

# CHARTRE DE RELOGEMENT D'AIR BEL

*Association Il fait bon vivre dans ma cité*



*Amicale des locataires d'Air bel*

## **Sommaire**

- I. Contexte
- II. Signataires
- III. Les ménages à reloger
- IV. L'offre de relogement
- V. Procédure et pratiques de relogement
- VI. Modalités du départ et de l'arrivée dans le logement de destination
- VII. Pilotage et suivi du relogement

## I. CONTEXTE

Le quartier d’Air Bel, construit entre 1971 et 1973, constitue l’un des plus vastes grands-ensembles d’habitat social de la ville de Marseille, mais également l’un de ceux où la qualité de vie est la meilleure, et où l’attachement des habitant·es à leur quartier est le plus fort. Cet attachement s’explique par le grand nombre de ressources et d’avantages qu’offre le quartier à ses habitant·es : son emplacement et sa très bonne insertion dans les réseaux de transport en commun (arrêt de la ligne T1 de tramway, plusieurs lignes de bus, voie rapide L2, etc.), qui le situent à moins de 15 minutes du centre-ville et des principaux commerces ; ses qualités urbanistiques et architecturales, qui mêlent petits et grands immeubles, espaces verts et voies passantes, et qui offrent une superbe vue dégagée sur le massif des Calanques ; mais aussi certains droits acquis par les habitant·es en matière d’équipements et de fournitures d’énergie, comme les tarifs préférentiels de gaz (contrat TIGE).

Ce fort attachement à Air Bel est visible au quotidien, à travers l’intensité du lien social et des solidarités entre des habitant·es de différentes origines et de différentes générations, qui pour beaucoup expriment le sentiment rassurant de vivre dans un quartier “où tout le monde se connaît”. Les sociabilités et l’entraide entre les habitant·es se manifestent à travers les nombreux moments de convivialité, repas de voisin·nes ou fêtes de quartier qui ponctuent la vie de la cité. Elles se sont encore manifestées pendant les deux confinements, où l’organisation d’un réseau de distribution de colis alimentaires a permis de limiter les dégâts sanitaires et sociaux de la pandémie de Covid-19.

Dans ce cadre, l’implication et le dynamisme des associations de locataires - comme l’Amicale des locataires, ou l’association “Il fait bon vivre dans ma cité”, également membres du Conseil citoyen - jouent un rôle central, depuis près de 25 ans, dans le maintien du lien et de la cohésion sociale entre les habitant·es d’Air Bel, dans l’organisation de la solidarité à l’échelle locale, mais également dans la défense des droits et le signalement des problèmes qu’ils et elles rencontrent.

Car Air Bel connaît également un certain nombre de problèmes sociaux et urbains, comme tout quartier populaire dont les populations ne bénéficient pas du même degré de droits et de reconnaissance de la part des institutions. Il serait naïf et faux de le nier. Simplement, à Air Bel, plutôt que de provoquer la fuite ou la division des habitant·es, ces problèmes ont fait l’objet de nombreuses mobilisations pour améliorer la qualité de vie, et ont renforcé les liens entre habitant·es et leur attachement au quartier. Il nous semble important de rappeler ces mobilisations, pour en souligner le nombre et l’importance de leurs enjeux : contre la légionellose et les problèmes de chloration de l’eau courante, contre la surfacturation des charges, contre l’indignité ou l’insalubrité des immeubles et des logements, contre les punaises de lits, contre le Covid-19 et la crise sociale provoquée par la pandémie, etc. Ces luttes, relayées et fédérées par les associations

de locataires, ont à chaque fois porté leurs fruits, comme le montre la mise en place d'une commission technique tous les deux mois dont l'ordre du jour est fixé par les représentant-es des habitant-es. Indépendamment de leurs résultats, elles témoignent de la détermination et de l'attachement des habitant-es à leur quartier en dépit de ses difficultés, et de leur volonté de s'impliquer dans la résolution des problèmes de leur cadre de vie.

De ce point de vue, le projet de renouvellement urbain d'Air Bel doit constituer une opportunité de résoudre ces problèmes et d'améliorer le cadre de vie des habitant-es, et de le faire dans un sens conforme à l'intérêt de ces dernier-es, respectueux de leurs expériences et de leurs aspirations. La charte qui suit porte sur le volet des démolitions et des relogements qu'implique le projet de renouvellement urbain, et vise à en préciser l'esprit et les critères de mise en œuvre.

Concernant l'esprit, nous aimerions en préambule de cette charte réaffirmer avec force trois choses importantes.

Tout d'abord, quelle que soit l'aspiration des habitant-es relogé-es (quitter le quartier ou y rester), le relogement est et reste une *contrainte* pour les locataires : une décision sur laquelle ils et elles n'ont pas eu leur mot à dire, et qui va bouleverser leur vie pendant des mois (le temps de la procédure), et même des années (au regard des conséquences à long terme du déménagement). Le relogement ne doit ainsi jamais être considéré comme un devoir de déménager, mais comme un droit à l'obtention d'un nouveau logement.

Deuxièmement, le relogement des habitant-es d'Air Bel doit, dans sa finalité comme dans sa mise en œuvre, être conforme aux trois principaux objectifs définis par le Règlement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, que nous reproduisons ici :

- “- offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans (favorisés par la mesure prévue à l'article 2.1.3.2 du titre II du présent règlement) ;*
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;*
- contribuer à la mixité sociale.”<sup>1</sup>*

Ces objectifs ne constituent pas des paroles en l'air, mais ont pour nous un caractère d'opposabilité, au sens où nous considérons comme légitime la possibilité de tout-e habitant-e de refuser une proposition de relogement ne respectant pas ces critères.

---

<sup>1</sup> ANRU, *Règlement général de l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) relatif au nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU)*, CA du 25 mai 2018, p. 10

Enfin, nous souhaitons insister sur la dimension *dérogatoire* des projets de renouvellement urbain et des critères d'attribution des logements dans le cadre des procédures de relogement. Cette dimension *dérogatoire* constitue l'un des moyens principaux pour pallier les insuffisances ou la non-application du droit commun (comme à Air Bel), et ainsi atteindre les objectifs de promotion résidentielle, d'insertion professionnelle et de mixité sociale visés par le renouvellement urbain. Ainsi, certains critères de relogement exposés ci-dessous s'éloignent du droit commun ou des habitudes des bailleurs et des institutions. Nous en avons parfaitement conscience. Mais c'est à ce prix que les opérations de démolition et de relogement pourront atteindre leurs objectifs vertueux, et permettre la participation des habitant·es à la procédure.

C'est précisément cette dimension *dérogatoire* du renouvellement urbain qui justifie qu'elle soit appuyée sur un portage institutionnel ambitieux, construit sur un modèle partenarial associant les acteurs des politiques de l'habitat et les représentant·es des habitant·es. Un ensemble de signataires sont ainsi partenaires de cette charte et garants de son application, et ce conformément aux objectifs affichés dans le Règlement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain :

*“Dans le cadre des orientations définies par la conférence intercommunale du logement définie à l'article 97 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, une stratégie de relogement doit être arrêtée avec notamment les porteurs de projet, les organismes HLM présents sur le territoire concerné, les services de l'Etat, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires.”*

## II. SIGNATAIRES

- Association *Il fait bon vivre dans ma cité*, en tant que représentante des habitant·es
- Association *Amicale des locataires d’Air bel*, en tant que représentante des habitant·es
- *Logirem*, en tant que bailleur social
- *Erilia*, en tant que bailleur social
- *Unicil*, en tant que bailleur social et en tant que syndicat de copropriété
- *Soliha*, en tant que prestataire missionné sur la mission MOUS relogement
- Bureau d’étude *Chorus Ingénierie*, en tant que prestataire missionné sur la mission MOUS réhabilitation
- Bureau d’étude *Colline*, en tant que prestataire missionné sur la gestion de la plate-forme de relogement métropolitaine
- *Métropole Aix-Marseille-Provence*, en tant que partenaire et porteur de projet et en tant que réservataire de logements sociaux sur le territoire
- *Ville de Marseille*, en tant que partenaire du projet et en tant que réservataire de logements sociaux sur le territoire
- *Mairie des 10 et 11<sup>ème</sup> arrondissements de Marseille*, en tant que réservataire de logements sociaux sur le territoire
- *Préfecture des Bouches-du-Rhône*, en tant que partenaire du projet, et en tant que réservataire de logements sociaux sur le territoire
- *Préfecture Déléguée à l’Egalité des Chances*, en tant que coordinatrice des politiques nationales de cohésion sociale, d’égalité des chances et de lutte contre les discriminations
- *Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône*, en tant que direction rattachée à la Préfecture et chargée de veiller à la bonne mise en œuvre des projets de renouvellement urbain sur le territoire
- *Agence Nationale de la Rénovation Urbaine*, en tant que partenaire du projet
- *Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône*, en tant que partenaire du projet et en tant que réservataire de logements sociaux sur le territoire
- *Conseil Régional Région Sud*, en tant que partenaire du projet et réservataire de logements sociaux sur le territoire
- *Action Logement*, en tant que partenaire de l’ANRU et en tant qu’acteur des politiques de l’habitat sur le territoire
- *Conseil Citoyen des 10e et 11e arrondissement*, en tant que représentant citoyen du territoire
- *Syndicat des Quartiers Populaires de Marseille*, en tant que partenaire des associations de locataires

### III. LES MÉNAGES À RELOGER

#### 3. 1. Les ménages à reloger

Les ménages à reloger désignent l'ensemble des personnes habitant dans un logement concerné par les démolitions ou les restructurations lourdes – c'est-à-dire impliquant de quitter les lieux. Nous désignerons par le terme « ménages » l'ensemble des personnes dans les situations suivantes :

**1. Les locataires en titre** : titulaires d'un bail, incluant les locataires faisant l'objet d'un plan d'apurement à l'amiable avec le bailleur, faisant l'objet d'un jugement du tribunal et qui respecte l'échéancier, et les locataires déchues de leur titre par jugement mais qui ont repris les paiements du loyer.

**2. Les occupants de bonne foi** : les ménages qui, sans disposer du titre de locataire ou d'un titre de séjour<sup>2</sup>, peuvent justifier qu'ils habitent dans les lieux à titre de résidence principale et prouver leur bonne foi : contrat de location, bail, quittance de loyer ou de domiciliation, relevés bancaires attestant de versement de loyers, feuilles d'impositions, témoignages de voisins, factures d'électricité, internet ou téléphone, attestations d'assurance habitation du domicile, ainsi que l'ensemble des preuves reconnues par la jurisprudence attestant de la bonne foi de l'occupation d'un logement. Le bailleur a la charge de la preuve s'il souhaite infirmer la bonne foi de l'occupation et priver l'habitant·e du bénéfice des clauses de la présente charge.

**3. Les locataires en situation d'impayés de loyer bénéficieront d'un accompagnement social individualisé**, visant à trouver une solution concertée à la résorption de leur dette locative, et ce avant la mise en œuvre du relogement. **Cette mesure d'accompagnement sera mise en place par le bailleur**, en partenariat avec les services sociaux, le service contentieux du bailleur, et les instances locales en charge du traitement et de la prévention des impayés (CAF, FSL). Toutefois, **la régularisation du compte locataire ne constitue pas un préalable au relogement. Enfin, les expulsions doivent être stoppées pendant la période de relogement. Des plans d'apurement doivent être engagés automatiquement**

**4. Les locataires ou occupants souhaitant bénéficier d'une décohabitation** (cf. section consacrée ci-dessous)

---

<sup>2</sup> Par exemple les personnes hébergées à titre gracieux.

**5. Les ménages d'Air Bel habitant dans des logements qui ne sont pas concernés par des démolitions ou des restructurations lourdes, mais qui quittent leur logement en vue de le libérer ce dernier pour un relogement ayant lieu dans le cadre du PRU,** pourront bénéficier des conditions de relogement figurant dans la présente charte, à l'exception du point 4.2. relatif au maintien des loyers et des charges.

**Toute autre situation pourra être étudiée au cas par cas dans le cadre de la commission de suivi des relogements.**

### **3. 2. Les demandes de décohabitation**

Les ménages décohabitants sont concernés par l'ensemble des clauses de la présente charte. Pourront bénéficier d'une proposition de décohabitation :

- **Les apparenté·es majeur·es** (ascendant·es, descendant·es, collatéraux et collatérales), colocataires ou hébergé·es par le ou la locataire en titre, souhaitant accéder à un logement propre.
- **Les personnes en voie de séparation conjugale**, quel que soit leur statut conjugal (marié·es, PACSé·es ou concubin·es). L'existence d'une procédure judiciaire ne constitue pas un préalable à leur relogement.
- **Les personnes hébergées** par un locataire en titre qui, sans lien de parenté, peuvent attester de leur statut d'occupant·es de bonne foi (cf. ci-dessus).

**Le dépôt préalable d'une demande de logement social ou d'une demande de mutation ne constitue pas un prérequis du relogement.**

**La situation des personnes hébergées** par les locataires en titre au moment de l'enquête sociale sera étudiée au cas par cas, et réactualisée tous les ans.

Leur relogement pourra être effectué avant le relogement du ou de la titulaire du bail, ou de façon concomitante avec le ou la titulaire du bail.

### **3. 3. Le renouvellement urbain ne doit priver personne de logement**

Conformément à la réglementation nationale, les personnes qui sont expulsées en vue des démolitions doivent bénéficier d'une enquête sociale, et d'un hébergement continu jusqu'à ce que leur soit proposé un relogement pérenne, et ce quels que soient leur statut d'occupation et leur situation administrative. La Préfecture est garante du respect de ces procédures en ce qui concerne les personnes majeures, et le Conseil Départemental est garant de la prise en charge des personnes mineures non accompagnées.



## IV. L'OFFRE DE RELOGEMENT

Les offres de relogement faites aux ménages doivent respecter les critères suivants :

### 4.1. Secteurs de relogement

- **Les ménages souhaitant être relogés à Air Bel** pourront le faire, quelles que soient leurs capacités financières.
- Les ménages souhaitant être relogés dans **les constructions neuves, réhabilitées ou construites en reconstitution de l'offre d'Air-Bel** bénéficieront d'un relogement prioritaire dans ces constructions. Si ces constructions ne sont pas achevées au moment de l'opération de relogement, le bailleur offre un relogement provisoire aux ménages (sous la forme d'une Convention Individuelle de Relogement [CIR] provisoire) et fournit **un engagement écrit à les reloger dans les logements neufs ou réhabilités** une fois que ces derniers auront été livrés, **précisant le délai maximum du relogement provisoire (voir la section consacrée aux CIR provisoires ci-après).**
- **Les ménages souhaitant quitter Air Bel** pourront l'être. Conformément à l'objectif de mixité sociale de l'ANRU, et à l'objectif du porteur de projet de mener une stratégie de relogement à l'échelle métropolitaine, **le bailleur s'engage à mobiliser l'ensemble de l'offre de logement social disponible sur son patrimoine et sur le patrimoine des bailleurs et des réservataires partenaires** de l'opération, afin de **permettre aux ménages souhaitant quitter Air Bel d'accéder à un logement social conforme à leur composition familiale et à leurs revenus, dans le quartier de leur choix.**
- Les ménages ont accès à l'offre de la **plate-forme de relogements métropolitaine**. Les instances de pilotage des relogements à l'échelle métropolitaine (Service renouvellement urbain de la métropole *Aix-Marseille-Provence*, *Commission Intercommunale du Relogement*) et le prestataire en charge de la gestion de la plate-forme (*Colline*) sont garants de la transparence et de l'effectivité de l'accès à ce dispositif.

### 4.2. Transparence et accès à l'offre de relogement disponible

Afin d'assurer la transparence au sujet de l'offre de relogement disponible, **les ménages et leurs représentant-es auront accès aux informations relatives à la plate-forme de relogements métropolitaine et à l'offre des trois bailleurs signataires** de la présente charte.

### 4.3. Le maintien des loyers et des charges

Des mécanismes doivent être mis en place, conformément aux principes portés par le règlement

de l'ANRU<sup>3</sup>, d'après lesquels le relogement ne doit pas causer de hausse des dépenses locatives pour les ménages relogés.

- **Sur le parc du bailleur : loyer à la charge du ménage équivalent ou inférieur au m2 garanti**, via un mécanisme d'ajustement du loyer du logement de destination.
- **Sur le parc des autres bailleurs : loyer à la charge du ménage équivalent ou inférieur au m2, via un mécanisme de compensation inter-bailleurs courant sur l'intégralité de la durée d'occupation du logement par le ménage.**
- **En ce qui concerne les charges** : les ménages d'Air Bel bénéficient de contrats TIGE, qui leur confèrent des conditions privilégiées en ce qui concerne les frais liés au gaz-cuisine. Le relogement ne devant pas causer de hausse de charges, un montant forfaitaire sera versé pour compenser la hausse de frais sur l'équivalent d'une période de dix ans pour les ménages relogés en-dehors d'Air Bel. D'après le croisement entre une estimation des charges annuelles de gaz cuisine à Air bel et les montants des prix moyens du marché au 1er janvier 2021, la hausse s'élève à 50% des charges liées au gaz-cuisine actuel. Le bailleur prendra comme référence la dernière facture des habitant-es, pour évaluer la base de la compensation forfaitaire<sup>4</sup>.

#### 4.4. La typologie des logements

- Le relogement ne devant pas aboutir à un déclassement résidentiel, **les ménages qui le souhaitent sont en droit de conserver a minima la même typologie et la même surface de logement (sans compter les espaces extérieurs – terrasses, loggias...)**, et ce quelle que soit leur composition familiale (y compris dans les situations de sous-occupation).
- Sur ce point, le bailleur s'engage à proposer un logement adapté à la composition familiale, mais également aux **pratiques familiales des ménages**. Par exemple, les ménages disposant actuellement d'une ou plusieurs chambres supplémentaires leur permettant d'accueillir périodiquement un membre de leur famille pourront conserver cette typologie dans le futur logement.
- **Les ménages en situation de suroccupation** se verront proposer une typologie de logement adaptée à leur composition familiale permettant de mettre fin à cette situation de

---

<sup>3</sup> "Les objectifs locaux en termes de qualité du relogement, devant notamment permettre d'encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages. Un effort de maîtrise du reste à charge des ménages est ainsi exigé par l'Agence (tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service)". ANRU, *Règlement général de l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) relatif au nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU)*, CA du 25 mai 2018, p. 10

<sup>4</sup> Compensation forfaitaire = (montant de la dernière facture annuelle de gaz-cuisine dans le logement de départ / 2)\*10

sur-occupation.

#### 4.4. Nombre de propositions

- Dès que possible, les propositions de relogements seront faites aux ménages en simultanément.
- Chaque ménage est en droit de recevoir **au moins 3 propositions de relogements, qui doivent satisfaire les critères suivants :**
  - **Correspondre aux souhaits de relogements formulés par les ménages**, en termes de **quartier**, de **typologie**, de **fourniture d'énergie**, de **organisation des pièces** (cuisine ouverte ou fermée, présence d'un balcon extérieur...), et de **d'accessibilité** (présence d'ascenseur, étage haut ou bas...).Permettre le maintien d'un **taux d'effort net** (loyers + charges - allocations Logement / Revenus net) constant ou inférieur à celui du logement de départ.
- Être compatibles avec les modes de transport habituellement privilégiés par le ménage : les déplacements pendulaires ne doivent pas rallonger de plus de 15 minutes la durée des trajets aux lieux de travail, aux établissements scolaires et de santé, sauf avis contraire du ménage.
- Le bailleur peut, s'il le souhaite, faire **des propositions supplémentaires de relogements ne correspondant pas à l'ensemble des souhaits de logement des ménages** en termes de quartier, de typologie, de fourniture d'énergie, d'organisation des pièces, d'accessibilité ou de taux d'effort. Ces propositions sont considérées comme supplémentaires et ne sont pas comptabilisées, en cas de refus des ménages, parmi les trois propositions de logement adapté que tout ménage est en droit de recevoir.
- Toute proposition de logement doit se faire par écrit, à travers **l'envoi préalable d'un descriptif du logement et d'un bon de visite**.

## V. PROCÉDURE ET PRATIQUES DE RELOGEMENT

### 5.1. Enquête sociale et entretiens au domicile des ménages

- **L'enquête sociale et les entretiens préparatoires avec les ménages se font sur rendez-vous.** La date du rendez-vous est fixée au moins **14 jours à l'avance**. Tout ménage est en droit de refuser l'entrée du chargée de relogement à son domicile si celle-ci n'a pas pris rendez-vous en amont.
- Au cours de l'entretien, **les ménages sont en droit de se faire accompagner par les représentant·es des associations de locataires.**
- Les **ménages** ont le devoir de répondre aux questions portant sur les informations strictement nécessaires à la conduite du relogement : les revenus, la composition familiale, et l'âge des membres du ménage. **Les ménages ont le droit de ne pas répondre à toute question portant sur des informations non nécessaires au relogement.**
- Les chargées de relogement s'engagent à **noter par écrit l'ensemble des vœux de relogement formulés par les ménages**, concernant notamment les quartiers où ils souhaitent être relogés, et ce sans considération de disponibilité de l'offre de relogement ni de considération sur leur faisabilité à ce stade de la procédure.

### 5.2. Droit d'information et accès au dossier de relogement

- **Des panneaux d'informations** seront installés dans le quartier (à la sortie du tramway, au rond point situé place de la Castellane, au rond point situé au 36 rue de la Pinède, et au rond point situé porte de la Pomme), sur lesquels seront affichés la charte du relogement, les dates des réunions de la commission de suivi des relogements, les ordres du jour et les comptes-rendus de ces dernières, le lieu et les horaires de la permanence MOUS.
- **Les ménages auront accès via les chargées de relogement de la mission MOUS aux offres de logements disponibles des bailleurs signataires de cette charte, et à celles des partenaires de la plate-forme de relogements métropolitaine.** La consultation de ces offres pourra se dérouler sur les créneaux de la permanence MOUS assurée sur site. Les trois bailleurs sociaux signataires de la présente charte, les instances de pilotage des relogements à l'échelle métropolitaine (Service renouvellement urbain de la métropole Aix-Marseille-Provence, *Commission Intercommunale du Relogement*) et le prestataire en charge de la gestion de la plate-forme de relogements (*Colline*) doivent veiller à ce que les chargées de relogement de la mission MOUS aient accès à l'offre de logements disponibles.

- **Les ménages pourront avoir accès, sur demande, à leur dossier de relogement** afin de vérifier la conformité des informations les concernant, le bon enregistrement des souhaits de relogement qu'ils ou elles auront formulés, et de les modifier tout au long de la procédure de relogement.

### 5.3. Critères de priorisation des relogements

Bénéficient d'un **droit de priorité** les ménages satisfaisant les conditions suivantes : personnes en situation de handicap (Personnes à Mobilité Réduite et personnes dont la situation de santé justifie un relogement accéléré) ; personnes âgées (âge supérieur ou égal à 62 ans) ; personnes habitant dans des logements ne satisfaisant pas aux critères légaux de la décence, de la salubrité ou de l'occupation équilibrée du logement ; femmes de victimes de violences conjugales.

### 5.4. Propositions de relogements et visites

- Toute proposition de relogement doit se faire par écrit, à travers **l'envoi préalable d'un descriptif du logement et d'un bon de visite** : quartier, étage, nombre de pièces, montant du loyer et des charges, surface, parking, balcon, ascenseur, etc.
- Afin d'éviter la mise en concurrence des ménages, **les chargés de relogement font visiter l'appartement à un seul ménage à la fois.**
- Après la visite, les ménages disposent d'un **délai de 10 jours notifier par écrit leur acceptation ou leur refus de la proposition de relogement.**

### 5.5. Gestion de l'immeuble en voie de relogement

- Le bailleur s'engage à continuer d'assurer **les travaux d'entretien et de maintenance de l'immeuble au cours de la procédure de relogement**, afin que la vacance croissante du bâtiment ne conduise pas à une dégradation des conditions de logement et de vie des ménages en attente de relogement. Les logements doivent notamment satisfaire aux critères légaux de décence, de jouissance paisible, de sécurité et de salubrité, et ce jusqu'au départ du dernier ménage présent dans les bâtiments.
- Une attention particulière sera accordée au **bon fonctionnement des ascenseurs.**
- Les charges récupérables des logements vacants seront prises en charge par les bailleurs, et ne seront pas répercutées sur celles des locataires restant en attente de relogement.

### 5.6 Les Conventions Individuelles de Relogement provisoires

Les ménages bénéficiant de relogements en Conventions Individuelles de Relogement [CIR] provisoires sont relogés dans les mêmes conditions et selon les mêmes critères que les ménages bénéficiant de Conventions Individuelles de Relogement définitives. Les CIR provisoires sont fléchées en vue d'un relogement définitif, avec mention explicite de la résidence et des caractéristiques du logement de destination. Ces dernières restent modifiables en cas d'évolution de la composition du ménage, si ces modifications justifient un relogement dans un logement de typologie supérieure. La CIR provisoire mentionne explicitement le délai dans lequel le relogement définitif doit avoir lieu. En cas de dépassement de ce délai, le ménage a droit à être relogé dans un autre logement, selon une procédure conforme à l'ensemble des conditions fixées dans la présente charte.

## **VI. MODALITÉS DU DÉPART ET DE L'ARRIVÉE DANS LE LOGEMENT DE DESTINATION**

### **6.1. Caution du logement de départ**

Les logements de départ étant prévus à une démolition ou à une réhabilitation lourde, **la caution du logement de départ est rendue dans l'intégralité au locataire.**

### **6.2. Indemnisation des préjudices liés au départ contraint du logement**

Le bailleur doit **indemniser le préjudice lié à la perte de jouissance des travaux engagés par les ménages** dans le logement de départ sur les biens immeubles (sol, murs, plafonds, aménagements fixés de façon permanente). Le calcul du montant de cette indemnisation doit s'appuyer sur les factures fournies par le ménage, et sur une estimation des frais engagés réalisée à l'amiable entre le ménage et un ou une agent·e du bailleur.

### **6.3. Travaux dans le futur logement**

- Si les logements proposés pour le relogement nécessitent des travaux (de réhabilitation ou de rafraîchissement), **le bailleur liste par écrit le nombre et le calendrier des travaux qu'il s'engage à réaliser.**
- **Les ménages sont en droit de ne pas emménager dans le logement avant la fin des travaux.**

### **6.4. Etat des lieux entrant**

Les ménages ont **le droit d'être accompagnés d'une ou deux personnes de leur choix** lors de l'état des lieux entrant. Ils disposent d'un délai de signalement d'un an en cas de vices dans le logement de destination.

### **6.5. Déménagement**

- Les frais du déménagement sont **à la charge du bailleur**, et ce à la hauteur de 1000 euros maximum.

- Le bailleur mandate une entreprise suivant **un tarif forfaitaire. L'entreprise fournit les cartons.** Il revient aux ménages de préparer leurs cartons. Une aide spécifique peut-être mise en place pour les personnes âgées et handicapées.
- **Les ménages n'ont pas à avancer les frais du déménagement,** ni d'éventuels frais de stockage temporaire des meubles. Le coût est payé par le bailleur directement à l'entreprise de déménagement.
- Le bailleur prend également en charge le coût de **l'assurance couvrant tout endommagement des effets des ménages** qui surviendrait au cours du déménagement.

#### **6.6. Frais d'installation dans les lieux**

- **La caution du logement d'arrivée sera dans son intégralité aux frais du bailleur.**
- **Sur présentation des factures, le bailleur du logement de départ prend en charge les frais de mise en service des équipements suivants :** compteur gaz, compteur électrique, compteur d'eau.
- Sur présentation des factures, le bailleur du logement de départ prend en charge les frais de **transfert de la ligne téléphonique et Internet (sous réserve d'un même opérateur), et le suivi du courrier pour une période de six mois.**



## VII. PILOTAGE ET SUIVI DU RELOGEMENT

### 7.1. Commission de suivi et de pilotage du relogement

- Le suivi du relogement est assuré par **une commission de suivi du relogement** se réunissant à **un rythme mensuel**.
- **Les représentant·es des locataires** sont des membres de droit de cette commission.
- La commission de suivi du relogement remplit plusieurs missions :
  - Veiller au respect des principes de la charte de relogement par l'ensemble des signataires ;
  - Suivre le processus global du relogement établi à partir du calendrier du projet de l'opération ;
  - Assurer une médiation et un arbitrage en cas de litiges entre bailleur et ménages ;
  - Assurer le suivi, l'accès au droit et la régularisation des situations délicates, en définissant et en validant des critères communs pour leur prise en compte. Un accompagnement spécifique des ménages en situation de précarité résidentielle pourra être envisagé, ainsi qu'un accompagnement dans les démarches administratives (en cas de dossier DALO ou de suivi dans le cadre du FNAVDL) ;
  - Assurer la prise en charge des locataires présentant des arriérés de loyer ou de charges, le relogement devant faciliter l'accès aux droits et la régularisation des impayés : allègement des critères d'accès au Fonds solidarité logement, remise de dette de la part du bailleur, etc.
- La commission est régie par une charte de confidentialité des informations individuelles échangées au sujet des ménages dont le cas est examiné en commission.
- Une proposition d'ordre du jour doit être envoyée à l'ensemble des signataires de la présente charte au moins 72 heures avant les réunions. Elle est à l'initiative du bureau d'étude assurant la mission MOUS, et peut être complétée par l'ensemble des signataires de la présente charte.
- Un compte-rendu des réunions doit être réalisé par le bureau d'étude assurant la mission MOUS, et envoyé à l'ensemble des signataires de la présente charte. Il est amendable par l'ensemble des personnes présentes aux réunions.
- Des représentant·es de chaque signataire de la présente charte sont convié·es aux

réunions, qui débutent par un registre d'appel. La réunion ne peut avoir lieu que si au moins une personne représentante des signataires suivants est présente : associations de locataires, bailleurs, bureau d'étude assurant la mission MOUS.

## **7.2. Permanence MOUS**

La mission MOUS assurera des permanences sur site, régulièrement, et tout au long du programme de relogement. Ces permanences doivent être accessibles à l'intégralité des ménages, du point de vue de l'accès physique aux locaux – pour les Personnes à Mobilité Réduite – et des horaires – via des roulements d'horaires permettant l'accès aux personnes ayant des enfants ou une activité professionnelle notamment. Les ménages peuvent venir accompagnés de représentant·es des locataires s'ils le souhaitent.