

<i>Nombre de membres au Conseil métropolitain : 108 titulaires – 39 suppléants</i>	<i>Conseillers en fonction : 108 titulaires – 39 suppléants</i>	<i>Conseillers présents : 73 Dont suppléant(s) : 0 Pouvoirs : 13 Absent(s) excusé(s) : 21 Absent(s) : 14</i>
--	---	--

Date de convocation : 11 février 2020

Vote(s) pour : 83
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 3

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL METROPOLITAIN

Séance du Lundi 17 février 2020,

Sous la présidence de Monsieur Jean-Luc BOHL, Président de Metz Métropole, Maire de Montigny-lès-Metz.

Secrétaire de séance : Barbara FALK.

Point n° 2020-02-17-CC-1 :

Adoption de la Convention Intercommunale d'Attribution.

Rapporteur : Madame Isabelle KAUCIC

Le Conseil,
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article L.441-1-5,
VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, et notamment son article 97,
VU la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et la Citoyenneté,
VU la délibération du Conseil de Communauté du 12 octobre 2015 instaurant la Conférence Intercommunale du Logement,
VU la délibération du Conseil Métropolitain du 22 octobre 2018 adoptant le document-cadre des orientations de la Métropole en matière d'attributions,
VU le projet de Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de Metz Métropole arrêté le 27 janvier 2020 et notamment sa fiche action « Définir et mettre en œuvre une politique d'attribution et de gestion de la demande de logement social »,
CONSIDERANT le nouveau rôle de chef de file en matière d'attributions confié à Metz Métropole,
CONSIDERANT la nécessité d'adopter des orientations en matière d'attributions afin de satisfaire aux obligations imposées par les lois ALUR et Egalité et Citoyenneté,
CONSIDERANT les avis entendus du comité responsable du PDALHPD du 9 octobre 2019 ainsi que de la CIL du 10 décembre 2019,

APPROUVE la Convention Intercommunale d'Attribution jointe en annexe,

APPROUVE la charte de relogement qui lui est annexée,

CHARGE Monsieur le Président ou son représentant de poursuivre les actions engagées sur cette thématique,

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document se rapportant à cette affaire.

Pour extrait conforme
Metz, le 18 février 2020
Pour le Président et par délégation
La Directrice Générale des Services



Barbara FALK



CONVENTION INTERCOMMUNALE D'ATTRIBUTION DE METZ METROPOLE

Vu le Document d'orientation des Attribution validée par la Conférence Intercommunale du Logement du 12 septembre 2018 adopté par délibération du Conseil métropolitain en date du 22 octobre 2018 et transmis au Préfet de Moselle

Table des matières

1 Rappel des principales dispositions du Document d'Orientation	4
2 Déclinaisons des objectifs par bailleur et commune et modalités de mise en œuvre	5
2.1 Concernant les publics prioritaires	5
2.2 Concernant les ménages du 1 ^{er} quartile hors QPV	8
2.3 Concernant les ménages des 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} quartiles en QPV	10
2.4 Dispositions concernant le parc neuf.....	10
2.5 Dispositions concernant les mutations internes	11
2.6 Dispositions concernant l'accompagnement social	11
2.7 Autres dispositions à mettre en œuvre	12
3 La mise en œuvre du relogement	12
3.1 Une charte type de relogement.....	12
3.2 Les critères nationaux de suivi du relogement	12
4 Un support technique : l'analyse à l'échelle des résidences	13
4.1 Rappel de la méthode	13
4.2 Modalités d'intervention	14
5 Organisation fonctionnelle de la CIL	17
5.1 Les outils de suivi	17
5.2 Les outils de mise en œuvre	18
5.3 Les instances	19
5.4 Programme de travail.....	19
6 Annexes.....	20
Annexe 1 : Estimation des objectifs ménages prioritaires	20
Annexe 2 : Estimation des objectifs concernant les ménages du 1 ^{er} quartile et relogements NPNRU hors QPV	22
Annexe 3 : Charte partenariale pour le relogement des ménages dans le cadre du NPRU	23
Charte partenariale pour le relogement des ménages dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine de Metz Métropole.....	23

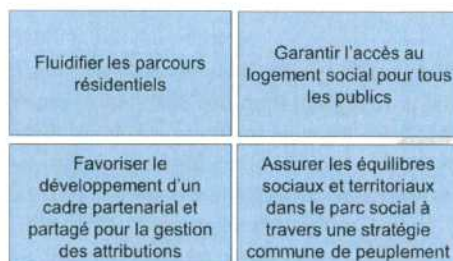
La Convention Intercommunale d'Attribution territorialise les objectifs d'attribution contenus dans le document cadre d'orientation et fixe les modalités d'organisation des partenaires pour l'atteinte de ces objectifs. C'est une déclinaison opérationnelle et territoriale. Pour le territoire de Metz Métropole, elle s'appuie sur un travail d'analyse à la résidence qui se fonde à la fois sur la mobilisation de données statistiques sur l'occupation du patrimoine social et sur des apports qualitatifs collectés lors d'ateliers territoriaux (un par commune). Ce travail a permis une qualification du parc et des résidences en tenant compte à la fois de la fonction actuelle des résidences (accueil de ménages à faibles ressources), des qualités du patrimoine et des logements et du fonctionnement des résidences. Les objectifs de ce travail qualitatif sont :

- ✓ D'outiller l'ensemble des partenaires et réservataires pour orienter les choix de candidats
- ✓ D'assurer un meilleur équilibre dans l'accueil des ménages à faibles ressources
- ✓ D'enrayer les processus de précarisation dans les QPV en identifiant les résidences pouvant accueillir une population plus diversifiée.

Ces objectifs territorialisés constituent donc un support pour la mise en œuvre des objectifs inscrits au Document d'Orientation et résumés ci-après. Ils constituent aussi le socle d'un Observatoire du Parc Social à l'échelle des résidences pour le territoire de Metz Métropole.

1 Rappel des principales dispositions du Document d'Orientation

Le document d'Orientation est structuré en 4 grandes orientations qui se déclinent en actions. Ces actions dépassent le strict cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution, pour certaines elles seront mises en œuvre dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande ou dans le cadre d'autres politiques locales de l'Habitat (Cf. Liste ci-dessous).



1 - Fluidifier les parcours résidentiels	
1.1 Poursuivre le développement d'une offre de logements aidés en adéquation avec la demande	→ PLH
1.2 Renforcer le traitement des mutations au sein du parc social	→ PPGD
2 - Garantir l'accès au logement social pour tous les publics	
2.1 Mettre en œuvre la stratégie du "Logement d'abord" et permettre l'accès au logement en priorité	→ Convention d'objectif
2.2 Veiller à satisfaire les demandes de logement social émanant des publics prioritaires	→ CIA
2.3 Assurer les relogements issus du renouvellement urbain sur l'ensemble du territoire de la Métropole de manière concertée	→ CIA
3 - Favoriser le développement d'un cadre partenarial et partagé pour la gestion des attributions	
3.1 Elaborer le PPGDLSID afin d'assurer une gestion partagée des demandes de logement social et de satisfaire le droit à l'information des demandeurs	→ PPGD
3.2 Améliorer la coopération entre bailleurs et réservataires et la lisibilité dans les processus d'attribution	→ PPGD
3.3 Assurer le suivi et le pilotage de la politique d'attribution	→ CIA
4 - Assurer les équilibres sociaux et territoriaux dans le parc social à travers une stratégie commune de peuplement	
4.1 Définir une stratégie commune de peuplement en vue d'assurer un rééquilibrage de l'occupation du parc social	→ CIA
4.2 Permettre l'accès à l'ensemble du parc de logement social aux demandeurs les plus précaires (1er quartile)	→ CIA
→ Hors QPV et anciennes ZUS : 25% d'attribution en faveur de ménages du premier quartile ou relogés RU	
4.3 Favoriser les attributions en QPV à des ménages hors du 1er quartile	→ CIA
→ En QPV ou ancienne ZUS : 80% des attributions (ou propositions) en faveur de ménages des 2 ^{ème} , 3 ^{ème} , et 4 ^{ème} quartiles.	

2 Déclinaisons des objectifs par bailleur et commune et modalités de mise en œuvre

Le diagnostic a permis de souligner deux cas de figures appelant des adaptations à la mise en œuvre des objectifs : le cas des deux communes de Woippy et Montigny-lès-Metz, qui ont un taux important de logements sociaux et le cas des petites communes peu dotées en logement sociaux.

A Woippy, l'inclusion des anciennes ZUS n'a pas d'impact majeur car les secteurs ZUS non classés en QPV ne comprennent pas de logements sociaux. En revanche, près de 70% de logements sociaux sont situés en QPV. Le parc social minoritaire situé hors QPV assure une mixité de l'occupation du parc social à l'échelle de la ville, ce qui est un enjeu important pour cette commune dont le taux global de pauvreté est proche de 30% pour une moyenne communautaire de 16%.

A Montigny-lès-Metz, les taux de logements sociaux sont élevés (25%) mais aucun quartier n'est classé QPV ou ex-ZUS (deux quartiers étaient néanmoins des quartiers CUCS), il en résulte qu'en principe les normes « hors QPV » s'appliquent. Or avec 25% de logements sociaux, concentrés dans la commune dans deux quartiers, le risque d'une fragilisation de l'occupation est important alors qu'actuellement la part des ménages à faibles ressources dans le parc social est inférieur aux moyennes communautaires.

Enfin, une douzaine de communes ont un parc de logements sociaux réduit. Ce parc plus récent se caractérise par des loyers plus élevés et un nombre limité d'attributions annuelles.

2.1 Concernant les publics prioritaires

Mise en œuvre territoriale :

- **Dans chaque commune : 100% du contingent Etat mal logés et 25% des réservations Action Logement et des Collectivités et du parc non réservé des bailleurs.**
- Pour la mise en œuvre, les réservataires disposeront d'un outil de qualification des résidences permettant d'apprécier la situation actuelle de la résidence et les objectifs concernant les attributions. Hormis pour l'Etat dont 100% des réservations « mal logés » sont réservés aux publics prioritaires, chaque réservataire tiendra compte de ses obligations sur son propre contingent, soit une attribution sur quatre en faveur d'un ménage prioritaire. Les ménages du 1^{er} quartile sont comptabilisés par ailleurs au titre de l'objectif public prioritaire, considérant que ce très faible niveau de ressources induit des situations de logement indigne ou des difficultés d'accès au logement.
- Dans les quartiers prioritaires, une attention particulière sera apportée au profil des ménages prioritaires afin de ne pas accentuer les fragilités. On favorisera notamment dans la mesure du possible les attributions en faveur de ménages prioritaires ayant un lien à l'emploi.

Définition des publics prioritaires :

Les ménages prioritaires comprennent les ménages ayant fait un recours DALO et reconnus « urgent et prioritaire » ainsi que les ménages répondant aux situations listées à l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les bilans d'attributions en faveur de ménages DALO placent le département de la Moselle parmi ceux où la mise en œuvre du droit au logement est la plus satisfaisante avec 83% de ménages reconnus prioritaires effectivement relogés ou ayant refusé une proposition adaptée (moins de 40 départements dépasse le seuil de 82%). Compte tenu des flux d'attributions annuelles dans le territoire de Metz Métropole (2 200 attributions), le nombre de ménages prioritaires à reloger sera de l'ordre de 900 annuels, le nombre de ménages DALO représentant moins du ¼ de l'objectif, la mobilisation des autres critères de priorité Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) sera un enjeu majeur.

Les catégories listées à l'article L 441-1 du CCH appellent des précisions quant aux critères. Deux enjeux ont été identifiés par les acteurs :

- d'une part la nécessité de pouvoir considérer comme prioritaire, à certaines conditions, des ménages logés dans le parc social. L'objectif est de favoriser les parcours résidentiels des ménages au sein du parc social notamment concernant les ménages avec une personne en situation de handicap, les situations de sur-occupation et d'impayés. Concernant la sur-occupation, les enjeux sont particulièrement importants car ces ménages libéreront des logements de petites typologies, principalement des T1 à T3, qui pourront être mobilisés pour les attributions à des ménages de la demande externe constituée (y compris pour les ménages prioritaires) en majorité de petits ménages.
- et d'autre part, d'apporter des précisions concernant la catégorie « personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de relogement ... ». Compte tenu du très faible niveau du seuil du 1^{er} quartile (613 € /mois / unité de consommation en 2019), il est considéré que ces ménages sont prioritaires.

Catégories du CCH	Précisions locales
<i>Personnes en situation de handicap</i>	Y compris ménages logés dans le parc social
<i>Personnes sortant d'un appartement thérapeutique</i>	
<i>Personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons : financières, tenant à leurs conditions d'existence ou avec un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion</i>	<ul style="list-style-type: none"> - y compris ménages en situation d'impayés logés dans le parc social¹ présentant un taux d'effort trop important² - ménages du 1^{er} quartile relogés hors QPV et QVA, ainsi que les ménages bénéficiaires de minima sociaux.
<i>Sorties d'hébergement ou de logement transitoire</i>	
<i>Reprise d'activité après période de chômage de longue durée</i>	
<i>Situations d'habitat indigne</i>	
<i>Conjoints victimes de violences, pers. menacées de mariage forcé</i>	
<i>Personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle</i>	
<i>Personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme</i>	
<i>Pers. ayant à leur charge un enfant mineur et logées en situation de sur-occupation ou en logement non décent</i>	Pour la sur-occupation dans le parc social : norme utilisée au moment des attributions
<i>Pers. dépourvues de logement y compris hébergées par des tiers</i>	
<i>Personnes menacées d'expulsion sans relogement.</i>	

¹ La notion d'impayé considérée est ici celle de la CAF, à savoir à partir de 2 mois d'impayés constitués.

² Un taux d'effort sera considéré comme important s'il dépasse 35% charges incluses ou, selon analyse s'il est inférieur.

Labellisation des publics prioritaires :

En l'état actuel de développement de l'outil SNE, les ménages prioritaires listés au CCH ne sont pas systématiquement repérés.

Les ménages prioritaires au sens du contingent préfectoral sont intégrés, au moment de l'instruction des dossiers (et donc de la collecte / vérification des pièces justificatives), dans l'outil spécifique de gestion des ménages prioritaires (SYPLO). Or la définition des publics prioritaires de Metz Métropole est moins restrictive.

Dans l'attente des évolutions techniques qui permettront de repérer l'ensemble du vivier des ménages prioritaires dans le SNE, il est proposé que les bailleurs remontent annuellement à l'EPCI les attributions et les refus émis par les demandeurs labellisés publics prioritaires, en faisant apparaître le numéro unique de la demande et le critère de priorité.

Une sensibilisation de l'USH sur l'inadaptation du SNE, outil partagé de gestion de la demande et des attributions, a été relayée à de multiples reprises auprès du GIP SNE, instance en charge de sa gestion et de ses développements.

Pour tenter d'y remédier, ARELOR Hlm conduit un groupe de travail localement avec les représentants de l'Etat, certaines collectivités dont Metz Métropole, afin d'aboutir à un bilan-type répondant aux attentes des CIL et se basant sur les fonctionnalités actuelles de l'outil SNE.

Ces dispositions devront être articulées dans le Plan Partenarial de la Demande et la mise en place du fichier partagé.

Suivi des objectifs :

Les objectifs sont suivis à l'échelle de :

- Metz Métropole qui est l'échelle d'atteinte des objectifs déterminée par la Loi.
- Par réservataire car la Loi distingue les objectifs de chaque type de réservataire.
- Par commune : afin de s'assurer d'une participation équitable des communes à l'effort d'accueil des publics prioritaires. Il sera néanmoins tenu compte des capacités annuelles d'attributions pour les communes ayant les plus faibles nombres d'attributions annuelles.
- Par bailleur : afin de s'assurer d'une juste répartition des objectifs.

Seront suivis et pris en compte pour l'atteinte de l'objectif :

- Les ménages ayant signé un bail et les ménages ayant refusé l'attribution après CAL.

La somme de ces deux catégories sera rapportée au nombre total d'attributions suivies de baux signés.

NB : Le suivi de ces indicateurs est nécessaire pour assurer la mise en œuvre des objectifs prévus par la loi et déclinés localement dans le document-cadre. L'ensemble des acteurs a émis le souhait que l'infocentre du SNE continue à être l'outil utilisé comme source des données nécessaires au suivi. Il s'agira donc, d'une part, d'encourager les évolutions de l'outil pour qu'il permette le suivi de ces indicateurs et, d'autre part, de communiquer et former les acteurs pour améliorer la fiabilité de la donnée.

Estimation des objectifs :

Les objectifs seront variables en fonction du nombre d'attributions annuelles et sont exprimés en pourcentage ; ils restent dépendants des réservations puisque les taux sont différents selon les réservataires (100% pour l'Etat, 25% pour les autres).

Les évaluations sur une base fiable de logements libérés par contingent restent incertaines car le fichier RPLS est mal renseigné concernant les contingents.

A titre indicatif, vous trouverez néanmoins en annexe 1 un estimatif de ces objectifs annuels en partant du taux moyen calculé à l'échelle nationale qui est de 42%, par commune, puis par bailleur.

2.2 Concernant les ménages du 1^{er} quartile hors QPV

Mise en œuvre territoriale :

- ✓ 25% des attributions hors QPV à consacrer à des ménages du 1^{er} quartile ou relogés dans le cadre du NPNRU, sachant que le taux reste fixé à 20% (soit équivalent à celui prévu en QPV) à Woippy et Montigny-lès-Metz pour éviter un processus de précarisation de l'occupation du parc social qui est important et/ou concentré dans ces communes.
- ✓ Les dispositions de la Loi Elan qui assimilent les anciennes ZUS à des QPV sont mineures dans le territoire car limitées à deux résidences de logements sociaux situées à l'ouest du quartier de Borny.
- ✓ Pour les communes ayant un faible nombre d'attributions annuelles, l'objectif sera mesuré sur plusieurs années (pour au moins disposer d'un total d'attributions de 4).
- ✓ Pour les attributions, il sera tenu compte de la situation sociale de chaque résidence afin d'éviter des processus de concentration sur certaines résidences (Cf. Outil de qualification de l'occupation).

Les capacités d'accueil des ménages du 1^{er} quartile restent déterminées par l'offre à bas loyers disponible dans les communes et au sein du patrimoine de chaque bailleur. Une quinzaine de communes et deux bailleurs disposent d'une offre insuffisante pour tenir les objectifs dans un parc adapté à l'accueil de ménages à très faibles ressources. Sans impact sur les objectifs d'ensembles car il s'agit de communes ou bailleurs disposant d'un parc de logements réduits, il sera néanmoins mis en place des actions permettant de tenir les objectifs :

- Dans un premier temps par d'éventuelles adaptations des loyers (minorations ponctuelles)
- Dans un second temps par une réflexion sur les programmes neufs éventuellement prévus et notamment la part de logements programmés en PLAI.

Communes en situation de déficit de parc à bas loyers pour répondre aux objectifs

Augny
Châtel-Saint-Germain
Cuvry
Gravelotte
Jury
Lessy
Lorry-lès-Metz
Mey
Moulins-lès-Metz
Peltre
Plappeville
Pournoy-la-Chétive
Rozérieulles
Saint-Privat-la-Montagne
Scy-Chazelles

Bailleurs en situation de déficit de parc à bas loyers pour répondre aux objectifs

BATIGERE
3F Grand EST

Identification des ménages :

Les ménages du 1^{er} quartile sont repérés automatiquement dans le SNE mais à partir de dossiers dont la fiabilité est variable. En effet, tant que les dossiers ne sont pas instruits, il n'y a pas eu de vérification des données déclarées par le demandeur. La question reste posée du traitement des demandes repérées comme relevant du 1^{er} quartile et dont l'instruction du dossier amènerait à un changement de classement.

Suivi des objectifs :

Les objectifs s'appliquent à l'ensemble des attributions sans distinction par réservataire. Il est attendu que tous les réservataires puissent participer à l'atteinte de cet objectif. En pratique, le taux d'attribution à des ménages du 1^{er} quartile sera minoré par rapport au taux ciblé de 25% pour les autres réservataires. Cela permettra notamment de réduire la contribution d'Action Logement dont les demandeurs sont moins fréquemment sous le seuil du 1^{er} quartile (les niveaux du 1^{er} quartile n'étant que rarement conciliables avec une situation d'emploi).

Les objectifs seront suivis à l'échelle de :

- L'ensemble du patrimoine situé hors QPV de Metz Métropole qui est l'échelle d'atteinte des objectifs déterminée par la Loi.
- Par commune : afin de s'assurer d'une participation équitable des communes. Toutefois pour les plus petites communes le bilan sera réalisé sur une période comptabilisant au moins 4 attributions.

*Communes avec suivi pluriannuel***Augny****Châtel-Saint-Germain****Cuvry****Gravelotte****Lessy****Lorry-lès-Metz****Mey****Pournoy-la-Chétive**

- Par bailleur : afin de s'assurer d'une équitable répartition de l'atteinte des objectifs par bailleur.
- Par résidence afin de s'assurer de la mise en œuvre des objectifs à la résidence, via le suivi par le numéro RPLS et un retraitement de Metz Métropole.

En complément, des tableaux de suivis seront réalisés par réservataire.

Le taux d'attributions est obtenu par le nombre de ménages du 1^{er} quartile ayant signé un bail rapporté à l'ensemble des attributions (baux signés).

Estimation des objectifs

Les objectifs restent dépendants des attributions, variables d'une année à l'autre.

A titre indicatif, vous trouverez néanmoins en annexe 2 un estimatif de ces objectifs annuels sur la base des logements libérés en 2016 avec rappel du parc mobilisable à bas loyer (logements libérés).

2.3 Concernant les ménages des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles en QPV

Mise en œuvre territoriale :

- Pour les attributions (y compris refus) pour les ménages des 2, 3 et 4^{ème} quartiles en QPV, le taux est fixé à 80% et s'applique à l'ensemble des QPV
(Le même taux est appliqué hors QPV à Woippy et sur l'ensemble de la commune à Montigny-lès-Metz).
- ✓ Pour les attributions, il sera tenu compte de la situation sociale de chaque résidence afin d'éviter des processus de concentration sur certaines résidences (Cf. Outil de qualification de l'occupation).

Suivi des objectifs :

Les objectifs s'appliquent à l'ensemble des attributions sans distinction par réservataire. Les refus sont comptabilisés au titre de l'objectif. En attendant les évolutions de l'outil SNE, qui ne permet actuellement pas de suivre ces refus, les bailleurs se proposent de remonter annuellement à l'EPCI les refus de logement en QPV émis par les demandeurs hors 1^{er} quartile.

Les objectifs seront suivis à l'échelle de :

- Ensemble du patrimoine situé en QPV de Metz Métropole qui est l'échelle d'atteinte des objectifs déterminée par la Loi.
- Par Quartier Prioritaire de la Ville.
- Par bailleur : afin de s'assurer d'une équitable répartition de l'atteinte des objectifs par bailleur.
- Par résidence afin de s'assurer de la mise en œuvre des objectifs à la résidence.

En complément, des tableaux de suivis seront réalisés par réservataire.

Le taux d'attributions est obtenu par :

- le nombre de ménages des 2, 3 et 4^{ème} quartiles ayant signé un bail
- le nombre de ménages des 2, 3 et 4^{ème} quartiles ayant refusé une offre adaptée

Le total de ces deux catégories est rapporté à l'ensemble des attributions en QPV.

2.4 Dispositions concernant le parc neuf

En vue du maintien des équilibres de peuplement, il est prévu, sans impact sur les objectifs à atteindre à l'échelle des communes et des bailleurs, de prévoir une approche partenariale permettant d'assurer une diversité des profils de ménages accueillis dans le parc neuf.

Les partenaires veilleront, tout en recherchant l'atteinte des objectifs, notamment ménages du 1^{er} quartile, à diversifier l'occupation du programme en mixant :

- des ménages en mutations et des 1^{ères} attributions ;
- des ménages prioritaires mais ayant un lien avec l'emploi ;
- une diversité des âges et profils démographiques.

Il est ainsi proposé que les bailleurs envoient, en amont des livraisons de programme, une lettre d'information aux réservataires qui pourront, s'ils le jugent utile, demander à ce qu'une "pré-commission" spécifique soit réunie. Un bilan spécifique de ces "premiers peuplements" serait par ailleurs établi a posteriori en commission de coordination.

2.5 Dispositions concernant les mutations internes

Les mutations internes sont à un niveau relativement élevé puisque 30 % des attributions sont des mutations internes. Toutefois, ce taux reste inférieur à celui de leur poids dans la demande : 41% des demandeurs. Les mutations sont un enjeu important pour lutter contre les phénomènes d'inadaptation de la taille du logement à celle du ménage et les situations d'impayés. Elles permettent aussi à la livraison de nouveaux programmes de diversifier le type de ménages.

Les modalités de gestion actuelles des contingents permettent déjà une certaine souplesse favorable aux mutations internes, elles le seront plus encore avec le passage à la gestion en flux des contingents (Loi ELAN).

Il sera mené dans le cadre de la Commission de Coordination des Attributions un travail spécifique concernant les mutations internes afin notamment :

- de trouver des solutions pour les ménages demandant une offre dont leur bailleur ne dispose pas ;
- de fluidifier les parcours par un repérage des situations de sur et sous-occupation.

Par ailleurs, la loi Egalité et Citoyenneté a renforcé les obligations en termes de mutations concernant les ménages en situation de sous-occupation. Située en Zone B1, les communes de Marly, Montigny-lès-Metz, Metz et Woippy sont concernées par ces dispositions. Ces situations seront traitées dans le cadre des CALEOL (Commission des Attributions de Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements) introduites par la loi ELAN.

Cadre réglementaire

Définition de la sous-occupation (L 621-2)

Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisées pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables.

Pour la détermination des conditions d'occupation prévues au présent article, peuvent seuls être compris au nombre des personnes ayant effectivement leur résidence principale dans le local considéré :

- ✓ *L'occupant et son conjoint ;*
- ✓ *Leurs parents et alliés ;*
- ✓ *Les personnes à leur charge ;*
- ✓ *Les personnes à leur service et affiliées de ce fait à une caisse d'assurances sociales et de compensation d'allocations familiales ;*
- ✓ *Les personnes titulaires d'un contrat de sous-location.*

Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article.

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.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans, aux locataires présentant un handicap et aux familles ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap et, selon des modalités définies par décret, aux locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique, ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie.

Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (ou aux locataires arrivés avant le 11/2015 en ZUS).

2.6 Dispositions concernant l'accompagnement social

L'augmentation de l'accueil de ménages à faibles ressources et prioritaires va se traduire par des besoins accrus en accompagnement social. L'Etat, Metz Métropole et les services du Conseil Départemental seront mobilisés pour assurer les accompagnements nécessaires notamment en articulation avec le PDALHPD. Il s'agira notamment de préciser les profils de ménages devant faire l'objet d'un accompagnement.

Les modalités de mise en place d'un accompagnement social devront être précisées. La Commission d'Attribution du Logement pourra au moment de l'attribution d'un logement suggérer la mise en place d'un accompagnement social.

2.7 Autres dispositions à mettre en œuvre

La Loi Elan a introduit deux nouvelles dispositions à mettre en œuvre, d'une part la gestion en flux des contingents et d'autre part la cotation de la demande.

L'une et l'autre de ces dispositions constituent des outils pour la mise en œuvre des objectifs de la CIA tant pour l'accueil des ménages prioritaires ou à faibles ressources que pour les objectifs d'équilibre territorial.

La Commission de Coordination des Attributions en articulation avec l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande mettra en place des instances d'élaboration, de suivi et de mise en œuvre de ces deux dispositions.

Par ailleurs, un suivi sera réalisé pour les conditions de mise en œuvre des dispositions portant sur la sous-occupation, avec perte du droit au maintien dans les lieux consécutive à trois propositions de relogement. Le zonage d'application sera précisé par décret. Dans le zonage actuellement en vigueur (Zone Abis, A et B1), les communes de Metz, Marly, Montigny-lès-Metz, et Woippy sont concernées. Ces dispositions ne s'appliquent pas en QPV.

3 La mise en œuvre du relogement

3.1 Une charte type de relogement

La mise en œuvre du relogement sur le territoire se fera en reprenant la charte type de relogement proposée par l'ARELOR et reprise en annexe 3. Ce document sera utilisé pour toutes les opérations de relogement menées sur le territoire, qu'elles découlent de démolitions financées par l'ANRU ou non.

3.2 Les critères nationaux de suivi du relogement

- ❖ Conformément aux attentes du RGA, les bailleurs s'engagent à atteindre un objectif de relogement au sein du parc de logements locatifs sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans

Un objectif de 30% de relogements dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans est fixé. Cet objectif, cohérent avec les attentes en termes de mixité sociale est particulièrement ambitieux au regard des bilans du premier PRU.

Par ailleurs, les bâtiments ayant fait l'objet ou qui feront l'objet de réhabilitations qualitatives (type DPE C ou réhabilitation BBC) sont tout à fait en mesure d'offrir aux ménages relogés des parcours résidentiels positifs.

Compte tenu du contexte local et du caractère ambitieux de l'objectif de relogement dans le neuf, il est proposé de définir un critère local de qualité basé sur les relogements dans ce parc réhabilité, avec un objectif global de 30%.

En outre, l'objectif reste de dépasser ce taux pour favoriser les parcours résidentiels positifs. Pour cela, il sera nécessaire de recenser le parc mobilisable en fonction des loyers et en tenant compte du critère de maîtrise du reste à charge.

- ❖ Conformément aux attentes du RGA, les indicateurs suivants sont proposés :

- *Taux de relogement hors QPV : 100% de 1^{ère} proposition hors QPV – objectif cible de 50%*

- *Taux de relogement hors quartier de Renouveau Urbain. 50%*
- *Maîtrise du reste à charge : en respect de l'article 6.2 de la charte*

4 Un support technique : l'analyse à l'échelle des résidences

4.1 Rappel de la méthode

Le travail d'analyse à la résidence s'est appuyé sur un bilan mobilisant des données statistiques (Occupations du Patrimoine Social) transmises par l'ARELOR qui assure un travail de collecte et traitements des données à l'échelle des résidences. Cet outil permet de disposer de données qui seront actualisées à l'échelle des résidences et, ainsi de suivre l'évolution du peuplement.

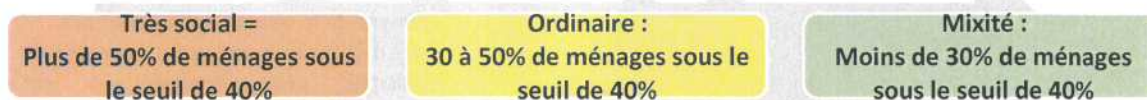
Ces données ont été complétées par l'exploitation du fichier RPLS et les données du SNE et de SYPLO.

Ces données statistiques ont été complétées par un travail partenarial réunissant lors d'ateliers communaux, les services logement des villes, les bailleurs et les principaux réservataires. Ces ateliers ont permis de classer les résidences en fonction de leur occupation mais aussi :

- Des qualités des logements et de la résidence
- Des qualités de l'environnement.

Ces analyses ont permis de déterminer les fonctions résidentielles des résidences. Trois catégories de résidences ont été distinguées en fonction de leur occupation. Le critère retenu est celui des ressources avec le seuil de 40% des revenus des plafonds HLM (environ 8 100 € par an pour une personne seule, soit moins de 750 €) qui est inférieur au taux de pauvreté. Néanmoins, les tableaux de synthèse à la résidence comprennent également les indicateurs suivants : familles monoparentales et grandes familles, personnes âgées.

Les fonctions résidentielles :

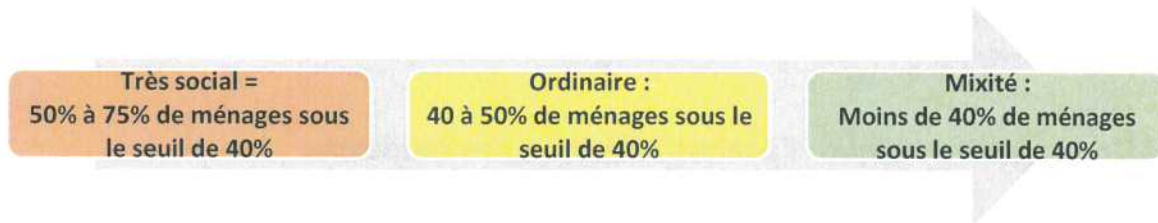


Partant de ce diagnostic, les acteurs ont déterminé les possibles évolutions de ces vocations permettant d'identifier notamment :

- Les résidences présentant un potentiel d'accueil des ménages à faibles ressources (hors QPV notamment)
- Les résidences fragiles et présentant des dysfonctionnements appelant une mobilisation et une vigilance des bailleurs et réservataires
- En QPV, les résidences pouvant porter une dynamique de rééquilibrage notamment lorsque des interventions liées au NPNRU constituent un levier.

Ce travail a aussi permis de proposer un classement de la résidence avec éventuellement des changements de vocation résidentielle. C'est notamment le cas de résidences « très sociale » pour lesquelles les acteurs ont choisi d'enrayer les processus de spécialisation.

C'est pourquoi les classements ont aussi fait l'objet de la définition d'objectifs concernant les attributions en faveur de ménages à faibles revenus (ménages sous le seuil de 40%). Ces objectifs sont les suivants :



A noter :

- Dans toutes les résidences même à vocation mixte, on préserve une partie des attributions en faveur des ménages à faibles ressources ce qui permet de participer à l'effort d'attribution en faveur de ménages prioritaires et du 1^{er} quartile ;
- Dans les résidences classées « très sociale », on limite néanmoins la part des ménages à très faibles ressources à 75% des attributions afin de préserver une certaine diversité dans toutes les résidences.

4.2 Modalités d'intervention

Trois niveaux d'intervention ont été distingués. Ils permettent de « calibrer » l'intensité des interventions avec des modalités d'organisation différentes. Ces niveaux d'interventions ont été définis selon les projets des bailleurs; ils pourront évoluer.

Ce classement est évolutif et sera donc adapté à l'évolution des résidences et aux choix stratégiques portés par les acteurs. A chaque actualisation des données portant sur l'occupation du parc, il sera donc révisé. Il s'agira notamment de repérer les résidences situées hors QPV et portant l'effort d'accueil des ménages du 1^{er} quartile pour lesquelles des vigilances particulières seraient nécessaires.

Intervention sur le flux ordinaire des attributions (complété éventuellement par des actions sur les mutations)

Niveau 1 :

Les objectifs sont partagés, chaque réservataire et bailleur les intègre au moment de la sélection des candidats

Cette disposition concerne notamment les résidences pour lesquelles a été déterminé un changement de « vocation résidentielle »

Intervention sur le flux ordinaire des attributions avec instance partenariale de sélection (+ mutations)

Niveau 2 et 3 :

Suivi spécifique en commission de coordination et accord préalable sur une stratégie partagée = bailleur + Action Logement + Etat + Collectivité

Opération de « repeuplement »

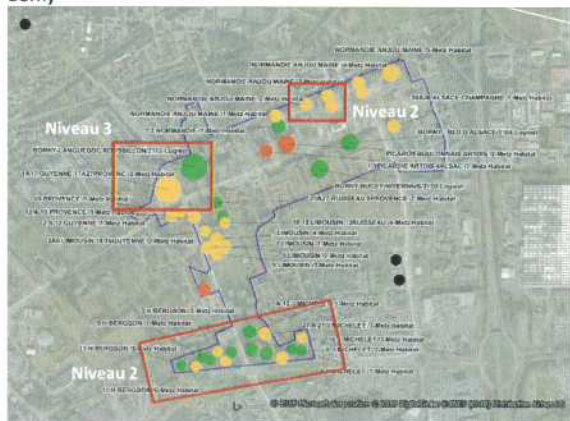
Un travail partenarial a permis de déterminer les résidences en fonction des niveaux de vigilance mis en œuvre, en se centrant sur les quartiers prioritaires retenus par l'ANRU.

Objectif de vocation future (légende cartes page suivante) :

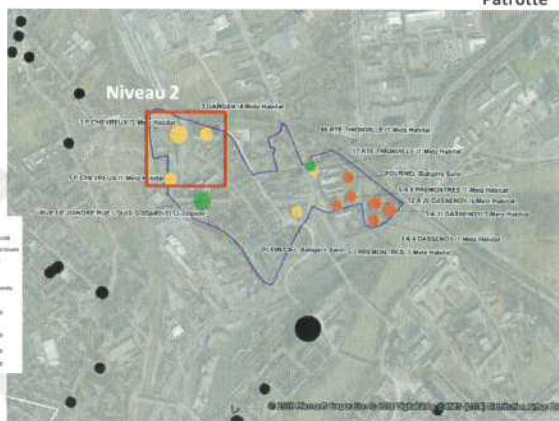


PROJET

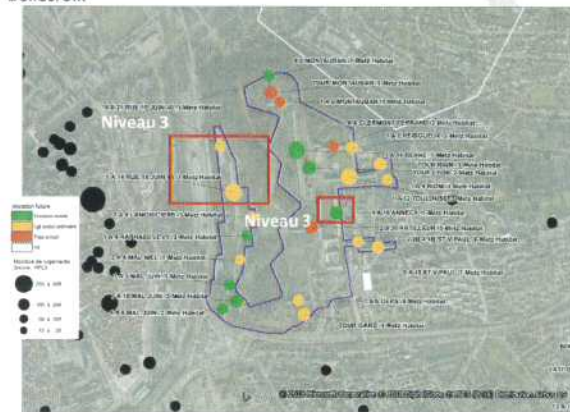
Borny



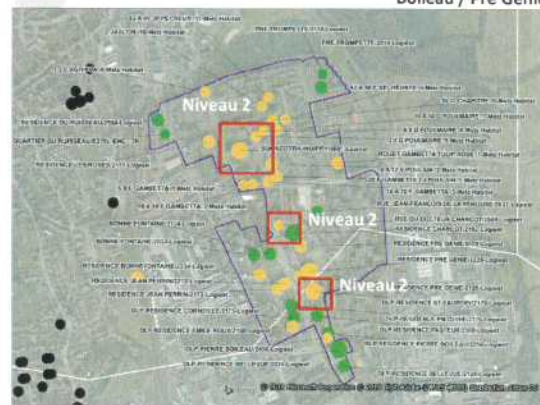
Patrotte



Bellecroix



Boileau / Prè Génie



Metz Métropole

Convention Intercommunale d'Attribution

5 Organisation fonctionnelle de la CIL

5.1 Les outils de suivi

Un outil de suivi est à prévoir afin de vérifier l'atteinte des différents objectifs :

- Attributions en faveur des publics prioritaires
- Attributions aux ménages en fonction des quartiles de ressources en et hors des quartiers prioritaires et de veille
- Rééquilibrage des attributions par quartiers et résidences.

Les données concernant l'occupation sont celles développées par l'ARELOR pour le périmètre de Metz Métropole

→ Une actualisation est à prévoir pour le millésime 2018 avec une actualisation tous les deux ans

Le fichier RPLS : mobilisé dans ce document dans sa version de 2017. Il a permis de qualifier le patrimoine à l'échelle des résidences.

- Une actualisation est à prévoir pour le millésime 2019 avec une actualisation à caler sur les enquêtes OPS
- En perspective de la mise en place de la gestion en flux : fiabilité des données « réservoir » + date de signature du bail.

Le fichier du SNE : mobilisé partiellement pour ce document mais avec des évolutions à prévoir (pour partie liées à des évolutions du module à l'échelle nationale. Le SNE devrait permettre à partir de 2019 de suivre les attributions notamment en faveur des ménages prioritaires et des ménages du 1er quartile. Il faudra mobiliser ce fichier à l'échelle des ménages afin de pouvoir reconstituer une base à l'échelle des résidences permettant un rapprochement des bases OPS et RPLS.

→ **Des enjeux particuliers portent sur le SNE qui doit évoluer vers une fonction de reporting.** Il est donc essentiel que les bailleurs effectuent les opérations suivantes :

- Interfaçage complet des systèmes avec rapatriement dans le SNE des données « ménages » actualisées après instruction du dossier.
- Enregistrement des données « événement » : refus, attributions, refus
- Pour les attributions : n° RPLS du logement attribué + désignataire du candidat

L'ensemble de ces éléments sont intégrés dans un outil SIG permettant les représentations cartographiques avec pour échelle la plus fine les résidences.

Cela constitue un observatoire du Logement Social qui permet de produire les fiches de synthèse à la résidence, il est assorti d'un outil permettant à chacun des réservoirs de connaître la situation et les objectifs propres à chaque résidence.

Proposition d'organisation du système d'information :**5.2 Les outils de mise en œuvre**

Les diagnostics à la résidence sont formalisés dans un document à l'échelle des quartiers avec les données à l'échelle des résidences (données statistique et données qualitatives). Ces fiches constituent un document technique qui se traduira par l'élaboration d'un outil permettant aux réservataires et aux bailleurs de connaître, la situation de la résidence, le diagnostic de sa situation sociale et de son fonctionnement, les orientations envisagées. Compte tenu de la nature sensible des informations portant sur les résidences (occupation sociale, dysfonctionnements de diverses nature, ...), il s'agit d'un document technique d'aide à la mise en œuvre qui n'est pas annexé à la Convention Intercommunale d'Attributions. Ces fiches quartier et résidences seront actualisées dans le cadre des instances mises en place pour l'animation de la CIA et en particulier par la Commission de Coordination des attributions.

Descriptif outil :

- Un module partagé par l'ensemble des réservataires et bailleurs
- Par saisie du n° RPLS du logement à attribuer, génération d'une fiche de synthèse de la résidence présentant :
 - Le contexte quartier
 - Les caractéristiques de l'occupation sociale de la résidence
 - Les données qualitatives portant sur le fonctionnement de la résidence et de son environnement
 - Les interventions patrimoniales prévues notamment NPNRU
 - Les objectifs concernant les attributions.

5.3 Les instances

La **commission de coordination** prévue par la Loi qui peut être considérée comme l'instance technique. Les participants seraient :

- ✓ Metz Métropole et les villes (Maires ou représentants techniques)
- ✓ L'Etat : DDT + DDCSPP
- ✓ L'ARELOR et Les bailleurs
- ✓ Action Logement
- ✓ Le Département
- ✓ Les associations

Elle aurait pour vocation de préparer les travaux de la CIL après bilan annuel de suivi de l'atteinte des objectifs. Elle pourrait se réunir une ou deux fois par an au moins avant chaque CIL pour valider les documents à présenter. Elle pourrait aussi coordonner les comités relogement de chaque opération relogement (bilan intercommunal) et organiser, en tant que de besoin, les pré-commissions d'attribution pour le parc neuf. La commission de coordination pourra également prendre la forme d'**ateliers thématiques ou territoriaux** afin de suivre et ajuster la mise en œuvre des objectifs à l'échelle des résidences pour les résidences en niveaux 2 et 3. Cette échelle d'instance semble la seule apte à permettre une analyse fine à l'échelle des résidences et une bonne intégration des effets de la rénovation urbaine et plus largement des projets de développement. Ils auraient pour vocation de faire le bilan annuel des attributions et de l'évolution des résidences. Eventuellement, ils seraient le lieu de développement d'actions particulières et d'ajustement des objectifs inscrits à la CIA.

5.4 Programme de travail

Pour l'année 2019, plusieurs thématiques ont été évoquées lors des ateliers, comme pouvant constituer des axes de travail :

- Le suivi de la mise en œuvre des attributions en faveur des ménages du 1^{er} quartile portant notamment sur l'accompagnement social et la fiabilité des données.

Pourront aussi être organisées des groupes de travail sur les thématiques suivantes :

- Cotation
- Mutation
- Contingents en flux

Enfin, un travail collectif restera nécessaire pour améliorer l'identification et la labellisation des ménages prioritaires.

6 Annexes

Annexe 1 : Estimation des objectifs ménages prioritaires

Ces tableaux constituent des évaluations à titre indicatif, les objectifs seront variables en fonction du nombre d'attributions annuelles et sont exprimés en pourcentage.

Les objectifs restent dépendants des réservations puisque les taux sont différents selon les réservataires (100% pour l'Etat, 25% pour les autres), les évaluations sur une base fiable de logements libérés par contingents restent incertaines car le fichier RPLS est mal renseigné concernant les contingents. Le tableau ci-dessous présente donc à titre indicatif les objectifs annuels en partant du taux moyen calculé à l'échelle nationale qui est de 42%.

Estimation des objectifs d'attributions à des ménages prioritaires – par commune

	Nombre de logements sociaux en 2017	Nombre d'attributions en 2017	Estimation nombre d'attributions à réaliser en faveur d'un ménage prioritaire
Metz	15 538	1 426	599
Woippy	2 976	258	108
Montigny-lès-Metz	3 384	223	94
Marly	656	45	19
Scy-Chazelles	196	42	18
Longeville-lès-Metz	208	37	16
Ban-Saint-Martin (Le)	382	36	15
Ars-sur-Moselle	438	29	12
Moulins-lès-Metz	282	16	7
Saint-Julien-lès-Metz	107	14	6
Plappeville	67	11	5
Peltre	73	6	3
Rozérieulles	41	6	3
Saint-Privat-la-Montagne	60	5	2
Jury	56	5	2
Amanvillers	105	5	2
Augny	43	2	1
Mey	7	2	1
Lorry-lès-Metz	23	0	-
Lessy	5	0	-
Cuvry	8	0	-
Châtel-Saint-Germain	36	0	-
Pournoy-la-Chétive	18	0	-
Gravelotte	20	0	-
Total	24 729	2 168	911

Estimation des objectifs d'attributions à des ménages prioritaires – par bailleur

	Nombre de logements sociaux en 2017	Nombre d'attributions en 2017	Estimation nombre d'attributions à réaliser en faveur d'un ménage prioritaire
Metz Habitat Territoire (yc OPH Montigny-lès-Metz)	12 368	1 088	457
LOGIEST (yc Néolia)	5 643	458	193
Batigère	2 883	336	141
SA HLM des régions du Nord et de l'Est	1 272	88	37
OPH Moselis	1 149	93	39
3F Grand Est (SA HLM Est Habitat Construction)	712	61	26
Présence Habitat	312	13	5
Société Nationale Immobilière	234	27	11
VILOGIA	96	3	1
Total général	24 669	2 167	910

Annexe 2 : Estimation des objectifs concernant les ménages du 1^{er} quartile et relogements NPNRU hors QPV

Ces tableaux constituent des évaluations à titre indicatif, les objectifs seront variables en fonction du nombre d'attributions annuelles et sont exprimés en pourcentage. Les objectifs restent dépendants des attributions variables d'une année à l'autre. A titre indicatif sont données ci-dessous les simulations sur la base des logements libérés en 2016 avec rappel du parc immobilier à bas loyer.

Estimation des objectifs d'attributions à des ménages du 1^{er} quartile hors QPV – par commune

	Total LLS hors QPV	Dt bas loyers	Nb lgts attribués	Obj. Mén. du 1 ^{er} quartile	Nb lgts bas loyers libérés et taux de mobilisation pour atteindre l'objectif	Total objectif : mén. du 1 ^{er} quartile	Potentiel parc à bas loyers mobilisable
Metz	8 295	3 895	832	208	341 61,0%	313	648
Woippy	974	553	74	15	38 38,9%		
Amanvillers	105	65	5	1	4 31,3%		
Montigny-lès-Metz	3 384	2 402	223	45	168 26,5%		
Marly	656	343	45	11	32 35,2%		
Ars-sur-Moselle	438	293	29	7	16 45,3%		
Ban-Saint-Martin (Le)	382	131	36	9	20 45,0%		
Longeville-lès-Metz	208	121	37	9	19 48,7%		
Saint-Julien-lès-Metz	107	37	14	4	6 58,3%		
Moulins-lès-Metz	282	123	16	4	4 100,0%		
Scy-Chazelles	196	9	42	11	3 350,0%		
Plappeville	67	6	11	2,8	0		
Peltre	73	12	6	1,5	1 150,0%		
St-Privat-la-Montagne	60	4	5	1,3	0		
Jury	56	10	5	1,3	0		
Augny	43	5	2	0,5	0		
Rozérieulles	41	0	6	1,5	0		
Châtel-St-Germain	36	8	0	Pas d'attrib.	0		
Lorry-lès-Metz	23	7	0	Pas d'attrib.	0		
Lessy	5	1	0	Pas d'attrib.	0		
Gravelotte	20	0	0	Pas d'attrib.	0		
Pournoy-la-Chétive	18	0	0	Pas d'attrib.	0		
Cuvry	8	0	0	Pas d'attrib.	0		
Mey	7	0	2	0,5	0		

Annexe 3 : Charte partenariale pour le relogement des ménages dans le cadre du NPRU



Charte partenariale pour le relogement des ménages dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine de Metz Métropole

La présente charte est établie entre :

- L'Etat
- Metz Métropole
- Les communes
- Les bailleurs sociaux
- ARELOR Hlm
- Le département de la Moselle
- La CAF de Moselle
- Action Logement Services

Préambule

Le relogement est une étape fondamentale des projets de rénovation urbaine : la bonne qualité de ce processus est non seulement un objectif en soi, mais également une condition de réussite du projet.

D'un point de vue opérationnel, il est étroitement lié aux opérations de démolition et de reconstruction, qui représentent souvent une part majeure des projets de rénovation urbaine.

Sur le plan stratégique, le processus de relogement représente un levier pour : favoriser les parcours résidentiels positifs des ménages ; réinscrire les ménages en difficulté sociale dans une dynamique d'insertion ; participer à la mixité sociale, dans le quartier, mais aussi au sein de la Métropole.

Ces enjeux peuvent être difficiles à concilier : différence entre les loyers très bas des logements démolis et ceux des logements neufs, livraison tardive des logements neufs en raison de contraintes opérationnelles, choix résidentiels des locataires non conformes aux attentes de mixité sociale...

Pour autant, la réussite du relogement est une condition de l'aboutissement des projets. Une attention particulière doit être portée au processus mis en œuvre, et les exigences du règlement général doivent impérativement être respectées : ces exigences ont été définies pour s'assurer que le relogement, étape souvent difficile notamment pour les ménages les plus fragiles, puisse représenter autant que possible une véritable opportunité dans leur parcours résidentiels.

Ce processus est intimement lié à d'autres aspects du projet de rénovation urbaine, notamment à la reconstitution de l'offre de logements sociaux (localisation, typologie...), à la mobilisation du parc existant, en particulier réhabilité, à la production de logements sociaux dans le droit commun de l'ensemble des bailleurs sur la ville et la métropole, à la politique de peuplement et de mixité sociale.

Il peut également conforter les relations entre le locataire, le bailleur et les partenaires sociaux, dans une dynamique pouvant perdurer à l'issue du relogement proprement dit, sous la forme d'entretiens, d'enquêtes de satisfaction, d'un accompagnement individuel, d'actions collectives autour de l'appropriation du cadre de vie...
L'appréciation de la stratégie de relogement devra permettre non seulement d'offrir de nouvelles possibilités aux ménages mais aussi de les accompagner au mieux dans ce changement, et d'entamer une dynamique de mobilisation des partenaires qui pourra se poursuivre au-delà du projet de rénovation urbaine.

1 - Contexte territorial

Le Comité d'engagement de l'ANRU a validé le nouveau projet de rénovation urbaine (NPNRU) de Metz Métropole, sur la base de la démolition de 533 logements et la reconstruction de ces logements sur la base de 0,8 pour 1.

Les quartiers prioritaires de la ville concernés par le NPNRU sont : Metz Borny : quartier d'intérêt national Metz Bellecroix, Metz Nord la Patrotte, Woippy Saint -Eloy Boileau Pré Genie : quartiers d'intérêt régional.

Les deux principaux maîtres d'ouvrage concernés par la démolition des logements sont :

LOGIEST: 158 logements (y compris les 136 logements démolis dans le cadre de l'opération de démarrage anticipée validée par le comité d'engagement de l'ANRU du 18 juillet 2016)

METZ HABITAT TERRITOIRE: environ 375 logements à démolir et de l'ordre de 310 ménages à reloger

L'objectif poursuivi par le NPNRU est de dé-densifier les grands quartiers d'habitat social et de répartir de façon plus harmonieuse le logement social sur l'ensemble du territoire communautaire. Ainsi, selon le règlement général de l'ANRU2 :

L'offre de logements démolie sera reconstituée hors site QPV (sauf demande justifiée et accordée par l'ANRU) et en dehors des communes où la proportion de logements locatifs sociaux est supérieure à 50%, pour rééquilibrer l'offre de logement social à l'échelle de l'EPCI et favoriser la mixité sociale

En matière de relogement, les principes généraux sont :

- o Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans
- o Contribuer à la mixité sociale

Le relogement des ménages concernés par les opérations de démolition constitue donc un élément fondamental de la réussite des projets de rénovation urbaine.

Les engagements respectifs, des organismes Hlm dans le cadre de leur inter-organisme local (ARELOR hlm) tout comme de leurs partenaires, s'appuient sur un diagnostic préalable, la fixation d'objectifs en termes de qualité du relogement, d'encadrement de l'impact financier du relogement pour les ménages, la précision d'un dispositif d'accompagnement des ménages et les conditions de pilotage, de suivi et d'évaluation du relogement.

Cette stratégie de relogement est formalisée dans la convention intercommunale d'attribution, prévue par la loi du 27 janvier 2017, dite Egalité et Citoyenneté, et donc s'inscrit dans la politique de peuplement de l'agglomération.

Le relogement des ménages dans les secteurs d'intervention du NPNRU nécessite la conception d'un processus de relogement et de peuplement réfléchi et partagé entre partenaires, tant sur la définition d'une stratégie que pour la mise en œuvre opérationnelle et pour le suivi des relogements. Les principes de ces procédures sont explicités au sein de la présente charte partenariale.

La présente charte est conclue pour la durée du NPNRU.

2 - Objet et principes de la charte partenariale de relogement

2.1 Objet

Selon les principes du relogement retenus par l'ANRU, cette charte de relogement, doit permettre aux familles concernées par les opérations de bénéficier d'un déménagement et d'un accompagnement social spécifique.

La présente charte définit et contractualise les "règles du jeu" entre les différents partenaires du relogement et a pour objectif de formaliser :

- les engagements des différents partenaires en matière de mobilisation d'une offre de relogement ;
- les modalités opérationnelles de relogement;
- la garantie aux ménages concernés, des conditions de relogement respectueuses de leurs modes de vie, de leurs aspirations résidentielles et de leurs ressources, dans le respect des équilibres de territoires en matière de peuplement.

2.2 - Principes

A cette fin, une coordination inter-bailleurs est mise en place, s'inscrivant au sein de la Commission technique inter-bailleurs de Moselle (ou CTIB), afin d'optimiser les plans de relogement, d'assurer une gestion commune et une meilleure cohérence du relogement des familles concernées. Cette instance de coordination sera chargée de formuler des préconisations communes notamment en :

- mutualisant la connaissance de la situation de l'ensemble des ménages impactés par les opérations de relogement, ainsi que les offres de logements du parc social pour toutes les opérations ;
- partageant les situations complexes ou bloquées repérées en amont afin de trouver collectivement des solutions de relogement, dans le respect des objectifs de la présente charte.

3 - Les objectifs de la charte de relogement

Avant engagement de la phase opérationnelle de relogement, rappel est fait de la nécessité : d'informer les habitants sur les objectifs et le contenu du projet de rénovation urbaine ; d'entendre les attentes et/ou les inquiétudes des habitants des quartiers concernés.

Le relogement de chaque locataire est un moment qui lui est privilégié et particulier, chaque relogement sera étudié individuellement, dans le cadre d'un entretien approfondi, afin de :

3.1 Répondre aux besoins personnels, familiaux et professionnels, en termes de :

- typologie de logement,
- caractéristiques techniques,
- compatibilité avec leurs capacités financières,
- proximité du lieu de travail et/ou de scolarisation des enfants.

3.2 Prendre en considération les souhaits exprimés par les ménages concernés :

- Tenir compte des liens de solidarité, d'attachement que les locataires manifestent au quartier.
- Satisfaire dans la mesure du possible aux souhaits géographiques.

3.3 Actualiser l'adéquation des compositions familiales et des caractéristiques des logements:

- Résoudre les problèmes de sur occupation, et de sous occupation en concertation avec les locataires.
- Etudier les décohabitations.

3.4 Mener une politique de relogement vers davantage de mixité sociale:

- Mobiliser une offre locative dans le patrimoine diffus et en construction neuve, dans le respect des équilibres sociaux et en étudiant les capacités d'adaptation et d'intégration des ménages proposés pour un relogement.
- Limiter les relogements dans les immeubles voués à démolition hormis « opérations tiroir » liées aux exigences techniques et opérationnelles des chantiers de démolition ou de réhabilitation.

Ces « opérations tiroir » ne pourront être qu'en nombre particulièrement limité, de même, les familles concernées devront y retirer un réel bénéfice à terme.

- Assurer une politique d'attribution équilibrée permettant une meilleure mixité sociale.
- Eviter de concentrer géographiquement des familles fragiles afin de ne pas aggraver ou générer des dysfonctionnements sociaux et urbains (objectif visé par le RGA).

3.5 Rechercher une offre locative en faveur des ménages nécessitant un habitat adapté à leurs besoins spécifiques : handicap physique, faiblesses des ressources, comportement induisant un habitat isolé.

3.6 Evaluer avec les services du Département ou encore de l'Etat, la situation des ménages fragiles, afin de déterminer, chaque fois que de besoin, un accompagnement social individuel pour faciliter un relogement durable, ou décider de renforcer l'accompagnement des ménages en mobilisant les partenaires sociaux et associatifs.

3.7 Mettre en œuvre le plan de relogement dans des conditions valorisantes et sécurisantes:

- Favoriser les parcours résidentiels.
- Réaliser des travaux d'embellissement en fonction des besoins.
- Maintenir une qualité de vie quotidienne.

3.8 Actionner les leviers mis à disposition pour favoriser le relogement :

Afin de faciliter des parcours résidentiels pour les ménages dans des logements locatifs sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans, l'ANRU peut accorder une « indemnité pour minoration de loyer » à l'organisme HLM accueillant les ménages concernés.

4 - La conduite opérationnelle des relogements

Cette présente charte traduit un degré de coopération et de capitalisation importante entre les différents partenaires particulièrement entre les bailleurs.

Ces derniers ont choisi de confier la conduite et le suivi des actions de relogement à leurs équipes spécialisées en interne ou via, le cas échéant, une Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (ou MOUS).

Le ou les organismes démolisseurs, proposeront un référent aux locataires concernés afin de les informer et les guider sur les démarches à venir.

4.1 Avant relogement

Les bailleurs s'engagent à désigner un interlocuteur privilégié qui suivra l'opération de relogement tout au long de sa mise en œuvre.

Ils s'assureront que le ménage est bien inscrit au Système national d'enregistrement ce qui lui donne le statut de demandeur d'un logement et lui permet, règlementairement, d'être proposé pour une commission d'attribution des logements.

Les équipes relogements seront les interlocuteurs directs et privilégiés pour l'ensemble des locataires concernés par les plans de relogement. Elles assurent la relation avec le locataire tout au long du processus de relogement, c'est-à-dire :

L'enquête sociale

Elle est réalisée auprès de chaque titulaire d'un bail concerné, afin de rassembler l'ensemble des informations nécessaires, au traitement de son relogement et à la prise en compte de ses besoins, et porte notamment sur :

- ✓ La situation familiale et sociale. La situation financière.
- ✓ Les souhaits et besoins de relogement (localisation, typologie, contraintes).
- ✓ Les problématiques spécifiques : handicap, décohabitation, sur-occupation, sous-occupation, surendettement, problèmes comportementaux, défaut d'occupation en bon père de famille.

Les locataires pourront se faire accompagner d'une personne de leur choix, y compris par un représentant d'association de locataires.

Le ménage se verra remettre une liste d'interlocuteurs avec leurs coordonnées, ainsi que les informations relatives à la procédure de relogement.

Dans le cas où le relogement venait à être réalisé par un bailleur autre que celui qui démolit, l'enquête sociale sera partagée entre les deux organismes.

L'enquête sociale permettra l'articulation de la connaissance des familles et des actions, en lien avec les différentes équipes sociales et mesures en place sur le secteur, avec une attention particulière pour les publics fragilisés

Le suivi social et financier des ménages est renforcé pour les situations de fragilité et de précarité.

Les dispositifs d'accompagnement de suivi social et administratif existants seront actionnés. Les équipes relogement, en lien avec les bailleurs, s'engagent à interpellier et solliciter les acteurs sociaux compétents en matière d'aides liées au logement et à la personne (montage dossier FSL, mesure de suivi individuel...).

La mise en place si nécessaire d'un réseau partenarial (acteurs sociaux, associatifs, institutionnels).

4.2 - La mobilisation de l'offre de relogement

- ❖ La mobilisation de l'offre devra prioritairement s'inscrire dans les principes d'équilibre de mixité sociale définis par la stratégie de peuplement.

A ce titre, l'offre disponible sera examinée selon les objectifs d'équilibre territoriaux de Metz Métropole inscrits dans la Convention Intercommunale d'Attribution.

De même, la situation des ménages sera examinée au regard des objectifs à respecter dans le cadre de la CIA. Bien qu'en termes de comptabilité d'objectifs, les personnes en relogement soient associées à des publics précaires, il sera nécessaire de considérer la situation réelle des ménages afin de ne pas déstructurer la stratégie de rééquilibrage territorial de Metz Métropole.

- ❖ Conformément aux attentes du RGA, les bailleurs s'engagent à atteindre un objectif de relogement au sein du parc de logements locatifs sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans

Un objectif de 30% de relogements dans le parc neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans est fixé. Cet objectif, cohérent avec les attentes en termes de mixité sociale est particulièrement ambitieux au regard des bilans du premier PRU.

Par ailleurs, les bâtiments ayant fait l'objet ou qui feront l'objet de réhabilitations qualitatives (type DPE C ou réhabilitation BBC) sont tout à fait en mesure d'offrir aux ménages relogés des parcours résidentiels positifs. En effet,

- Certaines réhabilitations peuvent aboutir à un bâti plus qualitatif que certaines acquisitions-améliorations.
- Cela permettra d'élargir le panel de l'offre que les bailleurs et MHT en particulier du fait du volume de démolitions attendu, pourront proposer aux ménages concernés.
- Cela permettra également de proposer des quartiers attractifs en termes de services hors QPV, d'élargir l'offre territoriale

Cela permettra peut-être de faciliter des solutions de relogement inter-bailleurs.

Compte tenu du contexte local et du caractère ambitieux de l'objectif de relogement dans le neuf, il est proposé de définir un critère local de qualité basé sur les relogements dans ce parc réhabilité, avec un objectif global de 30%.

En outre, l'objectif reste de dépasser ce taux pour favoriser les parcours résidentiels positifs. Pour cela, il sera nécessaire de recenser le parc mobilisable en fonction des loyers et en tenant compte du critère de maîtrise du reste à charge.

- ❖ L'identification d'un ou plusieurs logements correspondant aux besoins des familles, en collaboration avec le bailleur. Les équipes relogement travailleront en coordination inter-bailleurs afin de partager l'ensemble des dossiers de relogement présentant une difficulté spécifique, et d'apporter des solutions de relogement, en particulier pour les dossiers complexes/sans solution (grands logements, logements adaptés au handicap...).

Les bailleurs signataires s'engagent à mobiliser l'ensemble de leur patrimoine afin de dégager toutes les opportunités nécessaires à la mise en œuvre du plan de relogement. Les ménages se verront proposer des conditions de relogement respectueuses de leurs modes de vie, de leurs aspirations résidentielles et de leurs ressources, dans le respect des équilibres de quartier. Après examen de leur situation, de leur demande, et en fonction des disponibilités dans le patrimoine des bailleurs, ils se verront présenter, autant que possible, des solutions de relogement hors QPV, dès lors que cela participe au rééquilibrage territorial défini par la stratégie de peuplement communautaire.

Conformément au RGA, les indicateurs suivants sont proposés :

- *Taux de relogement hors QPV : 100% de 1^{ère} proposition hors QPV – objectif cible de 50%*
- *Taux de relogement hors quartier de Renouveau Urbain : 50%*

- ❖ L'accompagnement social, financier, organisationnel des ménages tout au long du processus du plan de relogement par les équipes internes ou la MOUS relogement.

- Une information continue individuelle et collective aux locataires du projet, du planning et des règles qui régissent le processus de relogement (charte individuelle de relogement).
- Un soutien à l'organisation des déménagements.
- L'adoption d'une démarche de médiation en cas de blocage avec le locataire.
- Un soutien au ménage dans l'établissement des dossiers d'aides (APL, ... jusqu'à leur octroi).

4.3 Après relogement

L'accompagnement et le suivi des locataires après leur relogement.

Un suivi des ménages sera effectué par les bailleurs pour s'assurer du maintien de la situation financière du ménage et de la bonne intégration dans le logement/le secteur, et, en cas de besoin, organiser un accompagnement nécessaire.

4.4 Coordination inter-bailleurs

Afin de favoriser le parcours résidentiel des locataires, les équipes dédiées des bailleurs veilleront à respecter, dans leurs pratiques et leurs moyens, la présente charte inter-bailleurs (dossier unique, échanges dans le cadre de la CTIB de Moselle) pour traiter de manière uniforme les situations de relogement.

5 - Engagements et conditions du plan de relogement

5.1 Etat des lieux de sortie

Un état des lieux du logement libéré (logement voué à la démolition) sera établi par le bailleur en présence du locataire, pour la clôture des comptes de charges.

Il ne sera pas facturé de frais de réparations locatives (sauf en cas de dégradation volontaire)

Le logement devra être restitué vide et dans un état de propreté générale correcte pour des raisons de sécurité, et faciliter l'intervention des entreprises.

5.2 Dépôt de garantie :

Les bailleurs signataires de la charte proposeront le transfert du dépôt de garantie initial sans revalorisation, quel que soit le bailleur qui accueille le relogement.

Il sera procédé au transfert du dépôt de garantie existant avec une compensation, le cas échéant, de l'organisme démolisseur à l'organisme Hlm qui accueille le ménage

5.3 Proposition de logements

Le bailleur qui démolit s'engage à faire 3 propositions de logement correspondant aux besoins, souhaits et capacités financières de la famille, aussi bien dans le parc existant que dans le parc neuf depuis moins de cinq ans.

Si le ménage exprime son souhait de demeurer sur le quartier en QPV, voire de s'installer au sein d'un autre QPV de l'agglomération, le bailleur s'engage, à ce qu'il se voit proposer en premier lieu un logement hors QPV.

Si nécessaire, la situation des ménages présentant des difficultés au sein du parc du bailleur démolisseur sera portée à connaissance des autres organismes du territoire de l'intercommunalité au travers de la CTIB. Ces derniers s'engagent à étudier les offres disponibles au sein de leur patrimoine susceptibles de répondre aux attentes et possibilités du ménage et ce, dans le respect des conditions du RGA de l'ANRU.

Chaque proposition de logement sera formalisée (courrier recommandé avec accusé de réception ou remis en mains propres contre décharge, bon de visite...) afin de permettre un suivi.

Une visite de logement sera organisée si les conditions le permettent, en présence d'un représentant du bailleur.

En cas de refus injustifiés, il sera fait recours aux moyens légaux pour obtenir la libération du logement. Entre autre, le bailleur se réserve le droit, au bout de la 3^{ème} proposition conforme, d'appliquer les dispositions de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 (loi Molle).

6 - Le loyer des logements proposés

L'organisme Hlm, en adéquation avec le RGA de l'ANRU, doit offrir aux ménages directement concernés par une démolition, des restes à charge (loyers et charges déduction faite des APL) compatibles avec leurs revenus.

Etant donné que les loyers des logements démolis sont souvent très bas, le maintien d'un reste à charge constant pour les ménages nécessite souvent une anticipation importante de la part des bailleurs et suppose de porter une attention particulière aux ménages relogés. Ils seront vigilants sur les charges locatives prises en compte dans le calcul du reste à charge car leur contenu peut évoluer avec le changement de logement (prise en compte du chauffage).

Le bailleur s'engage à respecter les éléments d'appréciation pour le calcul du reste à charge, à savoir :

6.1 Calcul du reste à charge

Le nouveau loyer duquel devra s'acquitter le locataire relogé, doit permettre un reste à charge équivalent à celui du logement quitté, s'il est de surface et de qualité identiques.

Reste à charge = loyer principal + loyer annexes + charges – APL

Le bailleur se référera au tableau de correspondance suivante :

En nombre de ménages		Evolution du Reste à Charge (en %)								
		< à -5%	de -5 à 0%	0%	de 0 à 5%	de +5 à +10%	de +10 à +20%	de +20 à +30%	de +30 à +40%	> à +40%
Evol. de la surface (en %)	< à -5%									
	de -5 à 0%									
	0%									
	de 0 à 5%									
	de +5 à +10%									
	de +10 à +20%									
	de +20 à +30%									
	de +30 à +40%									
> à +40%										

Ce tableau, issu des pratiques de l'ANRU 1, permet de repérer les augmentations de restes à charge qui s'expliquent par une augmentation de la surface.

Les trois propositions de relogement devront se situer au sein des cases vertes ou blanches du présent tableau ou, en accord avec le ménage qui aura clairement attesté accepter une augmentation de son reste à charge, dans la partie jaune.

6.2 A titre dérogatoire, en cas de dépassement du reste à charge

Lorsque le reste à charge de certains ménages augmente, une analyse au cas par cas se révèle nécessaire, de façon à juger de l'impact du relogement sur la situation du ménage et de l'effort consenti par le bailleur (application d'un loyer inférieur au plafond de la convention APL...). Pour cette analyse complémentaire, il peut être utile de regarder le taux d'effort, ou éventuellement le reste à vivre.

Dans tous les cas, l'accord du ménage devra être clairement attesté.

Dans le cas d'une augmentation du reste à charge, l'organisme pourra argumenter cette situation en mobilisant, comme le règlement lui permet, des indicateurs complémentaires, selon les choix réalisés localement. Les plus couramment utilisés sont :

- **Le taux d'effort** : il est défini par l'arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort, mentionné à l'article R.441-3-1 du code de la construction et de l'habitation. *Ce taux d'effort est fixé à 35%.*

C'est un rapport entre :

- o La somme du loyer principal, du loyer des annexes, des charges (charges récupérables et montant de la contribution du locataire aux économies de charges), diminuée, le cas échéant, de l'aide personnalisée au logement ou de l'allocation de logement (sociale ou familiale).
- o Et la somme des ressources des personnes qui vivront au foyer, figurant dans le formulaire de demande de logement social.

$$\text{Taux d'effort} = \frac{\text{Loyer principal} + \text{loyer annexes} + \text{charges} - \text{APL (ou AL)}}{\text{Ressources des personnes devant vivre au foyer}}$$

Si les consommations d'eau et de chauffage sont individualisées, le bailleur intègre dans ce calcul, au titre des charges, un forfait tenant compte de la taille du logement et du nombre de personnes qui vivront au foyer.

- **Le reste à vivre** : il s'agit du revenu diminué de la charge financière nette, rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage. Il permet de mesurer le revenu par unité de consommation disponible pour les autres dépenses que celles liées au logement (définition de l'INSEE). *Le montant de ce reste à vivre est fixé à 10 € / jour / personne.*

Il peut être calculé de la manière suivante :

$$\text{Reste à vivre} = \frac{\text{Ressources mensuelles} - (\text{reste à charge} + \text{dépenses courantes obligatoires})}{\text{Nombre d'occupants du ménage}}$$

Par ailleurs, des éléments plus qualitatifs pourront être examinés : par exemple, un ménage peut accepter une augmentation du reste à charge, en contrepartie d'une augmentation du nombre de pièces, ou du passage d'un logement collectif à un logement individuel... Il arrive également qu'un pourcentage d'augmentation du reste à charge important se traduise en réalité par une augmentation très faible en valeur absolue.

Le taux d'effort et le reste à charge doivent être adaptés aux capacités financières du ménage. Une attention particulière sera portée au reste à vivre.

6.3 Mobilisation, le cas échéant, pour une diminution

Les organismes se laissent la possibilité, lorsque cela est possible, de minorer les loyers.

Pour ce faire, ils mobiliseront l'indemnité pour minoration de loyer accordée au bailleur qui accueille le ménage dans son parc, un montant forfaitaire est définie dans le RGA selon la typologie du nouveau logement (T1/T2 : 1 500€ ; T3/T4 : 4 000 € ; TS+ : 5 000 €).

Deux critères doivent être respectés :

- Le relogement définitif doit être réalisé dans le parc de logements locatifs neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans.

- Le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé doit obligatoirement être fixé au maximum au plafond de loyer APL.

Enfin, une analyse particulière sera apportée aux ménages vivant en sur occupation dans le logement libéré.

7 - Déménagement et frais d'installation

Les frais du déménagement, assuré par une entreprise spécialisée mandatée par le bailleur, sont pris en charge par le bailleur social qui démolit, et. Cette prestation comprend, à minima, la fourniture des cartons et emballages, le démontage/remontage à la condition unique de difficultés particulières (personne âgée, handicap...), prise en charge d'un déménagement par ménage relogé.

A défaut de déménagement par les soins du bailleur, le locataire ne pourra être indemnisé.

Les frais annexes liés aux ouvertures de compteurs d'énergie, de transfert de ligne téléphonique et internet, aux frais postaux pour changement d'adresse, seront pris en charge par le bailleur démolisseur à hauteur d'une somme forfaitaire définie par le bailleur démolisseur et remise au locataire (modalités définies dans un protocole de relogement adressé aux locataires).

Lorsqu'un relogement temporaire est envisagé et nécessaire, le bailleur s'engage à prendre en charge, dans les mêmes conditions, les frais liés au déménagement. Dans ce cas précis, il assure un engagement auprès du locataire en précisant la localisation et le type de logement définitif ainsi que le loyer prévu pour ce dernier. Un délai maximal de 2 ans constitue une date limite au-delà de laquelle le nouveau déménagement doit être organisé.

8 - Conditions d'entrée dans le nouveau logement

Les logements proposés seront tous en bon état d'utilisation au moment de l'entrée dans les lieux.

Le bailleur prendra en charge les éventuels travaux de réfection à réaliser sauf cas particuliers avec accord ou à la demande du locataire (bon papier peint, peinture...).

L'organisme s'engage à réaliser, le cas échéant, les travaux d'adaptation spécifiques au handicap ou à la mobilité réduite du locataire.

Si des situations particulières étaient rencontrées, les organismes Hlm s'entendront pour la facturation des travaux des entreprises pour l'accueil des ménages.

Un état des lieux entrant sera établi entre le bailleur et le locataire.

9 - Gestion des situations contentieuses

L'opération de relogement ne donnera pas lieu à un effacement des dettes de loyer ou de charges du locataire qui devra s'en acquitter dans les conditions fixées conjointement avec le bailleur et transcrites dans le plan d'apurement mensualisé s'il existe.

L'adoption d'un dispositif de règlement des situations précontentieuses et contentieuses constitue un préalable au relogement.

Les procédures contentieuses engagées avant le lancement du plan de relogement suivront leur cours.

10 L'évaluation personnalisée du relogement

Un suivi sera effectué par le bailleur (ou la MOUS Relogement) à partir des enquêtes post-relogement, pour s'assurer de la bonne intégration du ménage dans son logement et environnement, du maintien de sa situation financière.

Une visite de courtoisie à domicile, pourra être proposée en complément de cette enquête post-relogement.

Une attention particulière sera apportée aux ménages dont la situation le nécessite (personnes à mobilité réduite).

11- Le suivi opérationnel des relogements

Chaque bailleur qui démolit met en place un comité de pilotage et de suivi opérationnel de ses propres relogements, associant les services concernés et le prestataire de la MOUS Relogement.

Le recours systématique par le bailleur à RIME 2. Cet outil, développé par l'Union Sociale pour l'Habitat à destination des organismes Hlm et adapté au RGA de l'ANRU, permet aux bailleurs d'extraire les données nécessaires pour assurer une traçabilité et une évaluation des relogements opérés dans le cadre d'un NPNRU.

12 - Engagements des partenaires de la charte relogement

► Les bailleurs sociaux: engagements collectifs et solidarité inter bailleurs

La coopération inter-bailleurs est un facteur de réussite pour répondre aux souhaits et capacités de chaque ménage à reloger, et tendre vers les objectifs généraux de l'ANRU à l'échelle intercommunale.

Chaque bailleur qui démolit s'engage à prendre en charge les relogements des locataires concernés dans la limite de ses capacités.

Si aucune possibilité n'est trouvée dans le parc du bailleur qui démolit, des solutions pourront être recherchées en inter-bailleurs : les autres bailleurs présents sur le territoire de Metz Métropole pourront être sollicités selon leur capacité, notamment à travers la commission technique inter-bailleurs (CTIB).

Cette instance, a été initialement créée dans le cadre des publics prioritaires au sens du DALO et ses compétences se sont élargies, avec le temps, à l'ensemble des publics prioritaires.

Si, malgré la mobilisation de l'inter-organismes, aucune solution n'était trouvée, le bailleur démolisseur s'engage à trouver une offre au sein de son patrimoine en retravaillant, si nécessaire, les loyers dans les règles de l'ANRU afin de permettre le relogement du ménage.

La commission d'attribution des logements reste souveraine.

Cette solidarité est également prévue dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie, dans la limite des capacités propres de chaque maître d'ouvrage et de la stratégie des organismes démolisseurs.

► Metz Métropole

Metz Métropole assure un pilotage global du NPNRU et des politiques d'attribution sur son territoire.

L'EPCI s'engage par ailleurs à :

- aider sous forme de subvention la production de l'offre de logements PLAI, dans le cadre de la reconstitution de l'offre démolie ;
- garantir les emprunts contractés par les organismes Hlm pour le financement des logements reconstitués ;
- participer au financement des MOUS Relogement (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale)
- comptabiliser chaque relogement issu de ce dispositif comme étant un public prioritaire relevant de sa convention intercommunale d'attribution.

► *Les communes*

Les communes de Metz Métropole s'engagent à favoriser le relogement des ménages concernés par les programmes de démolition, en tant que ménages prioritaires au sein des commissions d'attribution (voix délibérative).

► *Le Conseil départemental de la Moselle*

Les services instructeurs du conseil départemental pourront être sollicités pour les mesures d'accompagnement sociales préconisées par le diagnostic réalisé par la MOUS Relogement.

Le conseil départemental étudiera les demandes de participation au financement de MOUS Relogement.

► *Action Logement Services*

ACTION LOGEMENT SERVICES contribue activement à la mixité et au rééquilibrage de l'occupation du parc social, et accompagne les salariés du secteur privé dans leur parcours résidentiel, à chaque étape de leur vie personnelle et professionnelle.

Afin d'accompagner les ménages impactés par le projet de renouvellement urbain, Action Logement Services leur propose des aides et des services détaillés ci-dessous adaptés à leurs projet logement et à leur situation afin de faciliter leur logement.

ACTION LOGEMENT SERVICES met à disposition pour l'ensemble des familles à reloger :

🔗 **AVANCE LOCA PASS®** : avance remboursable sans frais ni intérêt pour financer le dépôt de garantie dans la limite de 1 200 €. Cette avance permet de verser immédiatement le dépôt de garantie demandé par le bailleur et de rembourser petit à petit sans intérêt, sur une durée maximale de 25 mois.

🔗 **VISALE** : garantie gratuite de paiement des loyers et des charges locatives pour le parc privé, social ou assimilé durant la totalité du bail. Particularité : dans le parc social seuls les étudiants et alternants sont éligibles. La prise en charge couvre jusqu'à 36 mensualités d'impayés.

🔗 **L'AIDE MOBILI-JEUNE®** : subvention pour les jeunes de moins de 30 ans en contrat d'alternance ou de professionnalisation qui rembourse une partie du loyer avec un montant maximum de 100 € par mois le temps du cycle de formation. L'aide est à renouveler tous les ans.

Et également des produits et services qui seront ciblés sur les ménages dont un des membres est salarié d'une entreprise du secteur privé :

↳ **LA MISE A DISPOSITION DE SES DROITS DE RESERVATION.** Action Logement Services est réservataire de logements sociaux auprès des bailleurs présents sur le territoire, qu'il mettra à disposition pour reloger les familles concernées par les démolitions.

↳ **LE CIL PASS ASSISTANCE** : accompagnement social personnalisé pour comprendre, analyser et accompagner le locataire en difficulté avec, le cas échéant, la mise en place d'aides financières ou /et l'orientation vers des partenaires spécialisés.

Pour bénéficier de ce service, les personnes concernées doivent être confrontées à des situations, professionnelles ou personnelles, qui présentent des risques ou des difficultés pour se maintenir dans leur logement ou pour accéder à un logement (difficultés à payer les loyers, risque d'expulsion, difficulté à accéder à un logement en raison de faibles ressources ou d'un statut précaire, surendettement, logement inadapté à la situation du demandeur, situation d'urgence en raison de la perte d'emploi ou d'une maladie, d'un sinistre, d'un décès, d'une séparation/ divorce...)

Dans une logique d'évolution de la trajectoire résidentielle certains locataires à reloger pourraient envisager l'achat d'un logement, Action Logement Services se propose de les accompagner dans cette réflexion.

Possibilité de mobiliser des prêts et subventions pour les travaux, l'achat d'un logement, bénéficier d'un conseil en financement gratuit et personnalisé et obtenir des facilités financières pour acquérir un logement en accession sociale à la propriété (vente HLM, PSLA, etc...).

▶ L'Etat

L'Etat s'engage à comptabiliser les relogements des ménages du 1^{er} quartile issus de cette charte en tant que public prioritaire au titre du contingent préfectoral.

▶ La caisse d'allocation familiale de Moselle

La CAF s'engage à :

- activer l'APL dès le 1er mois de loyer (absence de délai de carence);
- rétablir l'APL pour les ménages qui se sont vus suspendre l'APL dans leur ancien logement suite à des impayés locatifs.

13 - Dispositifs de suivi partenarial des relogements

Un comité de pilotage régulier sera mis en place par Metz Métropole, porteur du projet NPNRU et sera composé des signataires de la charte.

Ce comité partenarial sera l'occasion de partager les avancées du projet NPNRU en matière de relogement, sur la base des données recueillies auprès de chaque partenaire.

Résumé de l'acte

057-200039865-20200217-02-2020-DC1-DE

Numéro de l'acte : 02-2020-DC1
Date de décision : lundi 17 février 2020
Nature de l'acte : DE
Objet : Adoption de la Convention Intercommunale d'Attribution
Classification : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Rédacteur : Catherine DELLES
AR reçu le : 20/02/2020
Numéro AR : 057-200039865-20200217-02-2020-DC1-DE
Document principal : 99_DE-1.pdf

Historique :

19/02/20 15:09	En cours de création	
19/02/20 15:11	En préparation	Catherine DELLES
20/02/20 09:49	Reçu	Catherine DELLES
20/02/20 09:52	En cours de transmission	
20/02/20 09:54	Transmis en Préfecture	
20/02/20 09:57	Accusé de réception reçu	