

Contre - expertise de la charte de relogement janvier – juin 2020

FICHES PRÉCONISATIONS POUR LE RELOGEMENT

Des outils à destination de :

- La mairie et l'intercommunalité
- Les bailleurs et leurs MOUS
- Le conseil citoyen et les habitant.e.s

À propos



L'étude des processus de relogement et leur évaluation permettent d'établir une liste des problématiques souvent rencontrées par les divers acteurs y prenant part.

Au travers de ces fiches de préconisations, quelques "bonnes" pratiques dans le relogement sont restituées. Elles répondent aux fiches-constat présentées solidairement.



Les différentes préconisations se rattachent à 4 objectifs différents. Aucune hiérarchie des acteurs ou des objectifs n'est souhaitée dans cette présentation.

Chaque fiche présente une préconisation, ses modalités de mise en place et les acteurs concernés, ses atouts et limites ainsi que des références illustratives.

Temporalité de mise en oeuvre



Ce symbole indique le moment où l'action préconisée intervient par rapport à la mise en oeuvre du projet de renouvellement urbain (avant les travaux, pendant les travaux ou après).

Sommaire



Objectif 1 : avoir une vision claire et transparente de l'état du parc social sur Plaine Commune

- Préconisation 1 : mutualiser les outils d'observation du logement social en open data
- Préconisation 2 : favoriser le relogement inter-bailleur et développer une bourse aux logements



Objectif 2 : informer et mobiliser sur le projet de renouvellement urbain et le relogement

- Préconisation 3 : co-former habitant.e.s, élu.e.s et technicien.ne.s à co-construire le projet urbain



Objectif 3 : établir une gouvernance partagée

- Préconisation 4 : clarifier le rôle des acteurs et leurs modalités d'action
- Préconisation 5 : ouvrir le processus de relogement aux habitant.e.s et leurs associations
- Préconisation 6 : investir des espaces physiques



Objectif 4 : faire le relogement avec et pour les habitants

- Préconisation 7 : assurer une animation du relogement et un suivi social post-relogement
- Préconisation 8 : assurer l'entretien des immeubles toute la durée du relogement
- Préconisation 9 : stopper les expulsions durant la période de relogement
- Préconisation 10 : assurer un accompagnement pour les accessions à la propriété
- Préconisation 11 : négocier la déclinaison locale et s'y tenir

Préconisation 1 : mutualiser les outils d'observation du logement social en open data

Temporalité de mise en oeuvre



Objectif 1 : avoir une vision claire et transparente
de l'état du parc social sur Plaine Commune

Constats 8 et 9

Description	En l'absence d'outil partagé entre les bailleurs et les collectivités du territoire, l'enjeu serait de construire une base de données commune du logement social à l'échelle de Plaine Commune. Cette base donnerait à voir le nombre de logements, leur localisation, leur typologie, prix, année de construction, date de la dernière réhabilitation, surface, type de chauffage. Elle serait en open data.
Mise en œuvre	<p>Maitrise d'ouvrage : Plaine commune - service habitat Partenaires : Bailleurs et mairies Récurrence : tous les trois ans (basée sur les enquêtes triennales)</p> <p>Moyens humains et financiers nécessaires : mission réalisée en interne ou délégation à un prestataire (25 000 euros par étude)</p>
Atouts / limites	<p> Meilleure connaissance du territoire Plus de transparence, permettant de nouer des liens de confiances entre les parties</p> <p> Coût de l'action Hétérogénéité des bases de données</p>
Références	L'OBSERVATOIRE TERRITORIAL DU LOGEMENT DES ÉTUDIANTS - Grenoble Alpes métropoles Son objectif est d'analyser finement l'offre et la demande de logements de tous les étudiants, qu'ils suivent ou non un cursus universitaire étudiant. Face aux difficultés que rencontrent les étudiants pour trouver un logement, il s'agit d'avoir une connaissance partagée pour mieux satisfaire les besoins en logement étudiant, anticiper les évolutions et adapter les politiques publiques d'habitat et d'attractivité. https://www.grenoblealpesmetropole.fr/269-l-observatoire-de-l-habitat.htm



Préconisation 2 : favoriser le relogement inter-bailleur et développer une bourse aux logements

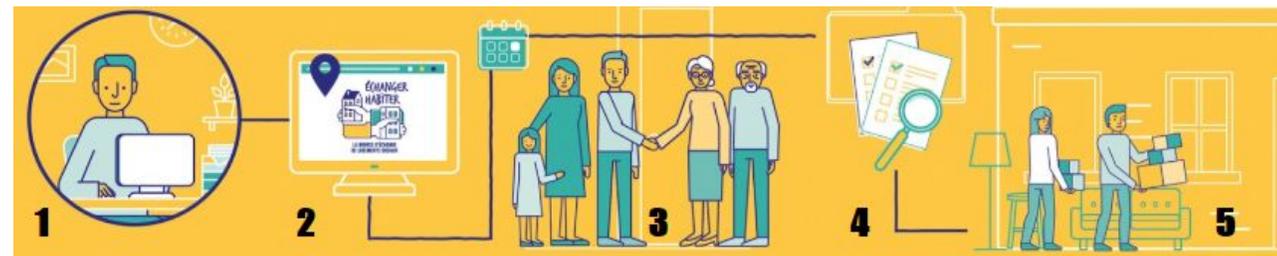
Constat 8

Objectif 1 : avoir une vision claire et transparente de l'état du parc social sur Plaine Commune

Description

Possibilité d'échanger de logement avec d'autres locataires qui sont aussi à la recherche d'un nouveau logement plus adapté à ses besoins, à condition d'être actuellement locataire d'un logement social et d'échanger de logement sur le parc des bailleurs partenaires du programme.

1. Je m'inscris
2. Je cherche un logement
3. Je visite
4. Nos dossiers sont étudiés
5. Nous déménageons



Cette proposition peut être accompagnée par un travail de refondation des procédures d'attribution afin de construire une véritable politique de peuplement.

Mise en œuvre

Maitrise d'ouvrage : Plaine commune - service habitat

Partenaires : Bailleurs

Atouts / limites



Gain du temps en limitant les démarches administratives.

Un déménagement sur une même courte période et donc une absence de vacance pour le bailleur.



Cette démarche est réservée uniquement aux bailleurs engagés et est par conséquent peu répandue.

Références



Echanger habiter - la bourse d'échange de logements sociaux en Ile de France.



Préconisation 3 : co-former habitant.e.s, élu.e.s et technicien.ne.s à co-construire le projet urbain

Constat 3

Objectif 2 : informer et mobiliser sur le projet de renouvellement urbain et le relogement

Description

Pendant plusieurs jours, des formations sont menées avec habitant.e.s, élu.e.s et technicien.ne.s avec les objectifs suivants :

- Faire connaître l'environnement politique et institutionnel de la politique de la ville et du renouvellement urbain.
- Construire une culture commune du territoire et du projet de renouvellement urbain.
- Développer le pouvoir d'agir des habitant.e.s, technicien.ne.s et élu.e.s.
- Comprendre les enjeux d'un projet de renouvellement urbain.

Mise en œuvre

Maitrise d'ouvrage : Mairie de St-Denis

Partenaires : Bailleurs, associations d'habitant.e.s, Plaine Commune. Les formations seront animées par un acteur extérieur.

Moyens humains et financiers nécessaires : les formations sont prises en charge par l'ANRU ou l'ANCT pour les territoires en renouvellement urbain.

Atouts / limites



Limite la défiance entre les acteurs
Connaissance du territoire et du projet



Barrière de la langue
Désengagement des citoyen (il peut être limité à travers leur indemnisation)

Références

<http://www.ecoledurenouvellementurbain.com/inscription/>
<http://arpenteurs.fr/>

Préconisation 4 : ouvrir le processus de relogement aux habitants et leurs associations

Temporalité de mise en oeuvre



Objectif 3 : établir une gouvernance partagée

Constat 1

Description	<p>Intégrer les habitants et leurs représentants (amicales de locataires et conseil citoyen) à l'ensemble des instances dédiées au processus de relogement, tant à l'échelle du quartier, qu'intercommunale.</p> <p>Ces instances devront se réunir régulièrement (cellule locale (1/mois), comité technique territorial (6/an), comité de pilotage (3/an)). Les habitants et leurs associations devront disposer de moyens financiers et matériels afin d'être en capacité de suivre ces démarches. La déclinaison locale spécifiera le partenariat. L'ensemble des acteurs se devront de la respecter.</p>
Mise en œuvre	<p>Maitrise d'ouvrage : Plaine Commune et mairie de St-Denis</p> <p>Partenaires : Conseil citoyen, associations et habitants, bailleurs</p> <p>Moyens humains et financiers nécessaires : a définir afin de garantir la représentation des intérêts des habitants.</p>
Atouts et limites	<p> Assurer la représentation des intérêts des locataires. Limiter la défiance par rapport aux acteurs et le sentiment d'injustice.</p> <p> Risque de désengagement des habitants par manque de moyen ou de prise en compte de leur parole.</p>
Références	<p>NPNRU Villeneuve Grenoble/ Echirolles https://www.echirolles.fr/la-ville/projets-urbains/projet-essarts-surieux</p>



Préconisation 5 : clarifier le rôle des acteurs et leurs modalités d'action

Constats 2, 4 et 5

Objectif 3 : établir une gouvernance partagée

Description	<p>Chaque acteur impliqué doit définir de manière claire son rôle au sein du projet, ses instances de travail et ses relations avec les autres acteurs. L'ensemble de ces éléments devront apparaître dans la déclinaison locale de la charte de relogement. Il pourra par la formalisation d'un organigramme. Les associations d'habitants, le conseil citoyen et les amicales de locataires devront être intégré.e.s.</p> <p>Un travail de clarification spécifique portant sur la Maitrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) devra être mené afin qu'elle soit clairement identifiée et comprise.</p>	<p>Quelques recommandations sur les modalités de travail de la MOUS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Donner un récépissé aux ménages rencontrés, les avertir de la possibilité de réactualiser leur dossier à tout moment. - Communiquer par voie postale, avec les quittances de loyer pour une meilleure réception des éléments d'information émis par la MOUS. - Donner des exemples : identifier des cas-types pour apporter des informations plus précises aux locataires. - Mise en place d'une plateforme numérique pour le suivi du projet et des relogements.
Mise en œuvre	<p>Maitrise d'ouvrage : Mairie de St-Denis et Plaine Commune</p> <p>Partenaires : Conseil citoyen, associations et habitant.e.s, bailleurs</p> <p>Moyens humains et financiers nécessaires : /</p>	
Atouts / limites	<p> Clarification de la démarche du processus</p>	



Préconisation 6 : investir les espaces physiques

Constat 3

Objectif 3 : établir une gouvernance partagée

Description

La maison du projet doit être un lieu d'information et de coproduction du projet entre élus, habitants et techniciens. Elle doit favoriser la compréhension des enjeux du projet et les échanges entre acteurs. Une salle devrait être dédiée au conseil citoyen. Elle pourrait également être un espace de permanence des institutions. Les ateliers de travail sur le projet pourrait s'y dérouler. Des activités spécifiques pourraient être organiser pour toucher différents publics cibles, dont les jeunes. Les amicales de locataires doivent également bénéficier de leurs propres espaces.

Mise en œuvre

Maitrise d'ouvrage : Mairie de St-Denis et Plaine Commune

Partenaires : Conseil citoyen, associations et habitant.e.s, bailleurs

Moyens humains et financiers nécessaires : Un appartement inoccupé + aménagement et production d'outil de communication + animation (100 000 euros)

Atouts / limites



Diversité des formats d'accueil (permanence, ateliers, etc.)

Un lieu unique de ressources et aux démarches partenariales



Moyens financiers pour le fonctionnement de la maison et son animation

Références

https://www.union-habitat.org/sites/default/files/dossiers-cr/documents/2018-06/synthese_finale_maisons_du_projet_juin_2018.pdf



Préconisation 7 : assurer une animation du relogement et un suivi social post-relogement

Constat 8

Objectif 4 : faire le relogement avec et pour les habitants

Description

Le relogement est un processus long et parfois violent, déstabilisant la vie des ménages lorsqu'il est subi. Il faut prendre en compte le préjudice moral des habitants et usagers en s'attardant sur leur parcours de vie, au sein du quartier, parfois depuis longue date. Afin de limiter l'impact négatif, les bailleurs doivent continuer d'entretenir les immeubles, la vie de l'immeuble doit continuer d'être animée et un suivi social doit être assuré. Un accompagnement spécifique, par une compagnie d'artistes, peut être envisagé afin de combler le sentiment de vide et d'abandon pour les ménages restants. L'enjeu sera de rassurer les locataires, apporter un soutien moral et une présence physique.

L'accompagnement social pendant le relogement doit être assuré les deux années suivantes. Une évaluation devra être produite.

Mise en œuvre

Maitrise d'ouvrage : Bailleurs

Partenaires : amicales de locataires, mairie de Saint-Denis, ANCT, ANRU

Moyens humains et financiers nécessaires : au moins 50 000 euros

Atouts et limites



Rendre moins pénible le processus de relogement.

L'évaluation contribue à documenter ce type de démarches et leurs effets pour les populations impactées



Chaque projet mis en place est singulier et dépend du contexte. L'animation par approche immersive pour accompagner de manière physique les habitants ne saurait être l'unique solution et l'unique attention apportée aux locataires. Il doit intervenir dans une continuité et être un aboutissement.

Références

- Collectif Random à la Courneuve, installé dans un appartement de la barre Robespierre lors du relogement de ses habitant.e.s. Pendant 2 ans, il a accompagné le relogement et a fourni de nouvelles instances de participation dans le projet.



- Vingt-cinq portes du bâtiment F de Florence Cosnefroy, réalisé aux Canibouts à Nanterre. Création d'un recueil de photographies, celles des portes du bâtiment F, retraçant en même temps les histoires des habitant.e.s.



Préconisation 8 : assurer l'entretien des immeubles toute la durée du relogement

Constat 8

Objectif 4 : faire le relogement avec et pour les habitants

Il est nécessaire d'entretenir le bon état des immeuble toute la durée du relogement afin qu'il n'y ait de pas de dégradation du cadre de vie.

Description

Mise en œuvre

Maitrise d'ouvrage : Bailleurs

Partenaires : amicales de locataires, mairie de Saint-Denis, ANCT, ANRU
Moyens humains et financiers nécessaires : /

Atouts et limites



Rendre moins pénible le processus de relogement.

Références

Préconisation 9 : stopper les expulsions durant la période de relogement



Objectif 4 : faire le relogement avec et pour les habitants

Description

Mise en œuvre

Maitrise d'ouvrage : Bailleurs / Etat

Partenaires : amicales de locataires, mairie de Saint-Denis, ANCT, ANRU
Moyens humains et financiers nécessaires : /

Atouts et limites



Ne mettre personne à la rue

Références



Préconisation 10 : assurer un accompagnement pour les accessions à la propriété

Objectif 4 : faire le relogement avec et pour les habitants

<p>Description</p>	<p>Accompagnement spécial à la location accession pour les personnes en CDI ayant au moins le smig à travers la Suppression/ supporter</p> <ul style="list-style-type: none"> -Taxes communales -Taxes départementales d'enregistrement foncier -Frais d'assiette -Frais de notaire
<p>Mise en œuvre</p>	<p>Maitrise d'ouvrage : Mairie / EPT / Bailleurs</p> <p>Partenaires : amicales de locataires, mairie de Saint-Denis, ANCT, ANRU</p> <p>Moyens humains et financiers nécessaires : /</p>
<p>Atouts et limites</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Permettre de construire d'autres parcours résidentielle</p> <p><input type="checkbox"/> Nécessité d'un accompagnement à long terme pour ne pas mettre en difficulté les accédants et créer des copropriétés dégradées.</p>
<p>Références</p>	



Préconisation 11 : Négocier la déclinaison locale et s'y tenir

Constat 2

Objectif 4 : faire le relogement avec et pour les habitants

Description	<p>La charte intercommunale prévoit la rédaction de déclinaison locale sur chaque territoire engagé dans un projet de renouvellement urbain en concertation avec les conseils citoyens et amicales de locataires. Ils en seront aussi les signataires, avec les deux bailleurs (PCH et Logirep), la mairie de St-Denis et de Plaine Commune. Sans déclinaison locale signée, le processus de relogement ne peut débuter, chose qui n'a pas été respectée dans le cas de Plaine Commune Habitat. Un ensemble de préconisations ont été faite par les habitants, amicales de locataires et membres du conseil citoyen (cf. <i>Eléments pour une déclinaison locale</i>). Il faut préciser les modalités de travail interbailleur et définir un calendrier précis.</p>
Mise en œuvre	<p>Maitrise d'ouvrage : Plaine Commune, mairie de St-Denis</p> <p>Partenaires : Conseil citoyen, associations, habitant.e.s, bailleurs</p> <p>Moyens humains et financiers nécessaires : /</p> <p>Composition du groupe de travail : socle : 1 PCH, 1 Logirep, 1 représentant, habitant le quartier, de chaque amicale de locataires, directrice de quartier, Cheffe de projet RU, l' élu à la RU, 1 représentant du CC, 1 conseiller des habitants. Ce groupe pourra être animé par un tiers facilitateur. Il travaillera à partir du travail déjà réalisé. D'autres acteurs pourront intégrer les discussions en fonction des sujets abordés.</p>
Atouts et limites	<p> + Construire un cadre partagé Limiter la défiance par rapport aux acteurs et le sentiment d'injustice. </p> <p> Risque de désengagement des habitants par manque de moyen ou de prise en compte de leur parole </p>
Références	<p>NPNRU Villeneuve Grenoble/ Echirolles https://www.echirolles.fr/la-ville/projets-urbains/projet-essarts-surieux</p>