

28/02/2007

**PROCOLE RELOGEMENT
ORU SAINT-PRIEST**

Au vu des décisions des partenaires de l'ORU validant le projet urbain de Saint-Priest et une première phase opérationnelle en date du 1er décembre 2003

Au vu de la charte du relogement signée le 7 avril 2006, établie dans le cadre de la Conférence d'Agglomération de l'Habitat

SOMMAIRE

PREAMBULE : OBJECTIFS GENERAUX.....	4
1 - ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES	4
2 - MOYENS MIS EN OEUVRE.....	5
2.1 L'équipe relogement.....	5
2.2 Le service logement de la ville.....	6
2.3 L'Office Porte des Alpes Habitat.....	6
2.4 Les autres bailleurs	6
3 - LE DIAGNOSTIC SOCIAL.....	7
3.1 Profil de l'ensemble des ménages.....	7
3.2 Le souhait des ménages	7
3.3 Les principales contraintes du relogement.....	7
4 - L'ORGANISATION DU RELOGEMENT.....	8
4.1 Le public concerné.....	8
4.2 La mise à disposition de logement pour les locataires.....	8
4.3 Les dispositions particulières relatives au relogement des propriétaires occupants.....	12
4.4 Les dispositions particulières relatives aux propriétaires bailleurs privés.....	15
5 - LA MOBILISATION DE L'OFFRE.....	15
6 - L'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES	16
7 - LE SUIVI OPERATIONNEL DU RELOGEMENT	17
8 - DUREE DE LA CONVENTION.....	18

PROTOCOLE RELOGEMENT

PREAMBULE : OBJECTIFS GENERAUX

☛ Le centre ville de Saint-Priest a été retenu, en 2001, comme site d'une Opération de Renouvellement Urbain. Un des principaux objectifs de l'ORU concerne : le renouvellement de l'offre de logement.

☛ Le Comité de Pilotage ORU, instance politique du projet, a validé le 1^{er} décembre 2003 une première étape (période de 2005 à 2010) qui prévoit au niveau de l'habitat :

- ✓ La démolition de 130 logements appartenant à l'Office Porte des Alpes Habitat (120 logements sociaux – 10 logements au sein du Groupe Scolaire Brenier).

Objectif de fin de relogement : Bâtiments LOPOFA : fin 2005 ; Bâtiments Jaurès, Kléber, Brenier : fin 2007

- ✓ La démolition de 198 logements en copropriété (bâtiments A et B de la copropriété Alpes)

Objectif de fin de relogements : fin 2007

- ✓ La réhabilitation et résidentialisation de 333 logements du parc public et de 270 logements du parc privé (plan de sauvegarde).

- ✓ Le volet habitat du programme de renouvellement urbain de l'agglomération lyonnaise (2005 / 2008) porte à Saint-Priest sur 318 logements reconstruits dont 152 en PLUS CD (reconstitution de l'offre tout bailleur confondu).

1 - ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

☛ Les partenaires signataires de la présente convention s'engagent à ce que **les relogements s'effectuent en application des objectifs définis ci-dessous :**

- ✓ L'enjeu essentiel de cette opération de relogement est d'apporter des réponses adaptées aux souhaits de relogement des ménages dont les statuts d'occupation diffèrent (locataires / propriétaires)...
- ✓ Reloger dans des conditions satisfaisantes l'ensemble des familles du parc public et privé. Les signataires de la présente convention s'engagent à répondre au plus près des souhaits des familles notamment en terme de parcours résidentiel, localisation, typologie, qualité technique du logement, et accompagnement social lié au logement (phase de suivi avant relogement, accès au nouveau logement et maintien dans les lieux...)
- ✓ Permettre aux propriétaires occupants entrant dans les plafonds de ressources du logement social d'obtenir un relogement dans le parc public s'ils le souhaitent.

- ✓ Trouver des solutions spécifiques de relogements aux propriétaires occupants souhaitant conserver leur statut de propriétaire.
- ✓ Faciliter les situations de décohabitation
- ✓ Répondre à la demande de logement des personnes hébergées depuis plus d'un an
- ✓ Prévoir un accompagnement social au projet de logement notamment par une amélioration du partenariat avec les services sociaux spécialisés (CMP, Prévention, MDR...).
- ✓ Veillez à l'équilibre social dans les quartiers (lien avec les groupes de travail «quartiers sensibles» de la conférence communale du logement).

2 - MOYENS MIS EN ŒUVRE

2.1 L'équipe relogement

☛ En août 2004, le groupement EOHS – Habitat et Territoires Conseil – Habitat et Humanisme a été attributaire du marché relatif à la mission relogement. La démarche proposée se décline en deux phases principales :

- Diagnostic de l'occupation sociale et élaboration d'un plan de relogement (3 mois)
- Assurer la mission de relogement des locataires et propriétaires devenant locataires (3 ans)

☛ Le **diagnostic social** a été réalisé de septembre à décembre 2004 et a permis de rencontrer l'ensemble des familles (250 familles locataires et propriétaires) afin de connaître leur situation sociale (et notamment identifier les familles les plus en difficultés qui seront suivis par HHR) et leurs souhaits de relogement.

☛ L'intervention de l'équipe relogement se décline de la manière suivante :

- Entretien en face à face avec chaque ménage et tenu de 2 permanences par semaines (possibilité de rencontre à domicile au cas par cas)
- adéquation entre les souhaits de relogements et les possibilités du ménage et analyse des points de blocages

☛ À partir de janvier 2005, l'équipe a travaillé sur des relogements en parallèle à la rédaction du plan de relogement : mobilisation de l'offre disponible, définition d'un scénario de relogement (stratégie opérationnelle des relogements) et mobilisation de l'ensemble des partenaires (bailleurs, réservataires (1 %, SIAL, Grand Lyon, CLLAJ, travailleurs sociaux...) autour du relogement.

A chacune des étapes, l'équipe relogement présente un bilan / état d'avancement aux partenaires (cf. : « suivi opérationnel » p17) ainsi qu'aux habitants concernés par l'opération sous la forme de réunions publiques notamment.

2.2 Le service logement de la ville

☛ Le service logement de la ville a un rôle opérationnel dans le dispositif de relogement : L'ensemble des ménages propriétaires occupants qui souhaitent conserver ce statut seront suivis dans la phase de relogement par le service logement et plus précisément par la responsable du service habitat en lien avec l'agent de développement habitat, représentant du DSU centre-ville.

☛ Les négociations avec les propriétaires bailleurs privés, qui conditionnent le relogement du locataire privé et la possible estimation par le Grand Lyon de leur logement sont menées de la même manière par le service logement de la ville : négociation en direct avec le copropriétaire ou avec les régies privées qui assurent la gestion de ces appartements.

☛ Un suivi de la gestion de la copropriété (technique, financière, lien avec syndic...) et une veille technique des bâtiments (réactivité face au vandalisme, squat...) durant cette phase intermédiaire est assurée par le service logement et l'EMOUS en lien avec le conseil syndical (visite sur site notamment, lien avec le CLS).

2.3 L'Office Porte des Alpes Habitat

☛ L'Office PAH, principal bailleur sur la commune sera particulièrement sollicité pour le relogement de locataires privés et de certains copropriétaires au sein de son patrimoine, en plus d'être directement concerné par les relogements de son propre parc. Pour répondre à cette charge de travail supplémentaire PAH proposera, avec l'appui des partenaires, les moyens techniques et humains nécessaires pour la réussite de cette opération.

2.4 Les autres bailleurs

Les autres bailleurs concernés s'engagent au même titre que le principal bailleur de Saint-Priest (PAH) à reloger leurs locataires dans la mesure où une offre correspond au souhait de la famille et dans les conditions prévues dans la présente convention. De plus ils s'engagent à un effort sur les relogements extérieurs de la commune au regard de leur capacité et de l'intercommunalité (environ 15 familles souhaitent un relogement à l'extérieur de Saint-Priest)

➔ *Le dispositif de suivi technique opérationnel et partenarial du relogement s'intègre au dispositif de suivi de l'Opération de Renouvellement Urbain.*

Ainsi, l'équipe DSU du centre ville assure un suivi du bon déroulement des relogements en cohérence notamment avec les enjeux du projet urbain

Le dispositif de suivi du relogement est précisé en fin de document.

Le présent protocole a pour objectif de définir l'organisation du relogement et les partenariats à mettre en œuvre.

3 - LE DIAGNOSTIC SOCIAL

Principaux éléments du diagnostic : 250 ménages ont été rencontrés : 98 locataires du parc de Porte des Alpes Habitat, 81 locataires des Alpes et 71 propriétaires occupants.

3.1 Profil de l'ensemble des ménages – source plan de relogement EHOS (février 2005)

- ✓ Taille moyenne des ménages élevée (3, 7 pers/ménage).
- ✓ 93 familles nombreuses (37 %), 29 % de ménages de 1 ou 2 personnes.
- ✓ 76 % des ménages avec enfants (190 familles pour un total de 489 enfants) dont 182 enfants majeurs (37 %).
- ✓ 19 chefs de ménage de + de 70 ans.
- ✓ Une majorité de ménages actifs (68 % soit 168 ménages comptent au moins 1 actif) et 58 % sont salariés (130 ménages).
- ✓ Mais une part importante de ménage en dessous de 60 % des plafonds PLUS (66 % soit 150 ménages).
- ✓ Plus de la moitié des ménages locataires sont solvabilisés par l'APL

3.2 Le souhait des ménages

- ✓ 91 % souhaitent rester sur la commune (216 ménages)
- ✓ 75 % dans le secteur du centre (179 ménages)
- ✓ 22 ménages désirent un logement à l'extérieur de Saint-Priest
- ✓ une demande importante de T4 (53 %) et de T5 (21 %).

3.3 Les principales contraintes du relogement

- ✓ Une pression importante de la demande sur le Centre Ville. Le plan de relogement nous montre que 100 % du parc HLM existant en Centre Ville est nécessaire, mais insuffisant pour permettre de répondre au souhait des familles.
- ✓ Une baisse significative du turn over dans le parc HLM et plus particulièrement à PAH.
- ✓ Un travail de communication important et de «commercialisation» des secteurs moins souhaités (Bel Air, Gare....) doit être réalisé.
- ✓ Un travail partenarial est à mener avec les bailleurs de l'agglomération pour les ménages qui souhaitent un logement à l'extérieur de la commune.
- ✓ Une carence en grands logements est constatée d'où un ajustement nécessaire dans le cadre des opérations neuves ou dans le développement d'une offre d'habitat adapté en diffus.
- ✓ Le niveau de vie assez faible des habitants nécessite de proposer des produits dont les loyers et les charges sont compatibles avec les ressources des demandeurs. Une attention particulière doit être apportée au loyer de sortie des opérations de constructions neuves.
- ✓ Un suivi approfondi des ménages en difficultés (49 ménages) est réalisé par HHR et fera l'objet d'un partenariat avec les travailleurs sociaux dans le cadre d'un groupe de travail spécifique.
- ✓ Important potentiel de décohabitants (182 jeunes majeurs enregistrés lors de ce diagnostic)

4 - L'ORGANISATION DU RELOGEMENT

4.1 Le public concerné

Statut d'occupation des ménages pris en compte dans l'opération de relogement :

- les locataires titulaires d'un bail sur le parc privé et public
- les propriétaires occupants
- les hébergés depuis plus d'un an, recensés lors du diagnostic social
- les décohabitants : le diagnostic social fait apparaître un potentiel de décohabitants important. Les demandes seront examinées au cas par cas ; la décohabitation sera privilégiée pour les familles en sur-occupation ou les ménages dont le futur logement risque d'être sous-occupé à moyen terme.

4.2 La mise à disposition de logement pour les locataires

Les locataires du parc privé et public ainsi que les propriétaires occupants des Alpes qui souhaitent un relogement dans le parc locatif public sont concernés par le dispositif ci-dessous.

☛ Les partenaires se sont engagés sur une base de trois propositions de relogement se rapprochant au plus près des souhaits des familles (localisation, typologie, surface, travaux, taux d'effort...). De plus, ces ménages sont prioritaires pour l'obtention d'un logement sur les opérations neuves (sur une partie des produits en PLUS CD par opération) livrées à terme.

4.2.1 Dans l'ancien

☛ Porte des Alpes Habitat s'engage, en adéquation au plan de relogement, à affecter 50 % de l'ensemble de ses dédites au relogement ORU.

Porte des Alpes Habitat informe l'équipe relogement des dédites. Cette dernière étudie ensuite l'adéquation entre les logements proposés et les souhaits des familles.

☛ Les autres bailleurs (Semcoda, Axiade et OPAC du Rhône...) s'engagent à transmettre les dédites à la Mairie qui les fera suivre à l'équipe relogement. Les candidats retenus seront ensuite transmis au bailleur par le biais du service Logement. De plus, l'équipe relogement pourra solliciter en direct ces bailleurs au regard de demandes précises de ménages.

☛ Dans le cadre des Opérations de Renouvellement Urbain le SIAL et le Grand Lyon se sont engagés à inscrire les relogements comme priorité dans les processus d'attribution. De ce fait :

- Pour le contingent du Grand Lyon, le Grand Lyon informe la Ville de la libération d'un logement et décide de le mettre à disposition de l'ORU sur demande de la Ville.
- Pour les logements du SIAL, le bailleur demande directement au SIAL une mise à disposition pour l'ORU des logements qui se libèrent.

4.2.2 Dans les programmes neufs

☛ Dans les programmes où les PLUS CD ne sont pas majoritaires, les PLUS CD seront en priorité réservés à l'ORU.

☛ Dans ceux où ils sont majoritaires, 50 % des PLUS CD seront réservés à l'ORU.

☛ Chaque dossier passera en CLOA* (Commission Locale d'Orientation des Attributions) avant d'être présenté aux commissions d'attribution des différents bailleurs.

☛ Les propositions sont effectuées par l'équipe logement en partenariat avec le service logement et le bailleur pour les logements en PLUS CD.

*CLOA : réunion présidée par l'Adjointe au logement composée des travailleurs sociaux et de l'ensemble des réservataires.

4.2.3 Le positionnement des ménages

☛ Au cours d'une réunion hebdomadaire, le service logement de la ville, PAH ou le bailleur social concerné et l'équipe logement travaillent sur une pré-attribution au regard : des logements mis à disposition (dernières dédites diffusées), des souhaits des familles, de la priorité des dossiers (urgence : problème santé par exemple), des priorités des partenaires (LOPOFA, Bâtiment A des Alpes)

☛ Si la dédite provient d'un bailleur public, l'équipe préselectionne 6 ménages dont 3 seront retenus au cours de la réunion hebdomadaire (1 titulaire et 2 suppléants) pour une présentation en CAL.

☛ Si la dédite provient du Grand Lyon, 3 ménages sont prépositionnés par l'équipe logement et validés en réunion hebdomadaire. La Mairie se charge de transmettre le dossier de la famille au Grand Lyon, qui fera le lien avec le bailleur.

☛ Si la dédite provient du SIAL, l'équipe logement propose aux partenaires un candidat potentiel.

- Le bailleur envoie ensuite la dédite au SIAL accompagnée d'une demande (unique) de positionnement de la famille proposée

- Le SIAL fait aussitôt part de sa position au bailleur. Si toutefois la famille n'accepte pas cette proposition, cet accord s'annule et le circuit de proposition classique reprend.

☛ Le partenariat avec les collecteurs du 1 % est difficile à mettre en œuvre. Un recensement des habitants bénéficiaires du 1% locatif a été réalisé (le n° SIRET est connu ainsi que le nom de l'entreprise et le collecteur).

☛ L'équipe logement assiste les ménages dans la constitution du dossier pour la Caisse d'Allocations Familiales notamment pour la garantie du paiement des loyers (Locapass ou Acal). NB : Les locataires de PAH et les anciens locataires du bail à réhabilitation seront exemptés de toute demande de garantie Locapass.

☛ L'adéquation entre composition familiale et typologie sera strictement respectée pour les relogements dans le neuf.

☛ En revanche, pour les relogements dans l'ancien, les demandes de logement plus grand seront étudiées au cas par cas, si le ménage a les moyens financiers d'assumer un loyer plus élevé.

☛ Le maintien de la typologie du logement actuel pourra être conservé en cas de sous occupation, après étude du dossier.

☛ Les locataires privés ou propriétaires occupants souhaitant un relogement dans le parc social ne pourront être pris en charge qu'à partir du moment où leur logement fera l'objet d'un compromis de vente avec le Grand Lyon. Le service logement en charge du suivi des propriétaires occupants ou bailleurs privés informera l'équipe de la possibilité ou non de les positionner. *(Voir dispositif particulier pour les propriétaires)*

4.2.4 La visite des logements

La visite des logements se fera dans le cadre du circuit classique des attributions propres à chaque bailleur.

⇒ Pour les logements appartenant à PAH situés dans le périmètre ORU :

☛ L'équipe relogement essaie, si possible de pré positionner à chaque fois 3 ménages (1 titulaire et 2 suppléants).

☛ Les familles qui désirent visiter le logement pourront bénéficier d'une visite organisée par le bailleur. Sinon la visite se fera après le passage en commission d'attribution, une fois les travaux classiques de remise en état des lieux effectués.

☛ La visite des logements permettra également aux ménages de négocier (après les travaux de remise en état classique) des travaux d'embellissement supplémentaires en fonction de critères et d'une enveloppe de travaux spécifique. Ce fonctionnement a l'avantage d'offrir aux familles une démarche participative dans leur relogement.

☛ Pour les ménages les plus en difficulté, l'équipe relogement (HHR) prend contact avec les familles pouvant visiter le logement, organise et se rend à la visite avec eux. Cet accompagnement permettra de s'assurer que le relogement se réalise dans de bonnes conditions.

⇒ Pour les logements appartenant à PAH situés hors du périmètre ORU :

☛ L'équipe établit une liste de familles censées être intéressées par la dédite.

☛ PAH envoi par courrier à chaque ménage une invitation pour programmer une visite après la réalisation des travaux de remise en état (demande de leur disponibilité avec réponse sous 10 jours).

☛ Une visite groupée sera effectuée et un «bon de visite» complété précisant si la famille est intéressée ou pas par le logement.

Le but de ces visites est de faire connaître le Parc HLM et de «commercialiser» les secteurs moins connus donc moins demandés.

☛ La commission d'attribution désignera ensuite le titulaire et les deux suppléants parmi les ménages intéressés. Le titulaire négociera ensuite les travaux d'embellissement qu'il souhaite voir réaliser en plus.

⇒ Pour les logements des autres bailleurs que PAH :

La visite et la détermination des travaux se feront d'une façon tripartite :

- Pour les locataires de PAH, la visite se déroulera entre le bailleur, le locataire et un représentant de PAH qui validera les travaux à réaliser. Une convention inter bailleurs viendra ensuite confirmer les accords et permettre à PAH de prendre en charge financièrement les travaux.
- Pour les locataires du privé, la visite se fera entre le bailleur, le locataire et un représentant de la Ville qui validera les travaux à réaliser. Une convention entre le bailleur et la Ville concrétisera les accords.

4.2.5 Les travaux d'embellissements dans les logements

Une convention inter bailleur permettra de définir les modalités de mise à disposition d'offres de logements et notamment la procédure technique concernant la nature et le montant des travaux pris en compte.

⇒ Prise en charge des travaux réalisés par Porte des Alpes Habitat :

- Pour le relogement de ses locataires, après la remise en état classique du logement, Porte des Alpes Habitat réalisera des travaux d'embellissements complémentaires, négociés avec le futur locataire en fonction de critères techniques préétablis et d'une enveloppe financière de travaux. Dans un souci de valorisation de l'offre, les montants de travaux pourront être modulables selon l'attractivité des secteurs de relogements.
- Pour le relogement d'un locataire du parc privé, Porte des Alpes Habitat réalisera des travaux d'embellissements complémentaires, négociés avec le futur locataire en fonction de critères préétablis et d'une enveloppe financière plafonnée de travaux. Dans un souci de valorisation de l'offre, les montants de travaux pourront être modulables selon l'attractivité des secteurs de relogements.

⇒ Prise en charge des travaux réalisés par les autres bailleurs (hors PAH):

- Les conventions inter bailleurs permettront une prise en charge des travaux dans la limite de 5 000 €
- Dans le cas d'une convention entre la ville et un bailleur la prise en charge du coût de la vacance du logement pourra être ajoutée à ce montant de travaux.

4.3 Les dispositions particulières relatives au relogement des propriétaires occupants

Sont concernés notamment : les propriétaires occupants souhaitant conserver leur statut d'occupation.

L'enjeu majeur de cette opération est de répondre aux propriétaires souhaitant conserver leur statut d'occupation. Pour cela un dispositif spécifique dont la mise en œuvre et le suivi sont assurés par le service logement de la ville en lien avec les partenaires, est proposé :

4.3.1 – La procédure de l'échange de logement

☛ Principe :

Permettre à un copropriétaire des Alpes (dont le marché immobilier est en dessous du marché local) n'ayant pas la possibilité de se lancer dans une nouvelle accession (ex : ménages aux ressources modeste, âge avancé empêchant un prêt immobilier...) de conserver son statut d'occupation en lui proposant un échange avec un logement préempté par la ville sur une copropriété au marché immobilier proche.

⇒ Sites potentiels pour les échanges

A noter que les sites proposés prennent en compte les souhaits exprimés (lors du diagnostic social) par les copropriétaires à l'échelle de bâtiments. Ainsi les préemptions visent en priorité ces secteurs (ex : Bellevue : les copropriétaires ne souhaitent pas d'autres bâtiments que N, O et la Tour pour des raisons notamment d'agencement de pièces)

- Copropriété Bellevue notamment N-O et la Tour
- Copropriété Alpes bâtiments C et D (procédure plan de sauvegarde en cours)
- Copropriété Ermitage (procédure plan de sauvegarde en cours)

⇒ Procédure : deux actes de ventes en parallèle

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Acte Propriétaire → Communauté Urbaine de Lyon (rachat du logement des Alpes)• Acte Ville de Saint-Priest → Propriétaire (échange) |
|---|

Une phase locative intermédiaire peut se produire entre les deux actes : le Grand Lyon nouveau propriétaire des Alpes se verra verser une indemnités d'occupation précaire en attendant le départ effectif de la famille. L'objectif étant de faire coïncider au mieux les actes.

⇒ Les principes et critères prioritaires de traitement des dossiers :

- ☛ Lorsqu'un logement acquis par la Ville est prêt à être revendu, l'offre (localisation, prix) est diffusée à l'ensemble des propriétaires qui se sont positionnés (lors du diagnostic notamment) auprès du service Logement ou de l'équipe relogement et émis ce choix de secteur.

☛ Une commission municipale composée d'élus et de techniciens désignera le candidat retenu (1 titulaire – 2 suppléants), en fonction :

- ☞ de la situation familiale : âge du demandeur, problème de santé, surpeuplement, situation sociale difficile
- ☞ du principe de mixité sociale
- ☞ de l'état d'avancement des négociations avec le Grand Lyon pour l'achat de l'appartement situé dans les bâtiments A et B des Alpes
- ☞ du nombre de logements vides dans l'allée (afin d'éviter le sentiment d'insécurité pour une ou deux familles restant dans une allée quasi vide)
- ☞ de la situation d'endettement vis-à-vis de la copropriété.

♦ Titulaire

☛ Le titulaire sera contacté pour visiter le logement et confirmer son choix. En cas de refus le 1^{er} suppléant sera contacté.

☛ Le titulaire devra s'il maintient son offre, signer sous un mois le compromis avec le Grand Lyon.

♦ Les travaux

☛ Les travaux réalisés dans le logement échangé pourront être subventionnés par la Ville et ou les partenaires publics après négociation avec le futur propriétaire. La Ville s'engage à verser notamment en complément des financements classiques (plan de sauvegarde ou aides ANAH en diffus) une subvention plafonnée à 6 000 € au propriétaire sur sa quote part restant à sa charge.

☛ Si le propriétaire le souhaite, les devis, le choix des entreprises, le suivi du chantier, le montage du dossier de subvention sera en intégralité assuré par l'Agent de Développement Habitat en lien avec la mission de l'ARIM du Rhône dans le cadre du plan de sauvegarde.

☛ Dans le cas du partenariat conclu entre l'ARIM du Rhône et la société AXIALIM, les subventions des partenaires publics feront l'objet d'un préfinancement. Ainsi le propriétaire occupant n'a pas à avancer l'argent des travaux pour les logements inscrits en plan de sauvegarde et au sein de la copropriété Bellevue.

Sont inscrits en plan de sauvegarde Ermitage (travaux en parties communes + parties privatives) et les bâtiments C et D des Alpes (travaux en parties privatives).

♦ Les frais

☛ La Ville prend en charge les frais de notaire dans le cadre de l'échange.

☛ La ville prend en charge des frais de déménagement (voir annexe 1)

4.3.2 – Achat d'un logement en direct par le propriétaire

⇒ Principe :

Permettre à un propriétaires occupant des bâtiments A et B des Alpes de réaliser une accession sur le marché local.

Les ménages « les plus jeunes » sont ciblés contrairement aux ménages plus âgés qui doivent être prioritaires sur la procédure de « l'échange »

⇒ Procédure : 2 actes en parallèle :

- 1^{er} acte propriétaire → Communauté Urbaine de Lyon pour le logement des Alpes
- 2^{ème} acte propriétaire → tierce personne pour le futur logement.

Une phase locative intermédiaire peut se produire entre les deux actes : le Grand Lyon nouveau propriétaire des Alpes se verra verser une indemnités d'occupation précaire en attendant le départ effectif de la famille. L'objectif étant de faire coïncider au mieux les actes.

⇒ La prime à l'accession

- ☛ La Ville de Saint-Priest verse une prime plafonnée à 25 000 € pour aider les propriétaires occupants à acquérir un nouveau logement et qui vient compenser la faiblesse du marché immobilier sur les Alpes.
- ☛ Cette somme est versée au notaire par le biais d'un arrêté de subvention, sur justificatif du compromis de vente avec le Grand Lyon pour l'appartement des Alpes et du compromis du nouveau logement.
- ☛ La prime est calculée de la façon suivante : écart entre le prix de l'appartement des Alpes et le futur logement plafonné à 25 000 €. Pour bénéficier de la prime les personnes devront rentrer dans le plafond de ressources du PAS (Prêt Accession Sociale) et être propriétaires occupants.
- ☛ La prime est valable quel que soit le lieu d'acquisition et le type d'habitat.

⇒ Aide gratuite à l'accession

- ☛ Une aide gratuite pour l'étude de faisabilité des projets d'accession sera réalisée par l'ARIM du Rhône dans le cadre de sa mission de « conseil aux accédants » prévus dans le plan de sauvegarde.

⇒ Prêts bonifiés

- ☛ Une convention relative à la mise en œuvre de prêts pour une accession sociale a été conclue entre l'ARIM et AXIALIM.

Ces prêts seront attribués aux propriétaires occupants aux conditions suivantes :

- ↳ ressources du propriétaire : inférieure au plafonds PAS
- ↳ montant : 25 % du prix du bien acheté dans la limite de 20 000 € pour les ménages dont les ressources n'excèdent pas 50 % du plafonds PAS, et dans la limite de 15 000 € pour les ménages dont les ressources sont comprises entre 50 et 100 % du plafonds PAS
- ↳ taux nominal : 0 %
- ↳ frais de dossier : 100 €
- ↳ un prêt principal consenti auprès du Crédit Immobilier de France, d'un montant minimum de 15 000 €

4.3.3 – Aide à l’accession sociale dans le neuf

☛ La ville de Saint-Priest s’engage à développer des opérations d’accession sociale pour permettre aux propriétaires occupants de se reloger dans des programmes neufs grâce à une participation de la Ville qui pourra être versée directement aux constructeurs (organismes HLM et assimilés) ou à la personne, en complément de la prime à l’accession lorsqu’il s’agit d’un promoteur privé (principe défini précédemment).

☛ Cette participation est plafonnée à 8 000 € pour un type 3 et à 20 000 € pour un type 4.

4.4 Les dispositions particulières relatives aux propriétaires bailleurs privés

⇒ Dispositif amiable mis en place :

☛ Relogement du locataire privé sur le parc locatif public après accord pour la vente du logement.

☛ Prise en charge des loyers et des charges entre le départ du locataire et la vente

☛ Une proposition « d’échange » sera possible pour un propriétaire bailleur dans les conditions suivantes :

- un seul logement échangé pour sa reconstitution de patrimoine (même si le propriétaire bailleur possède plusieurs logements)
- le logement échangé ne pourra pas être sur des bâtiments ou les échanges avec des propriétaires occupants sont envisagés
- dans certains cas des travaux pourront être négociables

5 - LA MOBILISATION DE L'OFFRE

⇒ Les secteurs demandés (prise en compte d’un taux de rotation de 7 %)

☛ Les partenaires s’engagent à réserver pour les secteurs Centre Ville, Village, Revaison, 100 % des logements de T4 et T5 pour l’Opération de Renouvellement Urbain.

☛ Les secteurs peu demandés sont Bel Air II et le secteur Gare Garibaldi

⇒ Le relogement dans les secteurs dont la démolition est envisagée en 2^{ème} phase (à partir de 2010...)

☛ Il s’agit des logements situés au sein des barres Sellier et Diderot. Que ce soit dans le cadre de cette opération ou pour répondre aux demandes de droit commun le relogement est envisagé sur ce patrimoine. Les familles relogées sur ce parc (hors attributions classiques) auront une information individuelle concernant la 2^{ème} phase de démolition.

☛ Le bailleur s’engage d’ores et déjà à apporter une attention particulière aux attributions sur ce site afin de ne pas loger un public qui pourrait être plus sensible face à un départ imposé et rendre difficile le relogement (personnes âgées, problèmes santé...)

⇒ Sur le parc existant

☛ Les familles ayant une demande de mutation (droit commun) sur le secteur du Centre Ville pour un motif de sous occupation doivent être prioritaires pour être relogées afin de faciliter le relogement des familles de l'ORU sur des grands logements.

⇒ L'offre en reconstruction

☛ Le volet habitat du programme de renouvellement urbain de l'agglomération Lyonnaise (2005-2008) porte à Saint-Priest sur 318 logements reconstruits dont 152 en PLUS CD (reconstitution de l'offre).

☛ La programmation 2005, prévoit la réalisation de 121 logements dont 66 logements en PLUS CD livrables fin 2006 et début 2007.

☛ Concernant la typologie des logements reconstruits, la prise en compte de grands logements notamment des T5 est faite.

☛ La ville de Saint-Priest pourra apporter des subventions supplémentaires concernant les PLUS CD afin de réduire les loyers de sorties.

6 - L'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES

⇒ Le suivi des familles

☛ Tout au long du relogement, l'équipe relogement assistera, en fonction des besoins, tous les ménages dans leurs démarches relatives à la constitution des dossiers de demande de logement, ou déménagement... ce suivi sera particulièrement important pour les ménages les plus en difficulté, identifiés notamment par HHR.

☛ Dans le cadre de situations d'impayés ou troubles de voisinage / du comportement, l'équipe relogement travaillera en lien avec le bailleur et les intervenants sociaux pour régulariser la situation (engagement paiement loyer...) dans le cadre du relogement.

☛ Les situations les plus complexes seront étudiées par le groupe technique « familles en difficultés » qui proposera la solution de relogement la plus adaptée. Ce même groupe étudiera, au préalable à toutes décisions, l'éventualité d'un relogement adapté avant le lancement d'une procédure contentieuse par le bailleur concerné.

Le dispositif FADEREL mis en œuvre au niveau de l'agglomération pourra être sollicité par les partenaires.

⇒ Les permanences

☛ Tout au long du processus de relogement opérationnel, l'équipe relogement assurera des permanences hebdomadaires

☛ Les ménages qui le souhaitent ou qui le nécessitent, pourront se rendre sans rendez-vous au local rue Récamier. Dans certains cas des visites à domicile seront nécessaires.

⇒ Suivi des familles après relogement

- ☛ Trois mois après l'installation, l'équipe contactera par téléphone les ménages relogés afin de savoir comment ils vivent le relogement, le changement de situation.
- ☛ Les bailleurs publics s'engagent sur une durée d'au moins un an à assurer un suivi spécifique des relogés pour s'assurer du maintien dans les lieux et de l'intégration de la famille dans son nouvel environnement.
- ☛ Les locataires éventuellement partis dans le secteur privé et les copropriétaires occupants conservant ce même statut après relogement (échange, acquisition directe...) seront contactés dans l'année qui suit le relogement.

7 - LE SUIVI OPERATIONNEL DU RELOGEMENT

⇒ Dispositif de suivi technique et politique

- ☛ Le **comité de direction/pilotage ORU** sera informé régulièrement de l'avancée du relogement. Il valide les orientations stratégiques du relogement au regard des décisions du projet urbain.
- ☛ Une à deux fois par an un **comité de direction relogement** composé de l'ensemble des responsables et/ou directeurs de services techniques des partenaires dressera un bilan de l'opération et des groupes techniques relogement.
- ☛ Le **groupe technique relogement** se réunit régulièrement pour partager le bilan global de l'état d'avancement du relogement. Ces réunions permettent à l'équipe relogement de faire remonter les éléments éventuels de blocage mais également les points positifs sur lesquels s'appuyer. Il s'agira également de mobiliser le partenariat, solliciter les membres du groupe afin qu'ils sensibilisent leurs responsables sur les points de blocage. Les élus en charge du suivi de cette opération seront informés régulièrement et sollicités pour d'éventuelles interventions auprès des partenaires concernés par le relogement.
- Deux grilles de suivi du relogement sont validées par ce groupe (grilles en annexe)
 - ↳ 1 pour les locataires
 - ↳ 1 pour les propriétaires.
- Un tableau de bord mensuel permettant une évaluation en continu de l'ensemble des relogements sera diffusé aux partenaires ainsi que des outils de suivi et d'évaluation spécifiques (cartographies, document de communication...)
- ☛ Le **groupe technique « familles en difficultés »** se réunit 1 fois par trimestre ou sur demande d'un des partenaires au regard d'une situation urgente. Les membres du « groupe technique relogement » sont membres de droit. Il a pour objet d'échanger sur les situations difficiles ou urgentes au cas par cas, repérées par les travailleurs sociaux de l'équipe relogement notamment.
- ☛ Au cours d'une réunion hebdomadaire, l'Office Porte des Alpes Habitat, ou le bailleur social concerné le service logement de la ville et l'équipe relogement travaillent sur les pré-attributions de logements, au regard notamment de l'adéquation entre les souhaits de relogement émis par les familles et les logements mis à disposition.

8 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est valable une année à compter de sa validation par les partenaires. Elle est reconduite tacitement tous les ans jusqu'à la fin effective de la première phase des relogements. Elle est révisable, à tout moment, par les partenaires par l'intermédiaire d'avenants.

Signataires

Saint-Priest, le 27 octobre 2006

**Le Grand Lyon, représentée par
son Vice-Président,**

Maurice CHARRIER

**Le Conseil Général, représenté
par son Président,**

Michel MERCIER

Pour L'ETAT,

**Le Préfet de la région Rhône
Alpes ou son représentant**

**Le Directeur Régional et
Département de L'Équipement,
délégué territorial adjoint de
l'ANRU**

Vincent AMIOT

**Pour la Ville de Saint Priest,
Le Maire,**

Martine DAVID

**Pour ABC HLM,
Le Président,**

Patrice ROLAND

**Pour la SEMCODA,
Le Directeur Général,**

Gérard LEVY

**Pour l'Office Porte des Alpes
Habitat,
Le Président,**

Bruno POLGA

**Pour l'OPAC du Rhône,
Le Directeur Général,**

Jean-Pierre FORT

**Pour la Confédération Nationale
du Logement,
La Présidente,**

Joëlle BLANLUET

