

*Deuxième programme de renouvellement urbain
de l'Eurométropole de Strasbourg 2019-2030*

Charte partenariale de relogement

Document de travail



CHARTRE PARTENARIALE DE RELOGEMENT EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Conformément à la *Convention pluriannuelle de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg*, signée le 27 mars 2020, et la *Convention intercommunale d'attribution* validée par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) du 14 juin 2019 adoptées au Conseil de l'Eurométropole du 28 juin 2019, l'Eurométropole de Strasbourg et l'ensemble des partenaires signataires se sont engagés à élaborer une charte de relogement qui a pour objet de définir les engagements communs pour le relogement des ménages concernés par une démolition programmée dans le cadre du deuxième programme de renouvellement urbain (2019-2030) de la métropole.

Cette Charte est établie entre :

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), représentée par son Président,

L'État, représenté par la Préfète de la Région Grand Est et du Département du Bas-Rhin, déléguée territoriale de l'ANRU,

L'Eurométropole de Strasbourg, représentée par sa Présidente,

La ville d'Illkirch-Graffenstaden, représentée par son Maire,

La ville de Bischheim, représentée par son Maire,

La ville de Schiltigheim, représentée par sa Maire,

La ville de Strasbourg, représentée par sa Maire,

La Collectivité européenne d'Alsace, représentée par son Président,

Action Logement Services, représentée par sa directrice régionale,

Les bailleurs portant des opérations de démolition dans le cadre la convention de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg :

Ophéa, représenté par son Directeur Général,

Alsace Habitat, représentée par son Directeur Général,

Habitation moderne, représentée par sa Directrice Générale,

Habitat de l'III, représentée par son Directeur Général,

CDC Habitat, représenté par son Directeur Général,

Et l'**Agence territoriale des organisme HLM d'Alsace (AREAL)**, représentant de l'ensemble des bailleurs adhérents du département, représentée par son Président,

P XX | Préambule

P XX | Engagements envers le ménage relogé

ARTICLE 1 - Garantir l'équité de traitement des ménages dans le processus et la mise en œuvre du relogement :

- Étapes du relogement : l'accompagnement des ménages avant, pendant et après le relogement
- Information et communication adaptées et de qualité

ARTICLE 2 - Proposer un accompagnement « global » du ménage tout au long du processus de relogement

ARTICLE 3 – Prioriser les propositions de relogement en fonction des souhaits et des besoins en favorisant le parcours résidentiel des ménages

- Relogements hors QPV, dans le neuf, mis en location et réhabilité de 5 ans
- Taux d'effort, reste à vivre et reste à charge

ARTICLE 4 - Mobiliser l'ensemble des acteurs dans le processus et la mise en œuvre du relogement :

- Solidarité inter-bailleurs
- Mobilisation des réservataires

P XX | Annexes :

- Deuxième programme de Renouvellement Urbain de l'Eurométropole de Strasbourg
- État des lieux et cadre général des relogements
- Cadre juridique et financier des relogements dans le cadre d'une démolition
- Gouvernance
- Dispositifs de minoration de loyer
- Accompagnement global des ménages
- Suivi et mise en œuvre opérationnels
- Outils de suivi et d'évaluation
- Protocole Inter-bailleurs
- Méthodologie de mobilisation de l'offre Action Logement Services
- Innovations et expérimentations

PREAMBULE

Dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) initié par la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (dite loi LAMY), l'Eurométropole de Strasbourg et ses 23 partenaires ont signé la deuxième convention pluriannuelle de renouvellement urbain de l'agglomération le 27 mars 2020 pour la période 2019-2030.

Le programme contractualisé avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) prévoit la démolition de 2 200 logements locatifs sociaux, au cœur de 7 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), au sein de 5 communes de la métropole (cf. annexe X). Elles sont portées par 5 bailleurs sociaux : Ophéa (OPH); Alsace Habitat (SAEM¹); Habitat de l'III (coopérative HLM); Habitation moderne (SEM); CDC Habitat (filiale de la CDC).

L'implication et la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux (élus, bailleurs sociaux, services de l'État et partenaires institutionnels) est une condition impérative pour garantir, dans le respect de l'échéance d'engagement des opérations fixées par la loi LAMY au 31 décembre 2024, la réalisation du relogement des ménages concernés par une démolition du deuxième programme de renouvellement urbain.

Les opérations de relogement et de démolition sont mises en œuvre sur toute la durée de la convention et conditionnent la réalisation des projets de renouvellement urbain (PRU). Certaines opérations ont été validées dans le cadre du *Protocole de préfiguration 2016-2018* (336 logements soit 15,3% du total des démolitions) et ont permis d'engager les premiers relogements dès le 4^{ème} trimestre 2015.

Le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg ayant bénéficié du Programme national de rénovation urbaine (PNRU), engagé en 2003, les acteurs et partenaires du territoire ont déjà accompagné près de 1 500 relogements pour réaliser la démolition de 2 165 logements de 2005 à 2019.

La présente charte a été élaborée à l'appui de cette expérience. Elle formalise une feuille de route partagée entre l'ensemble des partenaires impliqués dans le processus de relogement et précise les engagements de chacun des signataires. Elle a été travaillée à partir du 1^{er} trimestre 2020 par des groupes de travail spécifiques avec les acteurs locaux (élus, bailleurs sociaux, services de l'État et de l'Eurométropole de Strasbourg et partenaires institutionnels).

La présente charte :

- définit les modalités de relogement pour les ménages ;
- décline les modalités opérationnelles des objectifs fixés par l'ANRU ;
- engage les différents partenaires institutionnels dans une démarche concertée et cohérente ;
- constitue un outil de veille et de pilotage des objectifs de relogement.

Les relogements réalisés dans le cadre du programme de renouvellement urbain sont réalisés dans le respect des objectifs fixés par la loi Élan en matière d'équilibre de peuplement entre les territoires à l'échelle intercommunale et dans le respect des 3 objectifs nationaux fixés par l'ANRU :

- offrir des parcours résidentiels « positifs » (« relogement dans des logements neufs ou mis en location depuis moins de 5 ans » et « hors QPV »²) ;
- inscrire ces ménages dans une dynamique d'insertion professionnelle ;
- contribuer à la mixité sociale.

Un bilan intermédiaire de la charte sera réalisé et les dispositions prises par les partenaires pourront être amenées à évoluer. Toute modification structurante des engagements ou l'intégration de nouveaux partenaires à la présente charte peut être validée par voie d'avenant validée par les parties.

¹ Fusion de Sibar et Opus 67 en 2020.

² Évolution du Règlement général de l'ANRU (RGA) applicable depuis le 01/01/2021 qui prend en compte non pas la date de conventionnement APL mais celle de 1^{ère} mise en location pour le calcul des 5 ans.

ARTICLE 1 – Garantir l'équité de traitement des ménages dans le processus et la mise en œuvre du relogement

Bilan PNRU :

Le PNRU (2005-2019) a permis à l'Eurométropole de Strasbourg et ses partenaires d'acquérir une forte expérience en matière de relogement des ménages, notamment en développant chez les bailleurs une culture métier « MOUS » dédiée à l'accompagnement individualisé des ménages.

Objectifs :

L'Eurométropole de Strasbourg et ses partenaires s'appuient sur ces acquis et harmonisent leurs pratiques des bailleurs, en acculturant les bailleurs « entrants »³, pour proposer une information et un accompagnement socle équitables à l'ensemble des ménages concernés, quels que soient le bailleur et le territoire d'origine.

- **Étapes du relogement : l'accompagnement des ménages avant, pendant et après le relogement**⁴

Le bailleur social met en place une équipe dédiée à l'accompagnement des ménages : une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS - interne ou externe) ou des travailleurs sociaux. Le bailleur accompagne chaque ménage individuellement tout au long des étapes qui mènent au relogement, du recensement des besoins à l'installation dans le nouveau logement.

1^{ère} étape : la réunion d'information « locataires »

Elle est initiée entre 12 et 24 mois avant la date prévisionnelle de démolition selon la taille de l'immeuble et le nombre prévisionnel de ménages à reloger. Organisée par le bailleur social, elle annonce aux ménages le lancement du relogement et présente ses différentes étapes (recensement des besoins, examen des situations, propositions de relogement, déménagement, démolition de l'immeuble) ainsi que les personnes « ressources » en charge de l'accompagnement.

2^{ème} étape : l'entretien individuel et le recensement des besoins

Un premier entretien individuel est organisé, le plus souvent au domicile du ménage concerné par un relogement. Le bailleur prend connaissance de l'occupation effective du logement, des souhaits et des besoins en relogement ainsi que de toutes les problématiques (sociale, santé, financière) dont le locataire pourrait faire état.

3^{ème} étape : les propositions de relogement et le déménagement

Le bailleur élabore avec le ménage un projet personnalisé de relogement et constitue ou met à jour le dossier de demande de logement du ménage.

Sur la base de cette demande de logement, il cherche des logements en adéquation avec les souhaits, besoins et capacités financières du ménage.

Lorsqu'il trouve un logement (passage en commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements - CALEOL) pouvant correspondre, il organise la visite du logement :

- si le logement convient, il organise et prend en charge le déménagement et les formalités administratives ;
- si le logement ne convient pas, les recherches se poursuivent.

Le bailleur doit faire au minimum jusqu'à trois propositions de relogement⁵. À l'issue des trois propositions, le ménage est informé par courrier avec accusé de réception qu'il bénéficie d'un délai de 6 mois pour quitter le logement qu'il occupe. Au-delà de ce délai, une procédure contentieuse en vue de la résiliation du bail peut être mise en place par le bailleur, comme le prévoient les textes réglementaires (cf. annexe X).

³ Bailleurs contractualisant pour la première fois avec l'ANRU.

⁴ Au vu de la situation sanitaire 2020-2021, les étapes du relogement ont pu être modifiées. Les modifications ont toujours été validées en amont par l'Eurométropole de Strasbourg et l'État représentant local de l'ANRU.

⁵ Loi n°2009-323 du 25 mars 2009.

• Information et communication adaptées et de qualité

Les bailleurs s'engagent à utiliser les outils et processus de relogement harmonisés mis à leur disposition par l'Eurométropole de Strasbourg⁶ :

- Enquête sociale ;
- Suivi territorial des relogements ;
- Communication et éléments de discours sur le programme de renouvellement urbain ;
- Mode opératoire inter-bailleurs et inter-réservataires ;
- Etc.

Les bailleurs s'engagent également à fournir une information fluide et régulière auprès des ménages tout au long du processus et à la partager avec les communes, l'Eurométropole de Strasbourg et l'État. Une attention particulière est portée à la communication auprès des locataires en cas de changement de calendrier des opérations.

ARTICLE 2 - Proposer un accompagnement « global » du ménage tout au long du processus de relogement

L'Eurométropole de Strasbourg et ses partenaires proposent un accompagnement global au ménage concerné par une démolition, tout au long du processus de relogement, en allant au-delà du seul accompagnement au relogement, conformément à l'article III-1.3 de la CIA : « Profiter de la dynamique partenariale créée autour du relogement pour régler une problématique autre, telle que l'emploi, la santé, l'insertion sociale, et ce tout au long du processus de relogement ».

Cet accompagnement global est coordonné, animé et suivi par l'Eurométropole de Strasbourg en lien avec les partenaires du relogement.

La démarche⁷ est basée sur la volonté du ménage à bénéficier d'un accompagnement renforcé. Elle est complémentaire à l'accompagnement réalisé par la MOUS en lien avec l'action sociale et le groupe de suivi opérationnel.

ARTICLE 3 – Prioriser les propositions de relogement en fonction des souhaits et des besoins en favorisant le parcours résidentiel des ménages

Bilan PNRU :

Le PNRU fixait un objectif de 50 % des relogements dans le neuf et conventionné depuis moins de 5 ans, tout en autorisant la reconstitution sur site de 50% de l'offre démolie. Dans ce contexte, sur le territoire de l'Eurométropole, 28% des ménages ont été relogés dans le neuf ou moins de 5 ans (en prenant en compte les relogements dans les réhabilitations de moins de 5 ans).

• Relogements « dans le neuf, mis en location et réhabilité de moins de 5 ans » et « hors QPV »

Objectifs :

L'Eurométropole de Strasbourg et ses partenaires placent le ménage au cœur du dispositif en priorisant les propositions de relogement en fonction des souhaits et des capacités financières des ménages.

Le règlement général de l'ANRU n'impose aucun objectif quantitatif de relogement. Pour autant, les bailleurs, en concertation avec les acteurs locaux (AREAL, État, Eurométropole de Strasbourg) s'appliqueront à tendre vers un objectif quantitatif global, sans répartition par bailleurs ou par territoires, pour les relogements effectués « dans le neuf et mis en location depuis moins 5 ans » et « hors QPV », comme suit :

- part de relogements dans le parc social neuf ou mis en location depuis moins de cinq ans : 30 % de propositions, suivis de baux signés, en y intégrant les réhabilitations de moins de 5 ans ;
- part de relogements hors QPV : 30 % de propositions, suivis de baux signés.

Ces objectifs sont des objectifs indicatifs et aucune sanction ne sera appliquée si les taux ne sont pas atteints.

En complément de la donnée sur les relogements suivis de baux signés, l'ensemble des propositions faites aux ménages sera également apprécié et valorisé.

⁶ Liste non exhaustive, vouée à évoluer durant la période du projet en fonction des besoins identifiés

⁷ Méthodologie développée en annexe

En accompagnement de ces objectifs indicatifs et afin de favoriser le relogement « dans le neuf et mis en location depuis moins de 5 ans », l'ANRU, l'Eurométropole de Strasbourg et la Collectivité européenne d'Alsace (CeA) ont mis en place des aides à la minoration de loyer (cf. annexe X).

- Taux d'effort, reste à vivre et reste à charge

Bilan PNRU :

Le PNRU fixait des obligations de maintien du reste à charge à surface et typologie équivalentes. Cette obligation a pu constituer un frein dans le parcours résidentiel positif de certains ménages et a été à l'origine de l'insatisfaction et de l'incompréhension de ménages souhaitant être relogés en fonction de leur capacité financière et non du niveau de loyer du logement quitté.

Objectifs :

L'Eurométropole de Strasbourg et ses partenaires proposent des relogements en adéquation avec la capacité financière des ménages en prenant appui sur une analyse de chaque situation au regard, non plus uniquement du reste à charge⁸, mais également du taux d'effort⁹ et du reste à vivre¹⁰.

Ainsi les bailleurs s'engagent à reloger les ménages selon les seuils suivants :

- le taux d'effort devra être inférieur ou égal à 33% ;
- le reste à vivre ne devra pas être inférieur à 10 euros par jour et par personne.

En cas de non-respect de ces seuils, la proposition de relogement devra être argumentée par le bailleur et transmise pour validation à l'État et à l'Eurométropole de Strasbourg avant passage en CALEOL.

Les bailleurs sociaux restent vigilants quant à la maîtrise du reste à charge. Si celui-ci augmente fortement, le bailleur devra le justifier auprès de l'État et de l'Eurométropole de Strasbourg, et complètera son analyse au regard du taux d'effort et du reste à vivre, dans le respect des seuils évoqués précédemment.

L'Eurométropole de Strasbourg porte une attention particulière au respect de ces seuils dans le cadre des relogements réalisés en inter-bailleurs et inter-réservataires.

ARTICLE 4 - Mobiliser l'ensemble des acteurs dans le processus et la mise en œuvre du relogement

- Solidarité inter-bailleurs

L'inter-bailleurs « relogement ANRU » se base actuellement sur une solidarité inter-bailleurs existante et est renforcé sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg depuis la mise en œuvre de la réforme des attributions des logements sociaux et la dynamique partenariale qui en est issue.

S'il n'y pas d'objectifs quantitatifs définis à ce jour, il est attendu une mobilisation partenariale forte de l'inter-bailleurs pour :

- assurer la meilleure adéquation du relogement aux souhaits des ménages ;
- accompagner les souhaits de mobilité géographique puissent être satisfaits notamment quand le bailleur ne dispose pas de logements dans la commune demandée par le ménage ;
- contribuer au relogement de ménages dont la situation nécessite un logement particulier (adapté à la perte d'autonomie, typologie spécifique...) dont le bailleur ne disposerait pas dans son parc ;
- mobiliser une offre de logements neufs ou mis en location depuis moins de 5 ans ;
- garantir les équilibres de peuplement et contribuer aux objectifs de relogement contractualisés dans la CIA.

L'Eurométropole de Strasbourg et ses partenaires ont développé un outil inter-bailleurs d'instruction de la demande ANRU (cf. annexe X). Les partenaires signataires de cette charte s'engagent à appliquer les préconisations qui y sont développées.

⁸ Reste à charge : loyer – APL

⁹ Taux d'effort : part des ressources consacrées au loyer

¹⁰ Reste à vivre : ressources + APL - loyer

- Mobilisation des réservataires

Conformément aux engagements pris dans le cadre de la CIA, chaque réservataire contribue à augmenter les possibilités de relogement des ménages concernés par des opérations de démolition.

Le contingent réservataire de l'Eurométropole de Strasbourg

Les attributions (relogement et refus) ANRU effectuées par un autre bailleur que le bailleur « démolisseur » sont comptabilisées dans les objectifs de l'Accord collectif départemental publics prioritaires de l'Eurométropole de Strasbourg (ACD PP EMS) du bailleur qui a fait la proposition.

L'ensemble du contingent réservataire est mis à disposition du relogement des ménages en fonction du besoin et par l'intermédiaire du service Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg.

Les dossiers proposés par les MOUS au contingent réservataire doivent être complets et respecter les seuils évoqués précédemment en terme de reste à vivre et taux d'effort.

Le contingent réservataire préfectoral

Les relogements par les bailleurs « démolisseurs » pourront être valorisés dans le bilan annuel si les objectifs fixés dans l'Accord collectif départemental 2019-2021 ne sont pas atteints. Ainsi l'atteinte des objectifs DRP (droit de réservation préfectoral) de chacun des bailleurs « démolisseurs » sera appréciée en prenant en compte leur capacité réelle à faire au regard des efforts fournis pour les relogements de leurs locataires.

Le contingent réservataire de la CeA

Les attributions (relogement et refus) ANRU inter-bailleurs ou effectuées par un bailleur « démolisseur » pourront être valorisées dans le bilan annuel de l'Accord collectif départemental, dans la limite de 10% soit 25 attributions au, si les objectifs fixés pour le contingent de la CeA (ACD-RDLS) ne sont pas atteints.

Ces attributions seront recensées sur un mode déclaratif lors du bilan annuel établi par la CeA et chaque bailleur.

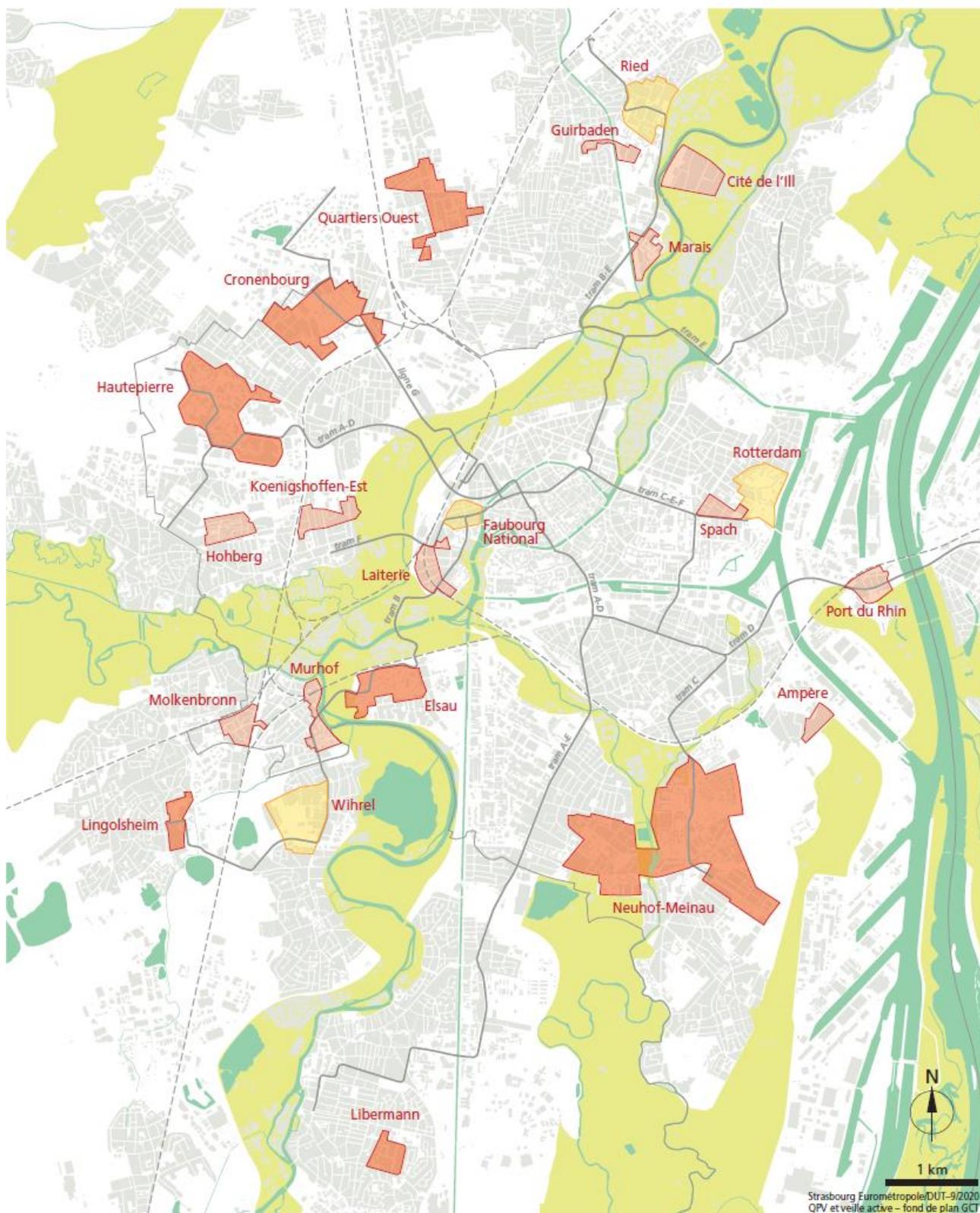
Un appui particulier sera également apporté dans le cadre d'Handilogis, pour 5 dossiers (conditions : fiche technique Handilogis-Seniorlogis renseignée et dossier de demande de logement à jour).

La mobilisation d'Action Logement Services

Pour les ménages ANRU salariés de ses entreprises clientes (entreprises du secteur privé de 10 salariés et plus), Action Logement Services (ALS):

- met à disposition l'ensemble de l'offre AL'in (plateforme locative digitalisée d'Action logement services) selon des dispositions développées en annexe X ;
- peut mobiliser les aides Action Logement : Avance Loca-Pass, Visale, Aide Mobili-jeune, Aide aux Salariés en Difficulté (ASD), Conseil en Financement gratuit et personnalisé ;
- propose, pendant une phase test, de comptabiliser au titre des objectifs ALS inscrits dans l'Accord Collectif Départemental (ACD) les attributions prononcées par les bailleurs au bénéfice de ces ménages salariés. À titre dérogatoire, ces ménages ne feront pas l'objet d'une labellisation ACD ALS mais d'une labellisation ALS de leur demande ANRU.

Les engagements des réservataires détaillés ci-avant seront mis en œuvre à titre expérimental en 2021 dans l'attente de la refonte de l'Accord collectif départemental (ACD) 2022-2025. La participation des réservataires aux relogements sera définie par l'ACD 2022-2025.



Strasbourg Eurométropole/DUT-9/2020
 QPV et veille active – fond de plan GCT

- | | |
|---|--|
|  QPV |  trame verte et bleue |
|  QPV en ANRU |  tissu bâti |
|  quartier de veille active |  transport en commun en site propre |
| |  voie ferrée |

Deuxième programme de Renouvellement Urbain de l'Eurométropole (2019-2030)

Présentation générale

Le deuxième programme de renouvellement urbain est au cœur du projet de transition climatique, sociale et démocratique du territoire porté par l'Eurométropole de Strasbourg et les 33 communes de l'agglomération, et constitue le plus grand projet urbain de la métropole. Il s'inscrit dans la continuité du premier programme de rénovation urbaine, mené sur la période 2005-2020 sur 5 quartiers des communes de Strasbourg et Lingolsheim (847 M€ investissements TTC, avec 125,5M€ de subventions ANRU), et dans le projet de territoire en faveur de l'égalité sociale et urbaine porté par les partenaires du *Contrat de ville de l'Eurométropole de Strasbourg (2015-2022)*. Il décline localement l'ensemble des objectifs du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) engagé par la loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, dite « loi LAMY ».

Le programme est piloté par l'Eurométropole de Strasbourg, en lien étroit avec les communes, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), les bailleurs sociaux et les co-financeurs. Il est élaboré et mis en œuvre, en concertation avec les habitant.es, à travers 7 projets de renouvellement urbain (PRU)¹¹, dont 3 projets dits « d'intérêt national »¹². Il se déploie sur 8 quartiers au sein de 5 communes, dont 3 n'ont pas bénéficié du premier programme¹³. Il porte un investissement prévisionnel de 1,03 milliard € TTC, bénéficiant de 225,1 M€ de subventions, dont 153,4 M€ de subventions de l'ANRU, et 340,3 M€ de prêts, dont 75,1 M€ d'Action Logement.

Ces territoires, hérités de l'urbanisme de Grands ensembles, sont aujourd'hui caractérisés par des dysfonctionnements urbains structurants, un cadre de vie et une image dégradés, et la concentration des précarités sociales et économiques. Ils bénéficient néanmoins d'atouts forts sur lesquels le deuxième programme de renouvellement urbain a été construit et qu'il vise à valoriser : une situation géographique favorable au cœur de l'agglomération, une connexion au réseau de transports en commun, et un capital paysager remarquable en proximité des grands espaces de nature et de la trame verte et bleue de l'agglomération

4 ambitions

- l'équilibre territorial à l'échelle de l'agglomération, en lien avec la politique de l'habitat
- la transformation des quartiers, à travers le désenclavement, la mixité urbaine et sociale, l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie
- l'attractivité territoriale et le changement d'image
- la transition climatique et écologique

2 conditions de réussite

- construire et mener les projets avec les habitant.es et en faire des outils de dynamisation sociale et démocratique des quartiers
- faire des projets et des démarches sur ces territoires des lieux d'excellence et d'expérimentation pour répondre aux enjeux de transition climatique, de solidarités et de démocratie locale

4 objectif généraux

- diversifier l'habitat
- mettre en œuvre la transition écologique
- développer l'attractivité des équipements scolaires
- structurer des polarités de commerces et de services

À l'issue d'une phase d'études, de concertation avec les partenaires et les habitant.es, puis de formalisation des engagements réciproques, engagée en 2016, les projets urbains ont été validés par l'ANRU en mars 2019 et la nouvelle *Convention pluriannuelle de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg* a été signée le 27 mars 2020. Sa mise en œuvre opérationnelle a été engagée en 2019 à travers des opérations pré-conventionnées et s'achèvera par la livraison des dernières opérations en 2030.

¹¹ Neuhof, Meinau, Elsau, HautePierre, Cronembourg à Strasbourg ; Les Écrivains à Schiltigheim et Bischheim ; Libermann à Illkirch-Graffenstaden ; Les Hirondelles à Lingolsheim

¹² Projets d'intérêt national (PRIN) : Neuhof-Meinau, HautePierre, Les Écrivains ; projet d'intérêt régional (PRIR) « signalé » : Elsau ; projets d'intérêt régional (PRIR) : Cronembourg, Libermann, Hirondelles

¹³ Quartiers « entrants » en renouvellement urbain : Elsau, Écrivains, Libermann

Chiffres clés (convention initiale – signée en mars 2020)

8 territoires (7 Quartiers prioritaires de la Politique de la ville - QPV)

- Neuhof, Meinau, Elsau, HautePierre, Cronenbourg à Strasbourg ; Les Écrivains à Schiltigheim et Bischheim ; Libermann à Illkirch-Graffenstaden ; Les Hirondelles à Lingolsheim
- 11 % de la population de l'agglomération (près de 53 400 habitants) ; près de 30 % du parc de logements sociaux de la métropole

24 signataires de la convention

- 7 collectivités : l'Eurométropole de Strasbourg, les communes de Bischheim, Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Schiltigheim et Strasbourg, le Département du Bas-Rhin
- 7 bailleurs sociaux : Ophéa, Habitation moderne, Alsace Habitat, Habitat de l'III, CDC Habitat, SOMCO, SEDES
- 1 opérateur économique : LOCUSEM
- ANRU et Préfecture du Bas-Rhin, Action Logement groupe et ses filiales, Foncière Logement, Banque des territoires, ANAH

1,03 milliard d'euros (TTC) d'investissements prévisionnels, bénéficiant de 225,1M € de subventions et 340,3 M € de prêts

- pour des opérations portant sur : habitat 67% ; équipements, services et commerces 22% ; espaces publics 9% ; ingénierie 2%
- Investissements : bailleurs 660,4 M€ (64%), dont Ophéa 404,4 M€ (39%) ; communes 199,4 M€ (19%) dont Strasbourg 133,6 M€ (13%) ; Eurométropole 122,1M€ (12%) ; Département du Bas-Rhin - CeA 14,7 M€ (1,4%) ; LOCUSEM 3,1 M€ (0,3%) ; opérateurs privés 34,8 M€ (3,3%)
- Cofinancements (subventions et prêts) : ANRU 153,4 M€ ; Eurométropole 60,4 M€ ; Département- CeA 22 M€ ; Région Alsace 1,3 M€ ; prêts Action Logement 75,1 M€ ; prêts Banque des territoires 265,2 M€

290 opérations, générant 534 750 heures d'insertions (350 ETP)

- 3 661 logements locatifs sociaux requalifiés et les pieds d'immeubles de 4 216 logements locatifs sociaux résidentialisés
- 1 112 logements en copropriétés privées accompagnées (OPAH)
- 2 358 logements locatifs sociaux démolis et reconstruits (dont 1 975 "hors site")
- 1 940 logements privés construits sur site
- 32 équipements publics et locaux activités créés ou restructurés
- 382 000 m² d'espaces publics (rues, parcs, squares...) créés ou réaménagés

Calendrier général

- 2016-2018 : protocole de préfiguration (études urbaines et thématiques, concertations habitant.es)
- 2019-2020 : élaboration convention pluriannuelle de renouvellement urbain et démarrage premières opérations (notamment démolitions à Lingolsheim et Cronenbourg et la réhabilitation et résidentialisation de la Cité Reuss au Neuhof par le bailleur Ophéa)
- 27 mars 2020 : signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain
- fin 2024 : engagement des dernières opérations
- 2030 : livraison des dernières opérations et solde financier du programme

Concours et distinctions

- labellisation EcoQuartier engagée pour le PRU Elsau (2017)
- lauréat, prix spécial «Prise en compte du changement climatique», du concours "Eau & QPV" de l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse (2020)
- lauréat de l'appel à projet "Quartiers Fertiles" de l'ANRU (2021)

Le programme de démolition

Répartition territoriale :

Commune de Strasbourg : 1 580 démolitions

- Neuhof : 484
- Meinau : 192
- HautePierre : 304
- Elsau : 412
- Cronembourg : 188 démolitions (relogement achevé ¹⁴)

Autres communes de la métropole : 620 démolitions

- Les Écrivains (Schiltigheim et Bischheim) : 336
- Libermann (Illkirch-Graffenstaden) : 136
- Hirondelles (Lingolsheim) : 148 (relogement achevé ¹⁴)

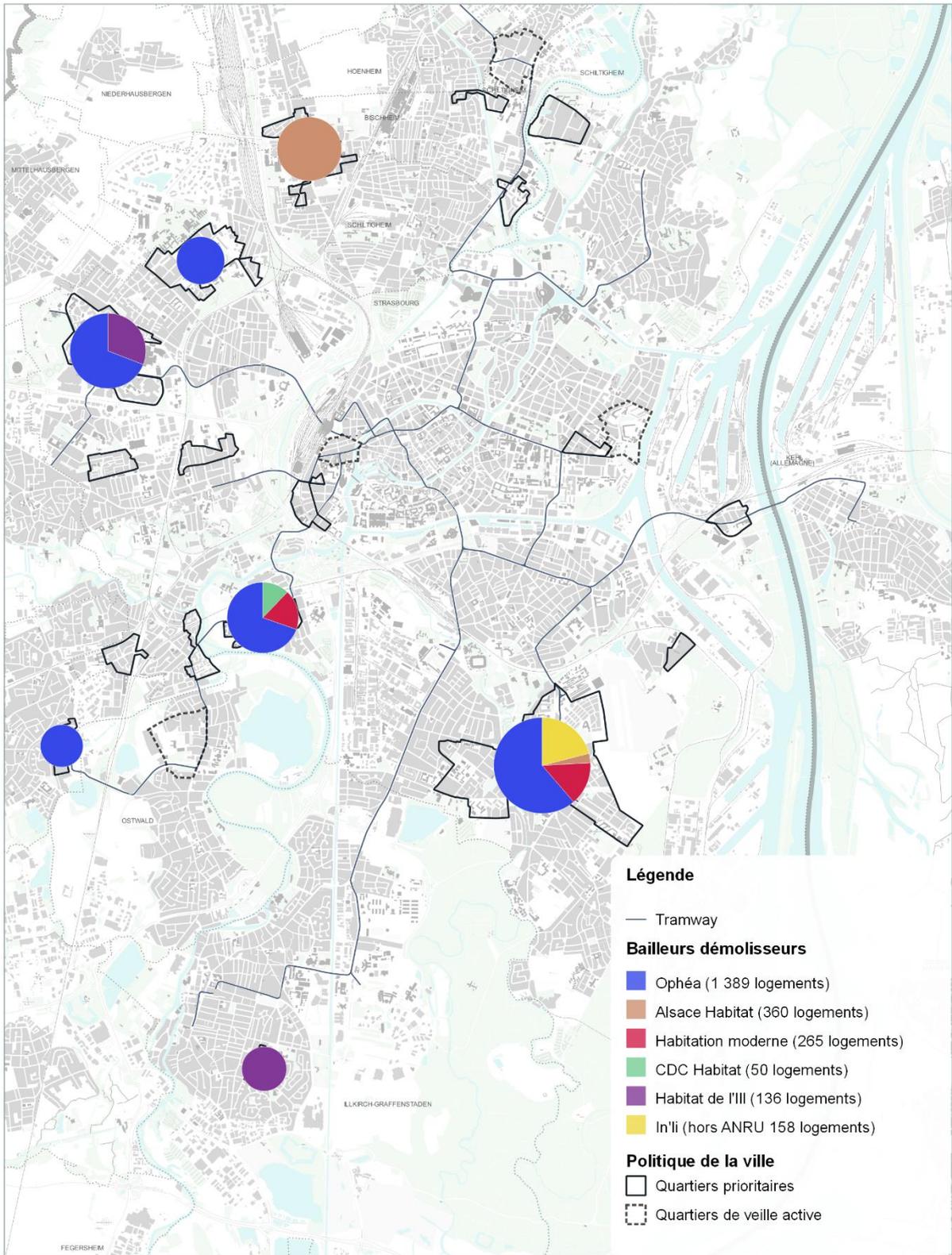
Répartition par bailleur et par année ¹⁵

	Protocole de préfiguration NPNRU	Convention pluriannuelle 2019-2025						
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Ophéa	336	298	0	268	0	217	270	1 389
Alsace Habitat (<i>Opus</i>)	0	46	69	72	0	69	80	336
Alsace Habitat (<i>Sibar</i>)	0	24	0	0	0	0	0	24
Habitat de l'III	0	40	0	46	20	30	0	136
CDC Habitat	0	0	0	0	50	0	0	50
Habitation Moderne	0	0	80	0	75	110	0	265
							Total	2 200

¹⁴ Opérations anticipées dans le cadre du protocole de préfiguration.

¹⁵ D'autres opérations de démolitions pourront venir s'ajouter à celles d'ores et déjà conventionnées dans le cadre d'avenants à la convention initiale

Deuxième programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg (2019-2030) - Le programme de démolition



0 1 2 km
1:55000

Strasbourg.eu
l'eurométropole

Source : DUT/DPV, Conventonnement ANRU
Réalisation : EMS/DUT/SH, juillet 2021

État des lieux

Le relogement des ménages ANRU, dans le 1^{er} programme de rénovation urbaine (PNRU) de l'Eurométropole de Strasbourg (2005-2019), s'est décliné ainsi :

- 5 territoires impactés : Neuhof, Meinau, HautePierre, Cronembourg à Strasbourg et les Hirondelles à Lingolsheim ;
- 3 bailleurs concernés : Ophéa, Sibar, Habitation Moderne ;
- 2 102 logements démolis ;
- 1 475 ménages relogés :
 - 65 % des relogements en quartier en rénovation urbaine ;
 - 25% hors QPV ;
 - 28 % dans le neuf et moins de 5 ans (en comptabilisant les relogements faits dans du parc réhabilité de moins de 5 ans).

La stratégie de relogement développée dans le cadre du NPRNU a été construite sur une solide expérience et de nombreux acquis :

- Un partenariat privilégié entre bailleurs et collectivités.
- Le développement de la compétence « métiers » des MOUS.
- Une animation territoriale (les groupes opérationnels relogements).
- L'information des ménages.

Mais également à partir de points de vigilance tels que :

- Le nouveau cadre réglementaire et l'articulation avec la nouvelle politique d'attribution.
- Un besoin d'acculturation des « nouveaux » bailleurs (bailleurs entrants dans le dispositif ANRU).
- Un besoin d'élargir l'accompagnement des ménages au-delà du relogement.
- Une mobilisation de l'inter-bailleurs à renforcer.
- Un besoin d'évaluer l'impact du relogement (le suivi des relogés).

Cadre général

Alors que le relogement des ménages programmé dans le cadre du PNRU était encadré par les conventions de rénovation urbaine, celui du programme NPRNU est aujourd'hui également intégré au cadre législatif et juridique des politiques d'attributions.

Les évolutions législatives opérées ces dernières années (notamment via la loi *portant Programmation pour la ville et la cohésion urbaine*, la loi *pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové*, la Loi « Égalité et citoyenneté » et plus récemment la loi *portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique*), ont consacré le rôle des EPCI en matière de logement et ont réformé en profondeur le cadre de la politique des attributions. Celle-ci est désormais élaborée dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement (CIL) instaurée en 2016 ; elle fixe, dans un Document cadre, les orientations en matière d'attributions.

Ces orientations sont ainsi déclinées dans la Convention intercommunale d'attribution (CIA), document contractuel et opérationnel qui porte sur les engagements des principaux acteurs en matière d'attributions de logements sociaux. La CIA est co-signée par l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire et des réservataires - État, Département, Action logement, Eurométropole de Strasbourg - pour une mise en œuvre sur une durée de 6 ans.

La CIA de l'Eurométropole de Strasbourg a été validée par la CIL du 14 juin 2019 et adoptée au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 28 juin 2019.

La CIA concilie principalement des objectifs d'accueil des publics précaires et « d'équilibre des territoires » et décline notamment :

- l'engagement annuel, quantifié et territorialisé, des attributions à réaliser pour atteindre l'objectif d'attribution de 25% pour le 1^{er} quartile (Q1) hors QPV (et anciennes ZUS) ;
- les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre du NPRNU.

Le relogement ANRU s'inscrit dans un cadre réglementaire et vise à répondre au mieux aux besoins des ménages tout en contribuant aux objectifs inscrits dans la convention intercommunale attribution et dans la convention NPNRU.

Pour l'ANRU, le relogement doit permettre :

- D'offrir des parcours résidentiels positifs, notamment dans des logements neufs ou mis en location depuis moins de 5 ans ;
- De réinscrire les ménages dans une dynamique d'insertion ;
- De contribuer à la mixité sociale.

Pour réaliser ces objectifs, l'Eurométropole de Strasbourg et ses partenaires se sont engagés à :

- Mettre le ménage relogé au cœur de l'ensemble du processus de relogement ;
- Organiser une information et une communication adaptées et de qualité à l'attention des ménages relogés ;
- Garantir une égalité de traitement des ménages relogés ;
- Maîtriser la quittance globale du ménage relogé ;
- Proposer un accompagnement « global » du ménage tout au long du processus allant au-delà du relogement ;
- Mobiliser l'ensemble du parc de logements du territoire pour mieux répondre aux besoins des ménages (capacité financière, aspiration) ;
- Mobiliser l'ensemble des acteurs dans le processus et en particulier l'inter-bailleurs (AREAL, réservataires, bailleurs, communes, associations...).

Cadre juridique et financier des relogements dans le cadre d'une démolition

Les ménages concernés

Le relogement des ménages est encadré par la présente charte pour les ménages concernés par une opération de démolition programmée dans le cadre du NPNRU, titulaires du bail, leurs conjoints et/ou leurs ascendants ou descendants directs, qui sont comptabilisés comme décohabitants au moment de l'élaboration des enquêtes sociales.

Sont exclus :

- Les ménages hébergés par les titulaires de bail ou les ménages occupants sans droit ni titre ;
- Les associations en intermédiation locative.

Dans les faits, ces derniers sont relogés dans le cadre du droit commun des bailleurs (si leur situation administrative le permet) mais ne sont pas encadrés par les dispositions prises dans cette charte et les frais liés à leur relogement ne sont pas pris en charge dans le cadre de l'ANRU.

Cadre juridique du relogement

- [Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion](#)

Elle prévoit que trois offres de relogement doivent être proposées aux ménages.

Toute proposition est faite par le bailleur de façon formelle et écrite (courrier avec accusé de réception) et cite notamment l'adresse, la typologie et le niveau de loyer ou de quittance estimé du logement.

À l'issue d'une proposition officielle de logement (avec visite du logement), le ménage dispose d'un délai minimum de 10 jours pour accepter ou refuser la proposition.

Au 2^{ème} refus, le bailleur social peut proposer au ménage un entretien afin de mieux comprendre les motifs de son refus.

La 3^{ème} proposition de logement vaut congé en cas de refus par le ménage : le ménage ayant refusé trois offres de logement ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Un délai de 6 mois est accordé au ménage pour quitter le logement qu'il occupe.

- [Fichier unique de la demande et caractère prioritaire des relogements ANRU](#)

Les ménages à reloger dans le cadre d'une opération ANRU ne sont pas prioritaires au sens de l'article L. 441-1 du CCH pour l'attribution d'un logement locatif social.

Cependant l'Eurométropole de Strasbourg et ses partenaires ont choisi de prioriser les ménages ANRU, à l'instar des publics prioritaires de l'article L. 441-1 du CCH, par la création d'un label spécifique adossé à chaque demande ANRU. Ces éléments sont automatiquement reversés dans le système (informatique) national d'enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE).

Les demandes sont ainsi identifiables sur le fichier unique de la demande et considérés comme « prioritaires ».

- [Commission d'Attribution de Logement et d'Examen de l'Occupation des Logements \(CALEOL\)](#)

Conformément à l'article L. 441-2 du CCH, qui prévoit que la commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements créée dans chaque organisme d'habitation à loyer modéré attribue nominativement chaque logement locatif, les logements attribués aux ménages relogés dans le cadre d'une opération ANRU font l'objet d'une décision lors d'un passage en CALEOL.

Cadre financier du relogement

Pour tout ménage remplissant les critères détaillés ci-dessus, un forfait « relogement » est prévu par l'ANRU dans son Règlement général (RGA).

Ce forfait vise à couvrir tout ou partie des dépenses relatives à l'accompagnement et à la réalisation du relogement : enquête sociale, déménagement, installation du ménage (dont aménagement du logement servant au relogement etc.), accompagnement en amont, pendant et suite au relogement, etc.

Il s'agit d'un montant forfaitaire global non modulable, quel que soit le coût réel des dépenses supportées par le maître d'ouvrage pour le relogement du ménage.

Il est de 4 500 euros par ménage, montant fixé par le RGA en vigueur au 1^{er} janvier 2021, adopté par le Conseil d'Administration de l'Agence en date du 6 octobre 2020. Ce forfait relogement est intégré dans les dépenses prises en compte pour l'établissement du bilan d'opération et le calcul de la subvention de la démolition réalisée par un maître d'ouvrage démolisseur.

Dans le cas de réhabilitations lourdes, le forfait global est de 3000 euros par ménage relogé, y compris pour les relogements temporaires.

L'ANRU accorde également une indemnité pour perte d'exploitation d'un montant forfaitaire correspondant à vingt-quatre mois de loyers mensuels moyens quittancés lorsque le taux de vacance moyen structurel est supérieur ou égal à 25 %.

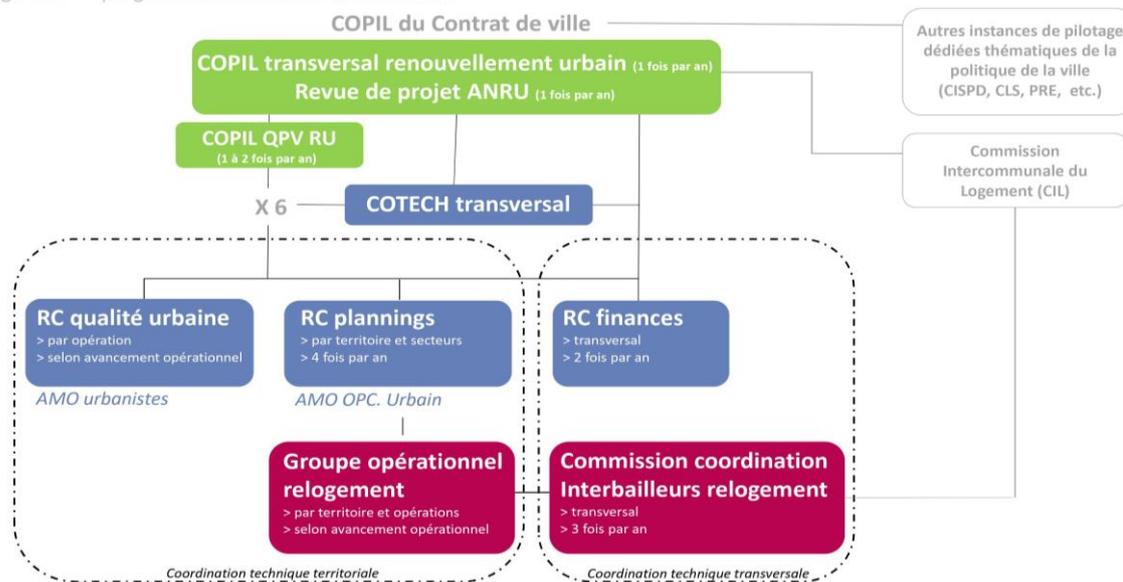
Sur nos territoires et avec l'accord de l'ANRU, il a été convenu que :

- la date prise en compte pour le calcul du nombre de forfaits relogement financés par l'ANRU est la date de lancement des diagnostics sociaux (réunions publiques,) correspondant à la date d'effet de la PCDID.
- la date de prise en compte de la vacance est calculé sur les douze mois précédant le mois de la date de prise en considération du dossier d'intention de démolir. Cette date est également la date de prise en compte du calcul du taux de vacance et de la perte d'exploitation.

Au vu de la situation sanitaire 2020 et 2021 (COVID), les réunions publiques informant les locataires du démarrage des opérations de relogement n'ont pas pu se tenir. Les bailleurs démolisseurs se sont adaptés en développant des dispositifs exceptionnels de concertations (courriers, stands de concertation, vidéo-conférence). Chaque dispositif proposé a été en amont validé par l'Eurométropole de Strasbourg en tant que porteur de projet du NPNRU en lien avec la DDT en tant que représentant local de l'ANRU. Pour les opérations concernées, ces éléments sont identifiés dans les dossiers de PCDID.

Le relogement ANRU, intégré à la convention NPRNU et à la CIA, participe du mode de gouvernance et de pilotage comme suit :

Pilotage du 2^{ème} programme de renouvellement urbain



Dispositifs de minoration de loyer

La minoration de loyer est un outil qui se décline selon deux approches :

- Un forfait attaché au ménage relogé pour l'ANRU et l'Eurométropole de Strasbourg ;
- Un forfait attaché au logement pour la Collectivité européenne d'Alsace.

La minoration de loyer proposée par l'ANRU et l'Eurométropole de Strasbourg

Cette aide financière forfaitaire est mise en place par l'ANRU et versée au bailleur dit « relogeur » qui applique une minoration de loyer à un ménage ANRU dans le cadre de son relogement dans un logement social neuf ou mis en location depuis moins de 5 ans, en tenant compte de ses capacités financières.

Ce versement unique déclenche une baisse du loyer mensuel, applicable sur toute la durée d'occupation du logement par le ménage relogé. Cette minoration de loyer s'éteint avec le déménagement du ménage relogé dans le cadre de l'ANRU.

L'Eurométropole de Strasbourg, dans le cadre de son dispositif d'aide à la pierre¹⁶, vient compléter l'aide proposée par l'ANRU, selon les mêmes conditions d'octroi et de mise en œuvre.

L'indemnité pour minoration de loyer, dont la mobilisation s'apprécie au cas par cas, s'applique, à la demande du bailleur « relogeur », selon des critères d'éligibilité précis :

- Le relogement définitif est réalisé dans le parc de logement locatif social neuf ou mis en location depuis moins de 5 ans ;
- Le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé est obligatoirement fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement du ménage concerné, tel que défini à l'article R 351-17-3 du code de la construction et de l'habitation.

L'instruction du dossier de demande subvention est réalisée par la DDT. L'Eurométropole de Strasbourg n'a pas souhaité ajouter des critères complémentaires et se basera sur l'analyse de la DDT pour attribuer son complément.

L'enveloppe contractuelle prévisionnelle inscrite à la convention ANRU signée le 27 mars 2020 et dédiée à la minoration de loyer est de 1 393 000 € (932 000€ ANRU + 461 000€ Eurométropole de Strasbourg). Les forfaits sont versés en une fois au bailleur démolisseur et s'établissent en tenant compte des typologies des logements selon la répartition ci-après :

Typologie	Aide de l'ANRU	Aide de l' Eurométropole de Strasbourg	Total
T1/T2	2000 €	1000 €	3 000 €
T3	6000 €	2000 €	8 000 €
T4 et +	8000 €	3000 €	11 000 €

L'Eurométropole de Strasbourg pourrait être amenée à revoir ce montant à la hausse dans l'hypothèse où l'ANRU abonderait également l'enveloppe dédiée à ce volet.

Si le relogement a été réalisé par un autre bailleur que le bailleur démolisseur, ce dernier reverse les forfaits perçus au bailleur « relogeur ».

Les modalités de paiement de cette indemnité sont précisées dans une convention spécifique relative au versement par l'ANRU de la subvention indemnité pour minoration de loyer.

¹⁶ Délibération cadre Habitat NPNRU en Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 27 septembre 2019

La minoration de loyer proposée par la Collectivité européenne d'Alsace (CeA)

Contrairement aux forfaits de l'ANRU et de l'Eurométropole de Strasbourg qui sont adossés au ménage relogé, cette aide financière forfaitaire mise en place par la CeA¹⁷ s'applique au logement. Ainsi, pour tout logement PLAI créé dans le cadre de la reconstitution de l'offre ANRU, en dehors des quartiers du NPNRU, la CeA verse 8 000 € au bailleur social qui consent un effort sur le loyer de mise en location d'au moins 5% du loyer plafond PLAI, pendant les 17 premières années de location du logement.

La minoration de loyer est appliquée jusqu'au terme des 17 ans, même en cas de déménagement d'un ménage relogé dans le cadre de l'ANRU, et quel que soit le ou les futur(s) locataire(s).

Les nouveaux logements ayant des loyers supérieurs aux anciens logements démolis dans le cadre du NPNRU, il s'agit, par ce dispositif, de maintenir une offre de logements abordables pour les ménages les plus précaires.

Il est important de rappeler que de nombreux relogements dans le neuf ou dans le parc de logements mis en location depuis moins de 5 ans s'effectuent sans recours à l'aide de minoration de loyer.

Cet outil est utilisé pour débloquer des situations et permettre à des ménages, qui le souhaitent et qui n'en n'auraient pas les capacités financières, d'accéder à un logement neuf ou mis en location depuis moins de 5 ans.

¹⁷ Délibération en séance plénière du Conseil départemental du Bas-Rhin du 9 décembre 2019

Accompagnement global des ménages

Dans le cadre du NPNRU, l'Eurométropole de Strasbourg et ses partenaires proposent un accompagnement global au ménage concerné par une démolition ANRU, tout au long du processus de relogement : « Profiter de la dynamique partenariale créée autour du relogement pour régler une problématique autre, telle que l'emploi, la santé, l'insertion sociale, et ce tout au long du processus de relogement » (*extrait CIA*).

Cet accompagnement global est coordonné, animé et suivi par l'Eurométropole de Strasbourg (direction de projet : DP QPV).

La démarche est basée sur la volonté du ménage à bénéficier d'un accompagnement renforcé. Elle est complémentaire à l'accompagnement socle déjà réalisé par la MOUS en lien avec l'action sociale et le groupe de suivi opérationnel.

Modalité de mise en œuvre

Étapes	Instances/modalités	Pilotes
Lancement du diagnostic social	Réunion publique, stand, courrier	Bailleur
Remise du courrier d'information sur l'accompagnement global	Réunion publique, stand ou boitage dès le lendemain du lancement du diagnostic	DP QPV
Sollicitation en vue d'un accompagnement spécifique	À l'initiative du ménage relogé qui prend contact avec la DP QPV	
Qualification du besoin et identification du ou des partenaire-s compétent-s	Groupe de suivi	DP QPV /ASP
Passage de relais pour mise en œuvre de l'accompagnement au-x partenaire-s compétent-s	DP QPV	
Mise en œuvre	En fonction du besoin identifié : services thématiques, associations, etc.	
Suivi	Groupe de suivi	DP QPV
Bilan	Tableau annuel	Habitat

Cette démarche est mise en œuvre sur les opérations de relogement du territoire de Strasbourg.

Sur les communes d'Illkirch et de Bischheim/Schiltigheim, le besoin d'accompagnement global est directement, avec l'autorisation du ménage, remonter en groupe de suivi opérationnel par les MOUS et relayé aux partenaires compétents par la direction de projet ou le CCAS qui assurent le suivi.

Suivi et mise en œuvre opérationnels

Les moyens humains dédiés

- **Les Maîtrises d'œuvre urbaines et sociales (MOUS) en charge du relogement**

Les missions de MOUS dédiées à la mise en œuvre du relogement sont portées par les bailleurs, soit de manière interne (équipe dédiée au sein de l'organisme) soit de manière externalisée.

Elles portent sur l'accompagnement individuel des ménages tout au long des phases du relogement, de l'enquête sociale à l'installation dans le nouveau logement.

- **Le poste de chef de projet dédié au suivi transversal du relogement**

Le poste de chef de projet dédié au suivi et au pilotage du relogement, en lien avec la réforme des attributions, a été créé, à la demande de l'ANRU pour la mise en œuvre du NPNRU, sous l'intitulé « chef de projet Habitat et Relogement ANRU » au sein du service Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg.

Ce poste est cofinancé par l'ANRU dans le cadre de la convention NPNRU, pour mettre en œuvre les missions suivantes :

- Coordonner la mise en œuvre et le suivi de la stratégie de relogement ;
- Élaborer et mettre en œuvre des outils partagés de pilotage et de suivi du relogement ;
- Animer et coordonner les instances techniques et stratégiques liées au relogement ;
- Coordonner l'ensemble des partenaires participant au relogement ;
- Coordonner le relogement ANRU et les dispositifs mis en œuvre dans la réforme des attributions.

- **Les postes de chefs de projet « humain » dédiés au suivi territorial du relogement**

Les directions de projet ANRU territorialisées de l'Eurométropole de Strasbourg sont dotées de postes de chefs de projet « volet humain » qui sont, en outre, dédiés au suivi territorial du relogement. À ce titre, ils ont pour mission d'animer et coordonner les instances opérationnelles territoriales.

Les instances partenariales dédiées

- **Les groupes de suivi opérationnels « relogement »**

Garante du respect des engagements conventionnels sur le relogement, l'Eurométropole de Strasbourg anime des groupes opérationnels « relogement » qui se réunissent par territoire, en moyenne une fois par mois en phase opérationnelle selon l'avancement des opérations.

Sous le pilotage de la direction de projet territoriale, le groupe opérationnel de chaque territoire est composé de la MOUS des bailleurs, de la cheffe de projet Habitat et Relogement ANRU du service de l'Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg, des services de l'État (DDT), des services de l'action sociale et le cas échéant de partenaires institutionnels ou associatifs.

Les objectifs de cette instance de travail partenarial sont de :

- Suivre l'avancement global des relogements, opération par opération, en vue d'alimenter le pilotage territorial de l'avancement des projets et les instances transversales de suivi du relogement et des attributions ;
- Assurer une veille collective sur la qualité du relogement et la réalisation des objectifs fixés par la loi, la CIA et la présente convention ;
- Partager les situations les plus complexes et engager la recherche collective de solutions ;
- Alimenter les réflexions transversales sur la mise en œuvre et l'évaluation du relogement.

Les éléments partagés lors de cette instance sont strictement confidentiels. Chaque partenaire mobilisé s'engage à respecter le caractère confidentiel de ces éléments.

- **Les groupes techniques « relogement »**

Sous le pilotage du chef de projet Habitat et Relogement ANRU, les groupes techniques relogements associant les bailleurs, la DDT, les directions de projet, la Direction de la Politique de la ville les réservataires, l'AREAL, les partenaires de la réforme des attributions, ont pour objectifs de :

- Réguler et informer de l'avancement des relogements ;
- Uniformiser les pratiques ;
- Faire remonter les besoins et difficultés ;
- Suivre et ajuster les dispositifs de relogement.

- **La commission de coordination relogement ANRU (CCRA)**

Garante de la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain et de la nouvelle politique d'attribution des logements sociaux, l'Eurométropole de Strasbourg anime une commission de coordination « relogement NPNRU » qui se réunit trois fois par an en moyenne.

Sous le pilotage du chef de projet Habitat et Relogement ANRU, cette commission réunit les bailleurs engagés dans des opérations de démolition, l'AREAL (représentant les bailleurs adhérents non-démolisseurs), Action Logement, les services de l'État (DDT, DDCS), la Collectivité européenne d'Alsace (CeA), l'ADIL, la direction de projet Politique de la ville, le responsable du FSL et les directions de projet territorialisées.

Les objectifs de cette instance de travail partenarial sont de :

- Mobiliser l'ensemble des bailleurs, au-delà des bailleurs « démolisseurs », pour la mise en œuvre du relogement NPNRU ;
- Faciliter les relogements inter-bailleurs et inter-réservataires ;
- Réguler et informer les acteurs du logement social de l'avancement des relogements ;
- Alimenter les réflexions transversales sur la mise en œuvre et l'évaluation du relogement.

La CCRA est à l'origine de la mise en place d'un réseau opérationnel inter-bailleurs regroupant les MOUS des bailleurs démolisseurs et les chargé(e)s de gestions locatives des autres bailleurs. L'objectif est de favoriser les contacts et d'aborder/débloquer des situations individuelles.

Le suivi partenarial des relogements tout au long de l'opération de relogement

L'opération de relogement fait l'objet d'un suivi par les partenaires tout au long de la démarche. La direction de projet, en lien avec le bailleur social responsable du relogement, met à jour les outils de suivi des relogements. Ces éléments sont transmis aux membres des groupes de suivi opérationnels des relogements en amont des réunions. Ils sont transmis de manière anonymisée.

L'outil « RIME »

L'outil « RIME » est un outil de suivi du relogement mis en place par l'USH et permet d'apprécier notamment :

- L'avancée des relogements et l'adéquation aux besoins des ménages ;
- Le respect des dispositions du règlement de l'ANRU et de la présente charte, notamment au regard de relogements dans le parc récent ou mis en location depuis moins de 5 ans et des objectifs ANRU et CIA.

L'outil RIME indique notamment les informations suivantes :

- Le logement initial : typologie, surface, quittance mensuelle, montant de l'APL, quittance résiduelle, taux d'effort (quittance résiduelle / (revenus + prestations familiales)) ;
- Les ménages : nombre d'occupants, nombre d'enfants, densité d'occupation, situation professionnelle, revenu fiscal de référence, ressources, âge du chef de ménage ;
- Les souhaits : nombre de pièces, commune, quartier ;
- Le relogement : nombre de propositions par écrit, typologie, densité d'occupation après, évolution surface du logement, logement individuel / collectif, financement du logement, âge du bâti, date de livraison, date de conventionnement, adresse, quartier, QPV, QPV / hors QPV, réservataire ;
- Le relogement – les informations financières : minoration de loyer, indemnité de l'ANRU, quittance mensuelle, simulation APL, quittance résiduelle, taux d'effort, évolution quittance résiduelle, évolution taux d'effort.

L'outil est adressé complété par le bailleur démolisseur à la DDT et l'Eurométropole de Strasbourg :

- À l'issue des diagnostics sociaux (pièce indispensable du dossier de PCDID) ;
- À mi-parcours de l'opération de relogement ;
- Au mois de décembre de chaque année ;
- À la clôture de l'opération de relogement.

La gestion et l'exploitation de l'outil est à la charge de l'Eurométropole de Strasbourg

L'évaluation post-relogement

Toute opération de relogement fait l'objet d'une évaluation quantitative et qualitative quelques mois après son terme, portée par le bailleur, notamment pour mesurer son impact au niveau de la satisfaction des locataires (réponse aux souhaits initiaux, évolution du taux d'effort...) et de l'intégration dans le nouvel environnement.

Afin d'assurer un suivi opérationnel dans des conditions cohérentes par quartier et pour respecter les volontés des différents partenaires envers les habitants, un dispositif visant à transmettre un bilan annuel des opérations de relogement alliant une analyse quantitative et qualitative des relogements est proposé.

Mode opératoire d'instruction de la demande ANRU Inter-bailleurs

Solidarité inter-bailleurs

Afin d'élargir au maximum la recherche de logements, de multiplier les possibilités de parcours résidentiels positifs et de s'assurer de la satisfaction des ménages, il est attendu une mobilisation partenariale forte de l'inter-bailleurs.

L'Eurométropole de Strasbourg et ses partenaires ont développé un outil inter-bailleurs d'instruction de la demande ANRU (cf. annexe). Les partenaires signataires de cette charte s'engagent à appliquer les préconisations qui y sont développées.

Le ménage ANRU peut donc se voir proposer un logement par un autre bailleur que celui qui démolit et auprès duquel il a souscrit un bail. Dans le cadre d'une instruction de la demande par l'inter-bailleurs, la MOUS du bailleur démolisseur est informée, en amont du passage en commission d'attribution, du rang retenu ainsi que de la proposition de logement. Le bailleur instructeur organise avec le bailleur démolisseur la visite du logement du locataire.

Les propositions faites au ménage en inter-bailleurs sont comptabilisées dans les 3 offres règlementaires, sous réserve du respect du formalisme proposé :

Libération d'un logement dans le parc du bailleur



Repérage, dans le fichier partagé, d'un ménage logé chez un autre bailleur



Vérifier dans le fichier partagé, si ce même ménage a une demande ANRU

Certains ménages, aujourd'hui concernés par un relogement ANRU, ont d'ores et déjà une demande de mutation active : ils se retrouvent donc aujourd'hui avec deux demandes sur le fichier partagé : celle enregistrée par la MOUS et labélisée ANRU et celle qu'ils avaient fait avant d'entrer dans le processus de relogement

Dans le fichier partagé, effectuer la recherche au nom du ménage et non selon le numéro de demande



Si le ménage a deux demandes, prendre celle labélisée ANRU



En cas de passage CAL du ménage, prendre contact avec la MOUS référente pour l'informer



Après attribution en commission, prendre contact avec la MOUS qui pourra effectuer la visite avec le ménage

Si le ménage accepte
Prendre contact avec la MOUS pour
organiser pour le ménage le
déménagement

Si le ménage refuse
Prendre contact avec la MOUS qui
adressera au ménage un courrier de
refus

Mobilisation de l'Inter-bailleurs ANRU au vu des situations spécifiques au fil des besoins

En sa qualité de coordinateur « relogement ANRU » à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, le chef de projet Habitat et relogement ANRU analyse l'ensemble des plans de relogements et les besoins en relogement en lien des bailleurs démolisseurs.

Il dispose de plusieurs outils pour accompagner le bailleur démolisseur si le logement recherché n'est pas disponible dans son parc :

- Visibilité sur l'ensemble des constructions neuves en LLS
- Contingent réservataire de L'Eurométropole de Strasbourg
- Sollicitation en direct, des bailleurs sociaux démolisseurs ou non de l'ensemble de l'Eurométropole de Strasbourg pour trouver un logement notamment sur des secteurs souhaités par les ménages ANRU où le bailleur démolisseur n'a pas d'offres.

Méthodologie de mobilisation de l'offre Action Logement Services

Mise à disposition d'une offre de logement Action logement Services (ALS)

Ménage labellisé « ANRU ALS »	Ménage labellisé « ANRU »
<p>Bailleurs sociaux (MOUS)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identifie le ménage ANRU éligible Action Logement Services lors des diagnostics sociaux - Inscrit le ménage ANRU sur AL'in (le ménage peut également le faire lui-même) - Transmet l'information à Action Logement Services (imhowebalsace@actionlogement.fr) de l'inscription du ménage <p>Action Logement Services</p> <ul style="list-style-type: none"> - Labellise le ménage ANRU (demande bleue) « ALS » 	<p>Une mobilisation au titre d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, hors livraisons neuves, <u>en contrepartie</u> d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord</p>
<p>2 possibilités :</p> <p>Mobilisation d'un logement via la plateforme AL'in :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le ménage et/ou la MOUS visualise les offres de logement - Si le ménage ANRU candidate sur un logement, Action Logement Services s'engage à la prioriser <p>Mobilisation d'un logement Action Logement Services par le bailleur pour un ménage ANRU labellisé « ALS » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le bailleur informe Action Logement Services du préavis sur le logement, de son intention de le mobiliser dans le cadre d'un relogement ANRU et des candidats ANRU prévus pour passage en CALEOL. - Action Logement Services s'abstiendra alors de publier le logement sur la plateforme AL'in. - <u>Pas de contrepartie</u> 	<p>Mobilisation d'un logement ALS par le bailleur pour un <u>ménage ANRU NON labellisé « ALS »</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le bailleur informe Action Logement Services du préavis sur le logement, de son intention de le mobiliser dans le cadre d'un relogement ANRU et des candidats ANRU prévus pour passage en CALEOL - Le bailleur propose à Action Logement Services un logement équivalent en contrepartie - Action Logement Services s'abstiendra alors de publier le logement sur la plateforme AL'in. - <u>contrepartie exigée</u>

Comptabilisation des propositions de logement faites à des ménages ANRU salariés du secteur assujéti au titre de l'ACD ALS

Action Logement Services, afin de contribuer à faciliter le relogement en inter-bailleurs des ménages ANRU salariés du secteur assujéti, propose, pendant une phase test, de comptabiliser au titre des objectifs ALS inscrits dans l'Accord Collectif Départemental (ACD) les attributions prononcées par les bailleurs au bénéfice de ces ménages.

A titre dérogatoire, ces ménages ne feront pas l'objet d'une labellisation ACD ALS mais d'une labellisation « ALS » de leur demande ANRU.

Les engagements d'Action Logement Services

La volonté d'Action Logement Services est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées.

À ce titre, Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant ses produits et services pour le public éligible, notamment l'offre locative dont il dispose située sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les projets de démolition du territoire.

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 projets 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 de dépôt de garantie demandée par le bailleur et de le 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.
- **L'ACCOMPAGNEMENT DES SALARIÉS EN DIFFICULTÉ** : 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...).

Démarche partenariale de traitement de la punaise de lit

L'Eurométropole de Strasbourg est actuellement confrontée à un phénomène de prolifération de punaises de lit : logements privés et sociaux, hôtels, transports en commun, lieux publics (cinéma, etc.).

Le relogement des 2300 ménages programmé dans le cadre du NPNRU pourrait être à l'origine d'une prolifération rapide et accrue du phénomène.

Dans ce contexte, l'Eurométropole de Strasbourg a créé un réseau partenarial de prise en charge intégrée de la thématique « punaise » tant sur le volet « technique » et sur le volet « accompagnement des locataires ».

Le relogement ANRU, et plus particulièrement le déménagement organisé par le bailleur, semble être une réelle opportunité pour résoudre des situations individuelles d'infestation mais également éviter la prolifération. En effet, un traitement « punaise de lit » au moment du déménagement permet de traiter l'ensemble des effets personnels du ménage et ainsi éviter l'infestation du nouveau logement.

L'habitat participatif

L'Eurométropole de Strasbourg et l'association Eco-quartier Strasbourg ont proposé de profiter de la dynamique partenariale créée autour du relogement pour informer et le cas échéant identifier des ménages susceptibles d'intégrer un projet d'habitat participatif en location ou en accession.

Le support d'information a été conçu par l'association Eco-quartier Strasbourg et est remis par la MOUS lors des enquêtes sociales.

À l'étude / en projet

- Proposer deux offres de relogement simultanément aux ménages ANRU

L'Eurométropole de Strasbourg et ses partenaires souhaitent travailler sur l'identification d'une méthodologie et d'une opération permettant de proposer aux ménages relogés deux logements en simultané. L'objectif est d'intégrer la notion de choix dans le processus de relogement et ainsi de faire diminuer le taux de refus.

- Un kit d'information à l'attention des MOUS

Dans le cadre de la réforme des attributions et plus particulièrement dans le cadre de la mise en place du Service d'accueil et d'information du demandeur de logement social (SAID), le service Habitat en lien avec les partenaires de la réforme sont à l'initiative de l'élaboration d'un kit d'information à l'attention des travailleurs sociaux accueillant des demandeurs. Ce kit, transmis aux MOUS des bailleurs démolisseurs, a également été pensé afin d'harmoniser l'information transmise aux ménages ANRU sur l'offre des logements sociaux, leur localisation, leur disponibilité et leur niveau de loyer.