
2. Ouvrir les quartiers de la politique de la ville à des publics plus diversifiés en poursuivant les efforts engagés.

3. Assurer la solidarité entre les différents réservataires dans l'accueil des publics prioritaires sur l'ensemble du territoire intercommunal.
4. Structurer le pilotage et le suivi des orientations afin de faciliter leur mise en œuvre. Dans le cadre de la première orientation, les membres de la conférence intercommunale du logement ont ainsi fixé à 25% le taux minimum d'attributions de logements locatifs sociaux réalisées dans les quartiers autres que les quartiers de la politique de la ville au bénéfice des ménages relevant du 1er quartile (soit 25% des demandeurs disposant des revenus les plus faibles) ou des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Les relogements qui seront effectués dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier des Fourches-Charcot Spanel devront contribuer au maximum à l'atteinte de cet objectif.

1.2 Le cadre fixé par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain

Par ailleurs, l'ANRU prévoit que les opérations de renouvellement urbain mises en œuvre dans le cadre du NPNRU soit l'occasion de :

- favoriser les trajectoires résidentielles positives, notamment vers le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, tout en maîtrisant l'impact financier du relogement pour les ménages. A ce titre, l'ANRU peut accorder une indemnité pour minoration de loyer au bailleur accueillant conformément à l'article 2.1.3.2 du titre II du RGA (les relogements de la rue de La Polle ne sont pas éligibles à ce dispositif). Cela suppose la signature d'une « convention spécifique relative au versement par l'ANRU de la subvention pour minoration de loyer dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain » et la fixation d'un objectif global de relogement dans le neuf. Ces indemnités sont forfaitisées selon la typologie du logement par ménage relogé :
 - o T1/T2 2000 euros
 - o ++T3 6 000 euros
 - o T4/T5 et + 8 000 euros.
- repérer les situations de vulnérabilité
- rechercher de meilleurs équilibres territoriaux en favorisant des relogements concourant à la mixité sociale
- Au minimum, 25% des relogements se feront hors QPV afin de contribuer aux orientations fixées par la CIL (soit environ 40 ménages relogés hors QPV).

Nombre de ménages potentiellement éligibles à la minoration de loyer par bailleur		
76 ménages (30 T1 T2 / 36 T3 / 10 T4 T5)	30	SA HLM Cités Cherbourgeoises

15 ménages (9 T3 / 6 T4 T5+)	6	SA HLM Cotentin
Total	36	

1.3. Un relogement inter-bailleurs

Le bailleur sur lequel pèse l'obligation de relogement peut faire appel à un autre bailleur pour trouver une solution de relogement après que le référent unique du ménage ait réalisé les entretiens préalables au relogement. En cas d'acceptation, la CALEOL se prononce dans son cadre habituel puisque l'organisme n'est pas tenu de reloger le locataire. Le locataire bénéficie d'un nouveau contrat de location. Il convient de procéder à un état des lieux comme pour toute nouvelle location.

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Les Fourches Charcot-Spanel le patrimoine d'habitat social du quartier est réparti entre quatre bailleurs sociaux. Trois de ces bailleurs s'inscrivent dans le cadre partenarial de la convention avec l'ANRU, deux de ces bailleurs déploieront des opérations de démolition ou requalification réhabilitation lourde impliquant relogement. Toutefois, l'ensemble des bailleurs ont décidé de s'engager dans un partenariat inter-bailleur afin de répondre aux orientations de l'ANRU et de manière plus générale à celles fixées par la conférence intercommunale du logement en matière de mixité et d'équilibre territorial. Cette approche permet d'offrir plus d'opportunités à travers :

- Des localisations plus variées et cohérentes avec l'orientation de la CIL visant à élargir les opportunités résidentielles des ménages les plus défavorisés ou concernés par une opération de renouvellement urbain, en dehors des quartiers de la politique de la ville.
- Un volume de logements mobilisables plus important que ce soit dans le parc existant ou dans le parc neuf ou assimilé,
- Des produits plus diversifiés (individuel/collectif ; typologie des logements, niveau de quittance).

2. ENGAGEMENTS ENVERS LES MENAGES ET DEROULEMENT DES RELOGEMENTS

2.1 Les ménages bénéficiant d'un droit au relogement

Sont concernés de plein droit, dans le cadre de la présente charte, les ménages du parc social titulaires de baux dont le logement est concerné par un projet de démolition ou de réhabilitation nécessitant un relogement.

Par ailleurs et sous certaines conditions, d'autres catégories de ménages s'inscrivant dans une démarche de décohabitation peuvent être concernés par ce droit au relogement. Il s'agit :

- des ascendants ou descendants directs hébergés sous le même toit que le locataire principal lors du diagnostic social individuel et souhaitant accéder à un logement autonome.
- des couples en instance de séparation et en mesure de le justifier (mariés, pacsés ou co-titulaires du bail) dont les deux membres souhaitent faire une demande de logement social séparée.

Les ménages éligibles seront identifiés dans le cadre du diagnostic social préalable au relogement.

2.2 Les moyens d'information et de concertation avec les locataires

Selon l'article 44 quater de la loi du 23/12/1986¹ la concertation est obligatoire « avant toute décision d'engager une opération de construction-démolition ». Elle est menée par le bailleur avec les représentants des locataires et/ou les locataires directement sous forme de réunions avec les habitants et de réunions à domicile. La présente charte sera portée à connaissance des représentants des locataires au sein des organismes de LLS (ex : conseil de concertation locative...).

La communauté d'agglomération est informée de l'engagement de la concertation.

2.3 Le cadre réglementaire du processus de relogement

Conformément à l'article L353-15 du Code de la Construction et de l'Habitation², le bailleur est tenu de proposer au locataire jusqu'à 3 offres de relogement. Le locataire ayant refusé 3 offres respectant les conditions prévues ne bénéficie plus du maintien dans les lieux, à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la notification de la 3^e offre.

¹ Loi du 23/12/1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière

² Extrait de l'article cité : « En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention mentionnée aux articles 10 ou 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués »

Lorsque le ménage accepte une proposition, un projet de convention de relogement doit lui être transmis par lettre recommandée et avec accusé de réception. Un projet de contrat de location peut y être annexé.

Ce projet de convention, qui doit reproduire les dispositions de l'article 13 quater de la loi du 1er septembre 48³, ne peut toutefois prendre effet qu'après un délai de trente jours, temps de réflexion donné au locataire pour accepter le projet.

2.4. Les modalités de l'accompagnement partenarial au relogement

2.4.1. Une approche personnalisée

L'accompagnement au relogement est réalisé par le bailleur, soit en interne, soit par un opérateur missionné par ce dernier. Le bailleur s'engage à identifier un référent unique pour le ménage. Ce dernier, doté d'un profil de travailleur social ou assimilé, s'engage à respecter les règles de déontologie qui s'appliquent à sa mission.

Les missions du référent unique sont les suivantes :

- Identifier l'existence éventuelle d'accompagnement des ménages par un ou plusieurs services sociaux, éducatifs, d'accès à l'emploi, de santé, judiciaire... et coordonner son action avec les services mobilisés pour l'accompagnement des ménages,
- réaliser le ou les entretiens à domicile si possible,
- constituer le dossier de relogement,
- assurer l'adéquation entre les souhaits exprimés par le ménage et les propositions de relogement faites par le bailleur,
- accompagner le ménage lors de la visite du logement proposé,
- accompagner au déménagement et s'assurer du transfert du dépôt de garantie, de la mise en place des APL, etc...,
- accompagner à la signature du bail et à l'état des lieux entrant,
- assurer le suivi post-relogement.

³ Loi portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement

2.4.2. La réalisation d'entretiens préalables au relogement

Chaque ménage sera rencontré à son domicile par un référent unique désigné par le bailleur d'origine, sur la base d'une grille d'entretien travaillée avec les partenaires.

Cette rencontre doit permettre d'identifier :

- les caractéristiques démographiques, sociales et économiques du ménage,
- l'historique « logement » de la famille et son parcours résidentiel,
- les besoins en termes de scolarité,
- les réseaux sociaux à l'échelle du voisinage et à l'échelle de la ville. Elle devra tenir compte des réseaux familiaux et amicaux, des relations de voisinage à conforter (relations d'entraide, de convivialité, réseaux associatifs) ou à éviter, de la fréquentation ou non des associations, etc.
- le souhait logement de chaque ménage : volonté de rester sur le site ou de le quitter, type de logement recherché, secteur recherché, motifs évoqués...,
- la mobilité dans le quartier et hors quartier.

En plus du diagnostic social et du recueil des souhaits de relogement, la rencontre à domicile devra permettre également de nouer une relation de confiance avec le ménage sur le long terme, de l'informer sur le processus de relogement, de sa temporalité et des contraintes qui y sont liées. Cette rencontre permettra d'évoquer avec les ménages le principe de réalité qui doit s'appliquer à sa demande de logement, qui doit prendre en compte les contraintes locales du marché du logement locatif social (implantation géographique du patrimoine des bailleurs signataires de la charte, taux de rotation, capacité financière du ménage).

La SA HLM Cotentin assurera l'accompagnement des ménages à reloger en interne via son service de gestion locative. Le bailleur s'appuiera sur les comités techniques et de pilotage de suivi de la démarche globale relogement pour l'étude des situations les plus fragiles. La SA HLM les Cités Cherbourgeoises fait appel à une MOUS externe à son organisme.

2.4.3. L'accompagnement post-relogement

L'accompagnement post-relogement doit être assuré dans les 6 mois suivant le relogement.

L'accompagnement post-relogement prend la forme de visites à domicile assurées par le référent du ménage et éventuellement un collaborateur du bailleur ayant relogé.

Ce suivi personnalisé permet de s'assurer de la bonne adaptation du ménage à son logement et à son nouvel environnement. Si cela se justifie, il prend également en compte les éventuelles difficultés économiques et sociales du ménage. Une attention particulière sera portée à l'accompagnement à la maîtrise des charges et aux gestes d'économie d'énergie. Une enquête de satisfaction sera réalisée entre 6 mois et 1 an après le relogement. Cette enquête visera à évaluer le degré de satisfaction du ménage sur le déroulement de l'opération, et de s'assurer des bonnes pratiques en termes de consommations énergétiques. C'est pour mesurer ce dernier point qu'il est préconisé de laisser passer un hiver entre le relogement et la réalisation de l'enquête satisfaction

2.5. Modalités et prise en charge des relogements

2.5.1. Un relogement sans frais pour les ménages

L'ANRU a posé comme principe le fait que le déménagement ne doit rien coûter aux locataires dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Un forfait relogement par ménage relogé (titulaire du bail et décohabitant), est attribué au bailleur en cas de démolition ou réhabilitation lourde nécessitant un relogement, en référence à l'enquête sociale menée en amont, y compris pour des relogements temporaires en attente d'un relogement dans le neuf. Ce forfait permet de prendre en compte les dépenses d'enquête sociale, les frais générés par le déménagement et l'installation du ménage, les frais générés par le double déménagement en cas de relogement temporaire, l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement (article 2.2.1 du RGA).

Les relogements de la rue de La Polle ne sont pas éligibles à ce dispositif. Toutefois, la SA HLM du Cotentin prendra les frais de déménagement entièrement à sa charge.

Les ménages relogés ne devront pas payer de nouveau dépôt de garantie. Dans le cadre d'un déménagement inter-bailleurs, le bailleur d'origine transfèrera 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 par le bailleur d'origine, ce dernier rembourse la différence au ménage.

Les frais d'ouvertures et de fermetures de compteurs d'énergie, ainsi que les abonnements (eau, téléphonie, internet) et les frais de transfert de courrier postal pendant 6 mois seront pris en charge par le bailleur d'origine sur présentation de factures.

La prise en compte des relogements s'effectue à la date de la prise en compte de la date d'intention de démolir (PCDID).

2.5.2. Prise en charge matérielle du déménagement

La prestation de déménagement est assurée par un professionnel qualifié mandaté par le bailleur d'origine.

La prestation comprend :

- la fourniture de cartons,
- le démontage et remontage des meubles,
- le transport,
- la manutention du chargement et déchargement des meubles et des cartons.

La prestation ne comprend pas la mise en carton des objets qui reste à la charge des locataires. Toutefois, en cas d'incapacité physique et d'isolement du ménage, une aide spécifique pourra être apportée.

Même si la prestation assurée par un professionnel est à privilégier, le bailleur a la possibilité de proposer un dédommagement financier aux ménages qui souhaiteraient effectuer leur déménagement par eux-mêmes sur la base de ce que le bailleur aurait payé au prestataire mandaté si le locataire y avait fait appel.

Les bailleurs accueillant s'engagent à mettre en œuvre toute amélioration spécifique liée à l'état de santé du locataire.

3. MAITRISE DE L'IMPACT FINANCIER DU RELOGEMENT POUR LES MENAGES

Les objectifs locaux en termes de qualité du relogement doivent permettre d'encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages. Une approche via l'analyse combinée du taux d'effort et du reste à vivre est proposée.

3.1. Le taux d'effort

Le taux d'effort se définit comme l'effort financier consenti par un ménage pour se loger. C'est le rapport entre le reste à charge et les ressources mensuelles du ménage. Les ressources prises en compte dans le calcul du taux d'effort sont la moyenne des ressources mensuelles calculées suivant les ressources des trois derniers mois précédant l'enquête sociale, déduction faite des ressources exceptionnelles perçues (primes par ex). Une attention particulière devra être portée sur les ménages les plus en difficulté.

Le calcul du taux d'effort est le suivant :

Loyer + charges courantes –Allocations logements ×100 = taux d'effort net⁴

Ressources mensuelles

Lorsque les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans le calcul du taux d'effort au titre des charges, un forfait qui tient compte de la taille du logement et du nombre des personnes qui vivront au foyer au sens du code de la construction et de l'habitation. Lorsque le taux d'effort des ménages est supérieur à 25%, la situation sera appréciée en articulation avec le niveau de reste à vivre et au cas par cas. Dans tous les cas, le taux d'effort, hors charges, ne devra pas dépasser 30%. Une appréciation au cas par cas pourra toutefois être activée si l'application du taux d'effort mettait en difficulté le ménage concerné.

3.2. Le reste à vivre

Il s'agit de la somme disponible par jour pour chaque membre d'un ménage, une fois payées les dépenses incompressibles. Le calcul est le suivant :

Ressources mensuelles de l'ensemble des personnes occupant le logement -(reste à charge +dépenses courantes obligatoires incompressibles)

Somme des unités de consommation des ménages * 30

Sont à prendre en compte dans les dépenses courantes obligatoires incompressibles :

- la pension alimentaire, la mutuelle santé, les factures en électricité, eau, gaz et téléphone (barème FSL),
- les impôts et taxes, l'assurance habitation (barème FSL),
- les frais liés au transport pour se rendre au travail,
- le remboursement d'un prêt CAF,
- les mensualités de remboursement d'un plan d'apurement Banque de France.

Les unités de consommation sont calculées comme suit:

- 1 unité de consommation au premier adulte,
- 0,5 unité de consommation aux autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 unité de consommation aux enfants de moins de 14 ans.

Le montant de 10 à 12 € par jour et par personne est retenu comme seuil d'alerte par les partenaires. Cela signifie que lorsqu'un ménage est, avant relogement, au-dessus de ce seuil, il ne doit pas descendre en-dessous après relogement. Et lorsque qu'un ménage est

⁴ L'arrêté du mars 2011 fixe la méthode de calcul du taux d'effort d'un logement social

avant relogement au-dessous de ce seuil, sa situation ne doit pas être dégradée par le relogement.

4. PILOTAGE ET SUIVI DU PLAN DE RELOGEMENT

4.1. Instances de pilotage

Dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution visant à mettre en œuvre les orientations de la CIL, une commission de coordination est mise en place. Cette commission, pilotée par le Président de la communauté d'agglomération, est composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres, des bailleurs sociaux, du conseil départemental, de représentants des titulaires de droits de réservation et de représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées qui œuvrent dans le département.

Elle assure le suivi et l'évaluation de la convention intercommunale d'attribution dont l'un des objets est de définir les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Dans ce contexte, elle prend connaissance et analyse les bilans réalisés par l'instance technique afin de s'assurer du respect des orientations définies par la CIL en matière de relogement et des engagements des différents signataires de la convention intercommunale d'attribution.

Elle peut proposer des modifications à la présente charte par avenant afin d'en préciser, d'adapter ou consolider son contenu.

De son côté, le comité de pilotage du projet de renouvellement urbain des Fourches Charcot-Spanel assure le pilotage opérationnel de l'opération. Dans ce cadre, il assure le suivi de la mise en œuvre des plans de relogement des différents bailleurs sociaux concernés par des démolitions de logements ou des réhabilitations nécessitant un relogement.

4.2. Instance technique

En parallèle, une instance technique spécifique du suivi du plan de relogement se réunira pour assurer le suivi technique du plan de relogement et étudier les situations particulières.

Elle associera des représentants de la communauté d’agglomération, des bailleurs sociaux, du CCAS, du Conseil Départementale de la Manche, d’Action Logement services, de la DDCS et de la CAF.

Elle se réunira une fois par trimestre (ou plus selon les besoins identifiés).

Elle établira à l’aide l’outil RIME, les bilans et suivis synthétiques nécessaires au suivi stratégique assuré par les instances de pilotage.

Les partenaires s’appuieront sur l’outil RIME pour le suivi des relogements. Cet outil permet de recenser toutes les informations nécessaires et utiles sur les caractéristiques des ménages et des logements proposés, d’avoir une visibilité de l’état d’avancement des opérations de relogement, d’identifier des difficultés éventuelles et de pouvoir y remédier collectivement avec l’ensemble des partenaires concernés. Des extractions de l’outil RIME, rendues anonymes, sont transmises par les maîtres d’ouvrage générant du relogement au délégué territorial de l’ANRU et aux EPCI, porteurs de projet et pilotes des relogements. Elles permettent de faire des analyses selon les caractéristiques des ménages, de suivre le bon déroulement des opérations, de dresser un bilan des opérations à différentes étapes, de poser les bases d’une approche quantitative et évaluative.

Le Président de la Communauté d’agglomération Le Cotentin David MARGUERITTE	Le Maire de Cherbourg-en-Cotentin Président du CCAS Benoit ARRIVÉ	Le Préfet de la Manche Gérard GAVORY
Le Président de Presqu’île Habitat Gilbert LEPOITTEVIN	La Présidente de la SA HLM Les Cités Cherbourgeoises Annick GODEFROY	Le Directeur de la SA HLM du Cotentin Frédéric DELOEUVRE
Le Président de Manche Habitat Jean MORIN	La Directrice Régionale d’Action Logement Patricia PETIT	Le Président du Conseil Départemental de la Manche

ANNEXES

ANNEXE 1. Les phases prévisionnelles de démolition

A ce jour, le calendrier prévisionnel des démolitions est le suivant :

- A partir de 2022 : Démolition totale des 4 maisons de la rue du Docteur Caré, démolition intérieure des 16 maisons qui seront réhabilitées de la rue du Docteur Caré, réhabilitation des 8 maisons de la rue de la Polle appartenant à la SA HLM du Cotentin.
- En 2024 : Démolition des immeubles Lilas (17 logements) et Violettes (40 logements), Muguets (40 logements) et Primevères (40 logements) appartenant à la SA HLM Les Cités Cherbourgeoises.

Adresse des immeubles	Nb bât.	Nb log.	Fin prév. déménagements	Année prév. démolition
Rue Docteur Caré	20	20	2022	2022
Rue de la Polle	8	8	2022	2022
Rue du Docteur Charcot - Lilas	1	17	2023	2024
Rue du Docteur Charcot - Violettes	1	40	2023	2024
Rue du Docteur Charcot - Muguets	1	40	2023	2024
Rue du Docteur Charcot - Primevères	1	40	2023	2024

ANNEXE 2. Contributions des partenaires

a. Action Logement

Texte type à insérer dans les chartes de relogement :

« 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 sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose situé sur le territoire de l'agglomération du Cotentin, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par le projet de démolition de 141 logements sur le quartier les Fourches / Charcot Spanel sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin.

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 Loca-pass, Visale) des salariés relogés ».

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

V-Mobilisation du parc de réservations d'Action Logement Services

Action Logement Services identifiera la demande de salariés éligibles (entreprises privées de 10 salariés et plus) et procédera (en lien avec la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale si elle existe) à des propositions de relogement adaptées dans un volume cohérent avec la part d'attribution d'Action Logement Services couramment observée les années précédentes sur le territoire en lien avec ses différents enjeux et obligations (Dalo, publics prioritaires, lien emploi/logement,...).

b. Conseil Départemental de la Manche

Le Département de la Manche déploie ses politiques d'accompagnement social et médico-social dans le cadre de ses compétences obligatoires et de politiques volontaristes.

Celles-ci englobent :

- L'aide et l'action sociale en faveur des personnes âgées, notamment avec l'aide personnalisée à l'autonomie ;
- L'aide et l'action en faveur des adultes handicapés avec la mise en œuvre de la prestation compensatrice du handicap et la mise en place des maisons départementales des personnes handicapées
- L'aide sociale à l'enfance
- La protection maternelle et infantile
- La lutte contre l'exclusion : revenu de solidarité active, fonds d'aide aux jeunes, fonds de solidarité logement.
- La Manche, un territoire 100% inclusif, en faveur des parcours individualisés et accompagnée dans le temps pour les personnes en situation de handicap ;
- L'accessibilité numérique,
- La prévention et la lutte contre les violences faites aux femmes ;
- La promotion de la santé et de l'accès aux droits.

Pour ce faire, le Département s'est doté d'une organisation décentralisée et sectorisée, au plus proche des habitants. 380 professionnels sociaux et médico sociaux répartis sur neuf territoires de solidarité agissent au quotidien, au plus près des manchois.

Localement, la commune de Cherbourg-en-Cotentin et le quartier Les Fourches Charcot Spanel sont à la confluence des deux territoires de solidarité : Cherbourg-Val de Saire pour les communes déléguées de Tourlaville, de La Glacière et l'ancienne commune de Cherbourg englobe la plus grande partie du quartier ; Cherbourg-Hague comprend la partie sud du quartier ainsi que l'ancienne commune d'Octeville et les communes déléguées d'Équeurdreville-Hainneville et de Querqueville.

Deux enjeux forts sont sous-jacents au relogement des habitants :

- La continuité de prise en charge des habitants bénéficiant déjà d'un suivi social ou médico-social par un territoire de solidarité en cas de changement de secteur de prise en charge ;
- Le recours au juste droit et à l'accompagnement pour des habitants qui n'y aurait pas encore accès sur les problématiques relevant des compétences départementales.

Ces enjeux nécessitent une dynamique de réseau partenariale et relèvent de la commission technique prévue par la Charte de relogement. Aussi, l'adjoint au responsable de territoire de solidarité de Cherbourg-Val de Saire en charge de ce secteur et/ou l'un des membres de son équipe participeront à cette commission, dans le respect des règles déontologiques liées à leurs activités.

c. Centre Communal d'Action Sociale de Cherbourg-en-Cotentin

Le CCAS de Cherbourg en Cotentin est le bras armé de la mise en œuvre des politiques sociales de la collectivité, il est intégré au pôle Cohésion Sociale de la collectivité.

Le CCAS de Cherbourg-en-Cotentin gère 12 structures médico-sociales et 5 antennes de proximité réparties sur chaque commune de proximité. Il est organisé autour de quatre Directions.

1/ Direction Action Sociale qui a pour mission de piloter les politiques d'action sociale et d'insertion ; elle est composée d'équipes pluridisciplinaires de proximité (travailleurs sociaux de proximité, référents RSA, agents d'accueil).

2/ La Direction Autonomie qui a pour mission de piloter l'offre de prestations sociales à destination des personnes âgées ou handicapées en perte d'autonomie et de mettre en œuvre la politique de lutte contre l'isolement à destination de ce public ; elle encadre pour ce faire le Département de Maintien à Domicile (Service d'aide à domicile, portage de repas, téléalarme) et six résidences autonomie.

3/ La Direction des EHPAD et de l'Accueil de jour qui a pour mission de piloter l'offre de prestations sociales à destination des personnes âgées dépendantes atteintes de troubles cognitifs. Elle intègre la gestion de 3 EHPAD et d'un accueil de jour.

4/ La Direction Administrative et Financière qui a pour mission de piloter les fonctions supports - administratives, financières et comptables - du C.C.A.S.

Le travail transversal entre ces 4 directions permettra d'accompagner le relogement des habitants concernés par cette opération. Une continuité de prise en charge des personnes concernées sera assurée par les travailleurs sociaux du territoire désignés (référents RSA notamment) et une attention particulière sera portée aux habitants non connus par le CCAS ou les services du Conseil

Départementale afin de faire valoir leurs droits et les accompagner dans un relogement adapté à leur situation personnelle.

Fort de son rôle de coordination à l'échelle du territoire de la commune, le CCAS sera associé à la dynamique partenariale mise en place pour ce projet et la directrice du CCAS ou sa représentante seront intégrées à la commission technique prévue par la Charte de relogement. Cette participation respectera les règles déontologiques liées aux activités de chacun dans le cadre du secret partagé.

PROJET