EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **14 avril 2017 à 18 h 00**

AUJOURD'HUI **quatorze avril deux mille dix sept**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 07 avril 2017, s'est réuni dans la salle ordinaire des séances.

Après avoir ouvert la séance, Monsieur le Maire procède à l'appel.

Etaient présents Mmes et MM. les Membres du Conseil dont les noms suivent :

Olivier BIANCHI, Maire, présidant la séance

Présent(e)s :	**Olivier BIANCHI, Françoise NOUHEN, Christine DULAC-ROUGERIE, Monique BONNET, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Philippe BOHELAY, Simon POURRET, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Cyril CINEUX, Jérôme AUSLENDER, Nicaise JOSEPH, Marion CANALES, Saïd Akim BARA, Gérard BOHNER, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, Valérie BERNARD, Christophe BERTUCAT, Jean-Luc BLANC, Dominique BRIAT, Edith CANDELIER, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Louis COUSTÈS, Sondès EL HAFIDHI, Magali GALLAIS, Patricia GUILHOT, Pascal GUITTARD, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Alain LAFFONT, Pierre MIQUEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Nicole PRIEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Sylviane TARDIEU, Odile VIGNAL, Guillaume VIMONT**
Excusé(e)s ayant donné pouvoir :	**Jean-Pierre BRENAS à Edith CANDELIER, Nadia GUERMIT-MAFFRE à Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre LAVIGNE à Louis COUSTÈS, Marianne MAXIMI à Florent NARANJO, Abdelmajid MELLOUKI à Cécile AUDET, Fabienne MONTEL à Christiane JALICON, Christian PORTEFAIX à Philippe BOHELAY, Laurence SCHLIENGER à Patricia GUILHOT**
Excusé(e)s :	**François BARRIÈRE, Géraldine BASTIEN**
Absent(e)s :	**Anne FAUROT, Isabelle PADOVANI, Antoine RECHAGNEUX**
Secrétaire :	**Guillaume VIMONT**

Monsieur le Maire, après avoir fait l'appel interrompt la séance à 18 h 19 pour recevoir, avec les présidents de groupe, une délégation du personnel des Galeries Lafayette.
Madame Sondès EL HAFIDHI arrive pendant la suspension de séance.
Le quorum étant atteint, Monsieur le Maire reprend la séance à 18 h 53.
Madame Françoise NOUHEN quitte la séance pendant les questions 3 et 4.
Monsieur Louis COUSTES part avant le vote de la question 3 sans laisser de pouvoir (fin du pouvoir de M. Jean-Pierre LAVIGNE).
Monsieur Alain LAFFONT quitte la séance avant le vote de la question 7 et donne pouvoir à Monsieur Alparslan COSKUN.
Madame Christine DULAC-ROUGERIE part avant le vote de la question 8 et laisse pouvoir à Madame Manuela FERREIRA DE SOUSA.
Madame Isabelle LAVEST et Monsieur Grégory BERNARD partent sans laisser de pouvoir avant le vote du vœu.

Rapport N° 4

DOSSIER D'INTENTION DE DEMOLIR 522 LOGEMENTS SOCIAUX SITUES 1 ET 3 ALLEE DES DOMES ET 2 A 28 RUE HENRI ANDRAUD - ACCORD PREALABLE DE LA VILLE DE CLERMONT-FERRAND

Ne prennent pas part au vote de la délibération n° 4 Mmes Françoise NOUHEN, Nicaise JOSEPH et Odile VIGNAL en tant que membres du Conseil d'Administration de Logidôme

Rapporteur : Monsieur Grégory BERNARD

La Communauté Urbaine Clermont Auvergne Métropole a signé le 16 février 2017 avec l'Etat, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), la ville de Clermont-Ferrand, les Bailleurs Sociaux (Logidôme, OPHIS, Auvergne Habitat et SCIC Habitat) et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), le protocole de préfiguration du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) pour 3 quartiers clermontois retenus au titre de la nouvelle géographie prioritaire à savoir, les Vergnes, la Gauthière et Saint Jacques Nord.

Ce protocole définit le programme, notamment d'études, nécessaire pour traduire dans un second temps en projets de renouvellement urbain les orientations stratégiques opérationnelles et signer une convention avec l'ANRU.

Le 1er programme de renouvellement urbain (PRU) démarré en 2006 sur 6 quartiers de l'agglomération clermontoise (Croix de Neyrat, Champratel, les Vergnes, La Gauthière, Saint-Jacques, le Patural), a permis la réalisation de 220 opérations. Pour autant, sur certains d'entre eux ou sur une partie d'entre eux, il reste des dysfonctionnements urbains majeurs qui justifient leurs inscriptions dans le NPNRU, dont la 1ère étape est la mise en œuvre du protocole de préfiguration.

Bien que le protocole soit conçu pour réaliser l'ensemble des études nécessaires à la définition et la mise en œuvre opérationnelle des projets urbains des quartiers en renouvellement urbain, il peut également comprendre des actions dites anticipées ou urgentes, c'est-à-dire opérationnelles dès cette phase et en cohérence avec des projets urbains encore au stade des grandes orientations stratégiques.

C'est le cas pour la déconstruction des immeubles dits "Muraille de Chine" sis 2 à 28 rue Henry Andraud et "Allée des Dômes" situé 1 à 3 Allée des Dômes à Saint-Jacques, soit 522 logements sociaux appartenant au Bailleur Logidôme, OPH de Clermont Auvergne Métropole. En effet, la déconstruction qui est un processus long et complexe avec une première phase de relogement, est appelée à s'échelonner jusqu'en 2020 pour l'Allée des Dômes et 2023 pour la Muraille. Sa mise en œuvre doit donc commencer le plus rapidement possible dès lors que le protocole est signé.

C'est la raison pour laquelle cette opération est considérée dans le protocole signé le 16 février 2017 comme une opération au démarrage anticipé et que Logidôme a déposé le 27 février 2017 sous pli recommandé auprès des services de l'Etat et de la ville de Clermont-Ferrand, un Dossier d'Intention de Démolir, conformément aux dispositions de l'article L 443-15-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).
En effet, la décision d'autoriser la démolition de logements locatifs sociaux relève de la compétence des services déconcentrés de l'Etat en application de l'article susmentionné du CCH.
Elle est prise après accord de la Commune d'implantation et des garants des prêts.
L'autorisation est accordée sans préjuger des dispositions du Code de l'Urbanisme qui traitent du Permis de Démolir (PD). Le PD n'est effectif qu'après obtention de l'autorisation de démolir.
L'autorisation accordée vaut attribution des financements de l'Etat aux démolitions.

L'autorisation au titre de l'article L 443-15-1 du CCH est accordée après instruction d'un dossier d'intention de démolir qui est composé (cf circulaire démolition n°2001-77 du 15 novembre 2001):

- ✓ d'une analyse technique, urbaine et sociale justifiant le projet de démolition ;
- ✓ d'une délibération du Conseil d'Administration décidant l'engagement du processus de démolition ;
- ✓ d'une note indiquant l'état d'avancement du projet urbain ;
- ✓ d'une note précisant les modalités de concertation engagées ou envisagées sur le projet de renouvellement urbain ;
- ✓ d'une note préparatoire à l'élaboration du plan de relogement (stratégie de relogement, articulation avec les dispositifs existants, besoins de programmation nécessaire à la reconstitution d'une offre adaptée) ; cette note précise aussi les dispositifs d'accompagnement social liés aux relogements.

Le dossier d'intention doit être proportionné aux enjeux des démolitions envisagées, notamment au regard de :

- ✓ L'impact sur le marché local de l'habitat ;
- ✓ L'inscription du projet de démolition dans un projet global de requalification du quartier ;
- ✓ La concertation sur le projet urbain avec les habitants ;
- ✓ La qualité du plan de relogement ;
- ✓ La localisation des opérations de reconstruction notamment au regard des objectifs de rééquilibrage de l'habitat au niveau de la Communauté Urbaine.

Dans la mesure où :

➔**Le Conseil communautaire a, par délibération du 10 février 2017, approuvé le protocole de préfiguration signé par son président le 16 février 2017, au sein duquel la déconstruction de "la Muraille de Chine" et de "l'Allée des Dômes" est actée**. Cette inscription d'opération anticipée fait suite à différentes concertations :

- Le 28 juin 2016 avec le Conseil de concertation locative de Logidôme ;
- Le 12 juillet 2016 avec la Commission sociale de Logidôme ;
- Le 7 septembre 2016 avec les principaux partenaires présents sur le quartier de Saint-Jacques ;
- Le 15 septembre 2016 avec les CCVL de la ville de Clermont-Ferrand ;
- Le 26 septembre 2016 avec les habitants du quartier Saint-Jacques ;
- Les 11 et 12 janvier 2017 avec les locataires de l'Allée des Dômes et de la Muraille de Chine ;
- Plusieurs séances de travail avec la CLCV, l'AFOC, et la CNL, associations de locataires, pour aboutir à la signature du protocole de relogement "Bailleur – Associations de locataires" le 30 janvier 2017.

➔**Logidôme a fourni un dossier d'intention présentant un ensemble de pièces et d'éléments explicatifs, notamment :**

⇨**L'absence d'alternatives crédibles à ces démolitions :**

En effet, l'option de la démolition n'a été retenue qu'une fois l'ensemble des autres possibilités étudiées, notamment via l'inscription de la Muraille dans l'appel à projets du PUCA sur les réhabilitations exemplaires. L'ensemble de ces options de réhabilitations n'ont pu franchir le cap des études de faisabilité dans la mesure où ces deux bâtiments souffrent de problèmes structurels graves.

Au-delà de ces problèmes techniques, leur forme urbaine renvoie aussi à des représentations peu engageantes pour ceux qui y habitent comme pour ceux qui sont à la recherche d'un logement social. Ceci est illustré par le nombre important de locataires souhaitant les quitter et le faible nombre souhaitant y habiter, avec 6 fois moins de demandes pour des logements sociaux sur Saint-Jacques Nord que sur le reste du secteur Saint-Jacques.

Par ailleurs, les nouveaux standards de l'habitat et notamment du logement social ont très fortement évolué dans un sens qualitatif avec une prise en compte des normes acoustiques, d'ensoleillement, la protection des vis-à-vis, la présence d'extérieurs appropriables, des dimensions humaines, que ces deux immeubles ne peuvent plus offrir.

Aussi, la démolition est bien un élément du "mieux vivre" pour les habitants, ce qui est l'objectif principal poursuivi par le NPNRU sur Saint-Jacques Nord et affirmé dans le protocole.

⇨**La qualité du processus de relogement notamment sa permanence et sa proximité pour une prise en compte au plus près des attentes des ménages concernés, dans une perspective de réinscription dans un parcours résidentiel et un projet de vie** :

Le dossier d'intention de démolir fourni par Logidôme est sur ce point très détaillé et satisfaisant avec notamment un dispositif dédié de 4 personnes expérimentées au sein de la maison du projet et une concertation avec les associations de locataires (CNL, CLCV, AFOC).

Par ailleurs, dans le cadre du PRU 1 les partenaires ont su faire la preuve de leur capacité à gérer le relogement tant quantitativement que qualitativement. Toutes les études qui ont été menées ont permis de mettre en exergue la bonne mise en œuvre des objectifs de relogements (cf. étude bilan général du relogement de février 2009, complétée en 2011, et réalisée dans le cadre du suivi du PRU 1 et de ses avenants). Le processus interbailleurs pour le relogement a été réactivé, permettant d'offrir ainsi encore plus de choix et d'options pour les ménages appelés à être relogés.

Il faut aussi préciser qu'un ambitieux programme de requalification de plus de 200 logements doit être mis en œuvre sur une partie du patrimoine de Logidôme à Saint Jacques. Cette offre remise à niveau permettra d'apporter des réponses aux ménages qui souhaiteront rester sur le quartier.

Enfin, les périodes transitoires ont bien été prises en compte notamment en termes de sécurité des ménages restants.

⇨La pertinence du dispositif d'identification de la localisation de la reconstitution de l'offre et sa capacité à constituer un outil au service du rééquilibrage de l'offre de logements sociaux à l'échelle du territoire communautaire :

En effet, ces démolitions, par leur ampleur (un peu plus de 10% de la production de logements sociaux prévus dans le PLH 2014-2019), peuvent participer à la politique de localisation à l'échelle du territoire communautaire de l'offre de logements sociaux, en adéquation avec les orientations de la loi ALUR, et notamment la mise en place de la Conférence intercommunale du logement et la Convention d'équilibre terrorial.
Cette orientation est confortée par les principes retenus pour la reconstitution de l'offre, à savoir une reconstitution majoritairement hors site, préférentiellement dans les communes carencées, en respectant une part de 60% de PLAI.

➔La déconstruction de la Muraille de Chine et de l'Allée des Dômes ouvre aussi l'opportunité de réfléchir à un vrai projet urbain à une échelle plus large et plus pertinente que celle du seul quartier, pour mieux insérer Saint-Jacques dans les dynamiques territoriales, notamment celle de l'hyper centre :

En effet, après avoir d'abord centré la rénovation urbaine sur le quartier, il est maintenant nécessaire dans le NPNRU d'aborder la dimension interquartier, communale voire intercommunale de la problématique urbaine, notamment compte tenu de la question de l'accessibilité de Saint-Jacques.
En effet, au-delà d'une apparente proximité liée à la perception visuelle très forte de la Muraille et de la ligne d'horizon du plateau, l'accès à Saint-Jacques, hormis via le tramway, reste contraint, et doit être renforcé. Par ailleurs, la Muraille de Chine et l'Allée des Dômes marquent très fortement le paysage urbain de la ville, les démolir c'est, au-delà de la fonction d'habitat, interroger l'identité urbaine de la ville. Ce constat a deux conséquences :

- ce qui se fera après les démolitions intéressera toute la ville donc tous ses habitants, d'où l'exigence d'une concertation ambitieuse pour la définition du projet urbain ;
- ce qui se fera doit être pensé aux échelles territoriales adaptées, c'est l'enjeu de la programmation urbaine.

L'étude urbaine qui va être lancée pour définir les scénarii de réurbanisation, conformément aux orientations du Plan Local d'Urbanisme approuvé fin 2016, va permettre de penser et mettre en œuvre cette continuité urbaine, cette extension du centre qui de la scène Nationale à Kessler Rabanesse, puis à l'ancienne école d'architecture, et au plateau de Saint-Jacques, se dessine comme une nouvelle ligne de force du paysage urbain et de l'organisation urbaine.

Aussi, pour l'ensemble de ces raisons et parce qu'il apparaît que la démolition de la Muraille de Chine et de l'Allée des Dômes n'est pas une fin mais bien l'amorce d'un nouveau projet ambitieux dont les dimensions tant urbaines que sociales ont été appréhendées et prises en compte, il vous est proposé, en accord avec votre commission, d'émettre un avis favorable à la démolition de la "Muraille de Chine" et de "l'Allée des Dômes", sur la base du dossier d'intention de démolir présenté par Logidôme et joint en annexe sous format CD.

DELIBERATION

La proposition mise aux voix est adoptée à la majorité et convertie en délibération.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 2 mai 2017

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint

Grégory BERNARD

DOSSIER D'INTENTION DE DEMOLIR

concernant 522 logements sociaux

situés 2 à 28 rue Henry Andraud et 1 & 3 allée des Dômes

à Clermont-Ferrand

- Février 2017 –



OPH de Clermont Auvergne Métropole
14 rue Buffon
63019 CLERMONT–FERRAND Cedex 2

Liste des éléments constitutifs du dossier

1. Délibération du Conseil d'Administration de Logidôme
2. Note sur les caractéristiques générales des deux immeubles

    Annexe 1 – Tableau des emprunts contractés pour la construction des logements

3. Note urbaine, technique et sociale
4. Note sur les modalités de concertation
5. Note sur l'élaboration du plan de relogement

    Annexe 2 – Protocole « Bailleur – Associations de locataires » de relogement

    Annexe 3 – Projet de protocole « interbailleurs » de relogement

1. Délibération du Conseil d'Administration de Logidôme

DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17 OCTOBRE 2016

Aujourd'hui dix-sept octobre deux mille seize
Le Conseil d'Administration de Logidôme s'est réuni
Etaient présents Mesdames et Messieurs les membres du Conseil d'Administration de Logidôme dont les noms suivent :
Madame NOUHEN Présidente, Monsieur PRIVAL Vice-Président
Mesdames CHARRADE, GUILLAUME, JAHAN, LAIR, PELET, VIGNAL, Messieurs, BOYER, CHEVALIER, DUMEIL, HERMET, INÇABY, MARCHEPOIL, PASCIUTO, PETIT, PIGOT, VIALLE
Absents excusés : Madame JOSEPH, Messieurs BRUNMUROL, CROUZIER, GISCARD D'ESTAING, SAINTEMARIE

OBJET : Déconstruction des ensembles immobiliers de "l'Allée des Dômes" et de la "Muraille de Chine" à Clermont-Ferrand

Vu l'article L. 443-15-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
Vu l'article R. 421-16, 5° et 6° du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Exposé :

Retenu par l'ANRU en 2015 au travers du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), le Quartier Prioritaire Ville (QPV) de Saint-Jacques Nord est un territoire qui, au fil des années, a perdu son attractivité avec notamment une demande en logement social qui s'est raréfiée.

Le quartier connaît une densité urbaine 5 fois plus importante que sur le reste de la ville avec une forte présence de logements sociaux à hauteur de 89 % (1 547 logements sociaux).

Compte tenu des problématiques structurelles conséquentes de "l'Allée des Dômes" et de l'obsolescence des logements de "La Muraille de Chine", les rendant inadaptés aux besoins des locataires, ces deux ensembles immobiliers, composés respectivement de 168 et 354 logements, ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'une déconstruction.
Ce processus de déconstruction de « l'Allée des Dômes » et de la « Muraille de Chine » impose toutefois de réunir des conditions suffisantes en matière d'aide financière et de reconstitution de l'offre, afin de garantir à Logidôme sa capacité à absorber l'impact de cette opération sur son équilibre bilanciel dans le temps.

Afin d'engager la déconstruction des 522 logements locatifs sociaux, il est demandé au Conseil d'Administration :

1.
2. d'autoriser cette déconstruction.
3. d'autoriser Madame La Directrice Générale à solliciter l'accord du représentant de l'Etat pour ce projet de déconstruction.
4. d'autoriser Madame La Directrice Générale à solliciter l'accord de la ville de Clermont-Ferrand en tant que commune d'implantation pour ce projet de déconstruction.
5. d'autoriser Madame La Directrice Générale à signer tous les documents afférents à ce projet de déconstruction.

Délibération :

La présente proposition mise aux voix a été adoptée et convertie en délibération.

Pour extrait certifié conforme,
La Directrice Générale,

Marielle CHAMPENIER

REÇU A LA PREFECTURE
DU PUY-DE-DOME LE
20 OCT. 2016
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

2. Note sur les caractéristiques générales des deux immeubles

CARACTERISTIQUES GENERALES

CONCERNANT LA DEMOLITION DE 522 LOGEMENTS

SITUES 2 A 28 RUE HENRY ANDRAUX ET 1 ET 3 ALLEE DES DÔMES
A CLERMONT-FERRAND

- Février 2017 -

- **Nombre de logements concernés :**

  -> Muraille : 354 logements

  -> Allée des Dômes : 168 logements

- **Adresses précises :**

  -> Muraille de Chine : 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 et 28 rue Henry Andraud

  -> Allée des Dômes : 1 et 3 allée des Dômes

- **Numéros de conventions APL :**

  -> Muraille : Convention APL n°63/3/12-1987/79.444/063.004/831 signée le 20 décembre 1987, publiée et enregistrée à la Conservation des Hypothèques le 11 août 1992 - Vol. 1992 P n°8190, régularisée le 11 septembre 1992 n°15330.

  -> Allée des Dômes: Convention APL n°1312 signée le 1er février 1989, publiée et enregistrée à la Conservation des Hypothèques le 14 décembre 1993 - Vol. 1993 P n°13570, régularisée le 20 janvier 1994 n°1222.

- **Nature, montant et date de fin de remboursement des emprunts contractés pour la construction des logements :**

  -> Tableau joint en annexe 1

logidôme
OPH de Clermont Auvergne Métropole

- **Prêts en cours de remboursement :**

  -> Aucun prêts en cours de remboursement

- **Existence d'aide de l'Etat :**

  -> Muraille de Chine :
  1) 8 661,24 €, en 1961, lors de la construction du bâtiment
  2) 265 932,70 €, en 1988, pour des travaux de réhabilitation sur la 1ère tranche
  3) 281 405,64€, en 1989, pour des travaux de réhabilitation sur la 2ème tranche
  4) 100 143,76€, en 1991, pour des travaux de réhabilitation sur la 3ème tranche
  5) 32 848,78 €, en 1994 sur des travaux aux abords de la Muraille de Chine

  -> Allée des Dômes
  1) 182 496,72€, en 1994, pour des travaux de réhabilitation sur la 1ère tranche
  2) 183 411,41€, en 1995, pour des travaux de réhabilitation sur la 2ème tranche

  -> Pour les 2 bâtiments
  1) 283 000€, en 1981 pour de la réhabilitation concernant les 2 bâtiments

Annexe 1 – Tableau des emprunts contractés pour la construction des logements

PRÊTEUR	Libellé PREM Opérations	NATURE D'EMPRUNT	CAPITAL	DATE DERNIÈRE ÉCHEANCE
CONSTRUCTION INITIALE SECTEUR INDUSTRIALISE 1 - SAINT-JACQUES				
CDC	Constr. Initiale Si 1ère Tranche	C	228 673,53 €	31/03/2001
CDC	Constr. Initiale Si 1ère Tranche	C	533 571,56 €	31/03/2004
CDC	Constr. Initiale Si 1ère Tranche	C	762 245,09 €	31/03/2004
CDC	Constr. Initiale Si 1ère Tranche	C	762 245,09 €	31/03/2004
CDC	Constr. Initiale Si 1ère Tranche	C	609 796,07 €	31/03/2005
CDC	Constr. Initiale Si 1ère Tranche	C	491 309,64 €	31/03/2010
CDPF	Constr. Initiale Si 1ère Tranche	C	12 195,92 €	31/03/1974
NUGE	Constr. Initiale Si 1ère Tranche	C	38 112,25 €	19/11/1974
NUGE	Constr. Initiale Si 1ère Tranche	C	38 112,25 €	19/11/1974
CFDF	Constr. Initiale Si 1ère Tranche	C	76 224,51 €	26/02/1982
CDC	Constr. Initiale Si 1ère Tranche	C	10 444,28 €	25/02/1988
CDC	Constr. Initiale Si 1ère Tranche	C	8 142,30 €	25/11/1988
CDC	Constr. Initiale Si 1ère Tranche	C	52 258,00 €	25/11/1989
CDC	Constr. Initiale Si 1ère Tranche	C	45 734,71 €	25/11/1989
CDC	Constr. Initiale Si 1ère Tranche	C	22 867,35 €	25/02/1989
CDC	Constr. Initiale Si 1ère Tranche	C	64 188,66 €	25/02/1990
CDC	Constr. Initiale Si 1ère Tranche	C	107 610,71 €	25/08/1990
CDC	Constr. Initiale Si 1ère Tranche	C	22 867,35 €	25/02/1991
TOTAL GENERAL			**3 886 599,27 €**	

3. Note urbaine, technique et sociale

NOTE URBAINE, TECHNIQUE ET SOCIALE

CONCERNANT LA DEMOLITION DE 522 LOGEMENTS

SITUES 2 A 28 RUE HENRY ANDRAUX ET 1 ET 3 ALLEE DES DÔMES

A CLERMONT-FERRAND

- Février 2017 -

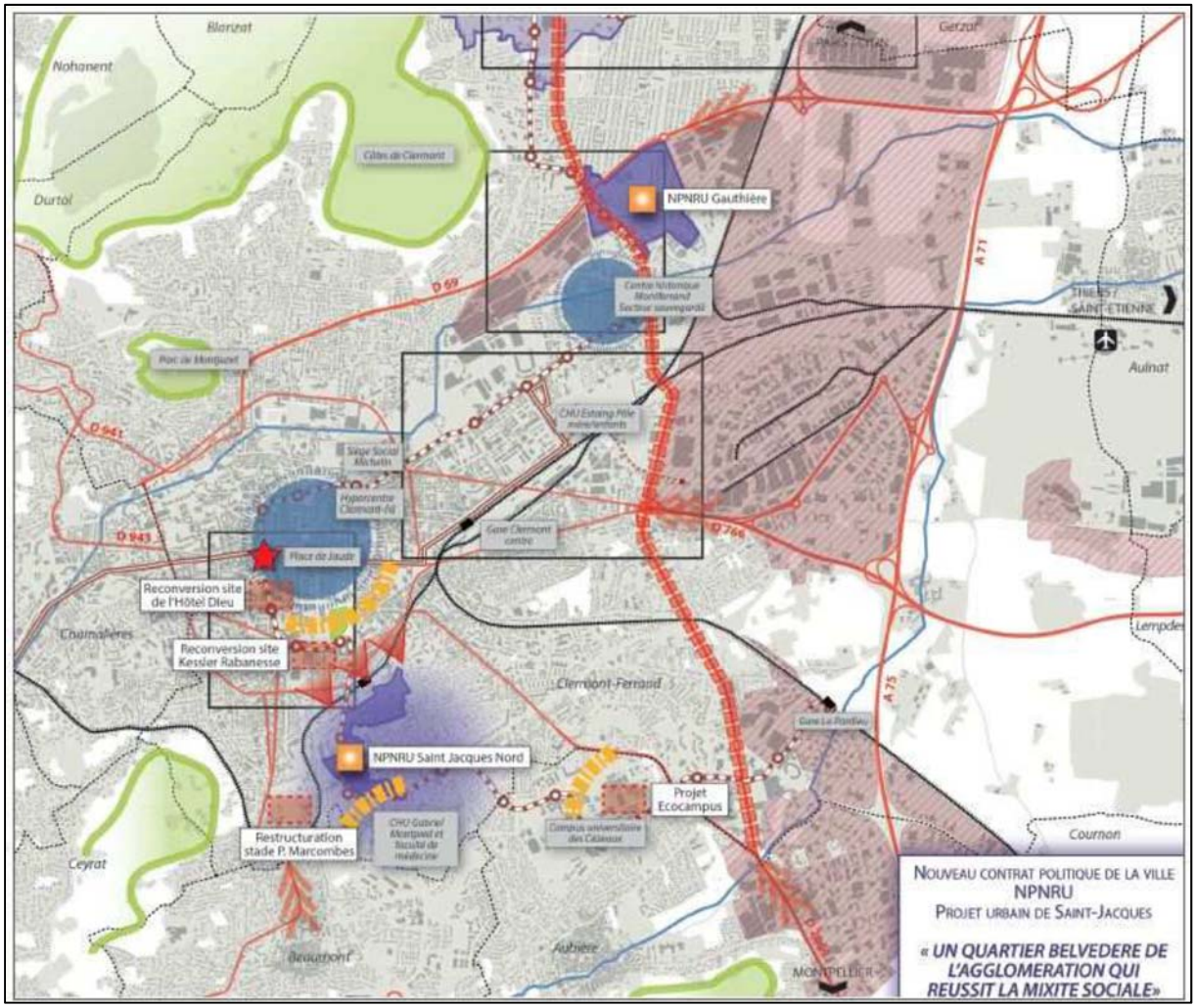


logidôme

OPH de Clermont Auvergne Métropole

Quartier Saint-Jacques, **son positionnement dans l'agglomération**

Un quartier d'habitation situé à proximité du centre-ville, et des dynamiques de transformation à venir (quartier Latin, Hôtel Dieu, équipements sportifs, ...).



Saint-Jacques Nord, **spécificités urbaines et sociales**

Un ilot de précarité et d'insécurité au sein d'un quartier emblématique *(extrait p. 40 du protocole de préfiguration)*

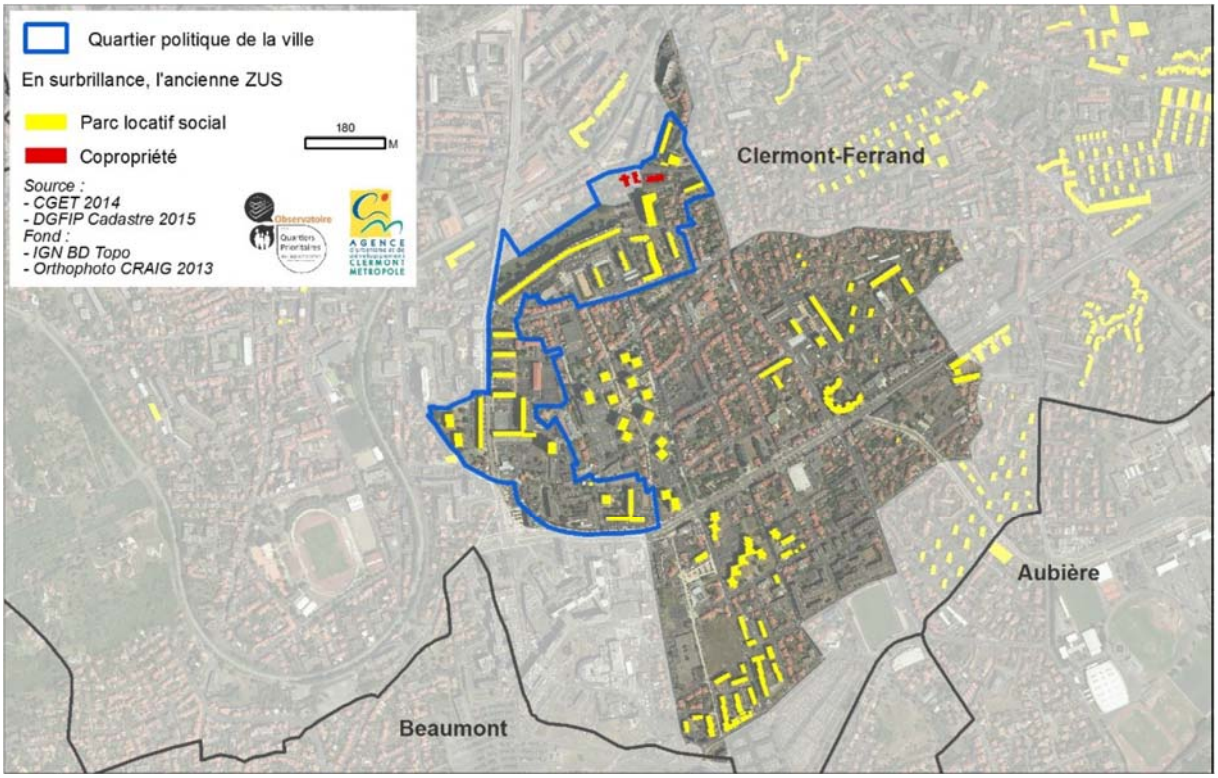
Les grands chiffres sur le peuplement

- 3 300 habitants
- 1 775 logements
- 88 % de logements sociaux
- Revenu médian : 8 802 €

Le quartier Saint-Jacques, situé au sud-ouest de Clermont-Ferrand, en limite d'Aubière, se caractérise par sa situation géographique en plateau, qui lui confère un statut de belvédère. Le nouveau quartier prioritaire, « Saint-Jacques nord », de **3 250 habitants**, constitue la frange nord-ouest d'un plus vaste quartier d'habitat social de près de 8700 habitants. **L'indice de jeunesse est très proche de celui de la ville-centre** (1,1) **et de l'agglomération clermontoise** (0,9). Il y a **une part très importante de familles monoparentales** (24%) et de **ménages composés d'une seule personne** (54%).

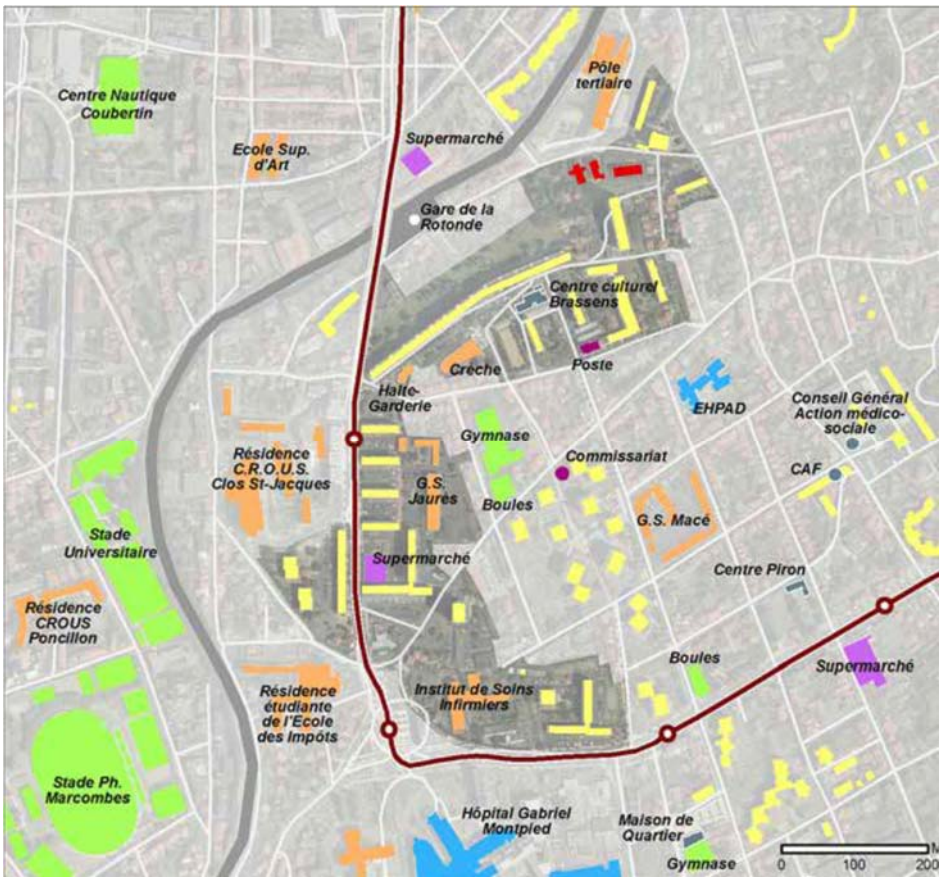
Le quartier est composé de **1 775 logements**, dont **88%** de logements sociaux du bailleur Logidôme. Saint-Jacques souffre de difficultés locative, 6 fois moins de demandes que sur le reste du secteur Saint-Jacques, entrainant l'organisation d'une vacance volontaire d'une partie du parc.

Carte du périmètre QPV / p. 17 du protocole de préfiguration



Le quartier est fragile socialement et en situation de précarité très marquée avec une dégradation de la situation sociale et de la vie de quartier depuis 5 ans. Les poches de pauvreté sont identifiées dans les immeubles de la Muraille de Chine et de l'allée des Dômes. Le risque majeur est de voir s'aggraver un ilot de précarité et d'insécurité au sein d'un **quartier emblématique**. En effet Saint-Jacques nord est intégré dans un vaste quartier, dense, surplombant et proche du centre-ville. Il est bien desservi, notamment grâce au tramway.
Il accueille aujourd'hui des équipements métropolitains et structurants : le CHRU, les facultés de, médecines et de pharmacie, l'école de soins infirmiers / le pôle universitaire, l'éco campus et ses fonctions résidentiels (CROUS,..).

Carte des équipements / p. 42 du protocole de préfiguration



Sa situation géographique de belvédère, son accessibilité par le viaduc et le site de la Muraille de Chine sont des éléments de repère fort dans le paysage urbain clermontois. Il est également bien doté en équipements de proximité avec le centre culturel G. Brassens, les commerces de proximité, la crèche, le groupe scolaire, etc.

Mais cette situation attractive n'empêche pas des difficultés de vivre ensemble liées à un peuplement caractérisé par une concentration de grandes familles aux ressources modestes. En terme urbain, le quartier Saint-Jacques nord ne connait pas d'espace public structurant en son sein. De plus, même s'il est bien relié au centre-ville de par la présence du tramway, les accès piéton à la ville basse sont limités, causé par la présence d'un « talus », au pied de la « muraille de chine », véritable barrière physique entre les deux quartiers « universités » et « Saint-Jacques Nord ».

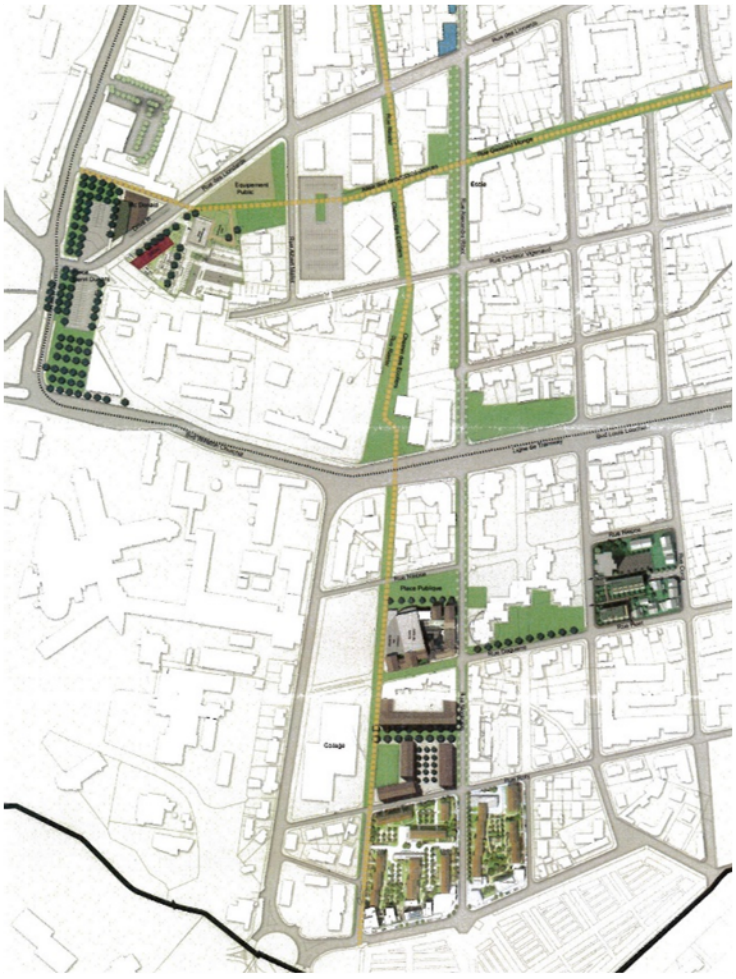
Saint-Jacques Nord, **continuité de l'ANRU 1**

Les acquis et les enseignements du Projet de rénovation urbaine *(extrait p. 43 du protocole de préfiguration)*

Dès 2006, le projet urbain répond à une ambition d'améliorer la qualité urbaine et de réduire les dysfonctionnements internes du quartier, à partir de plusieurs objectifs :

- Structurer et hiérarchiser le réseau viaire avec en particulier un axe fort fédérateur, la rue Ribot Montcalm.
- Améliorer le cadre de vie des habitants,
- Agir sur la qualité du bâti et préserver et conforter la typicité urbaine (tissu de faubourg) du quartier
- Enrayer le processus de paupérisation de certains secteurs afin de maintenir l'atout principal du quartier : la mixité sociale.
- Poursuivre la dynamique engagée par le tramway sur les espaces publics (place Henri Dunant) en donnant une cohérence d'ensemble.

Au cours de la période 2006-2014, les actions du projet de rénovation urbaine ont permis de répondre partiellement aux objectifs cités précédemment, principalement sur la partie sud du quartier.







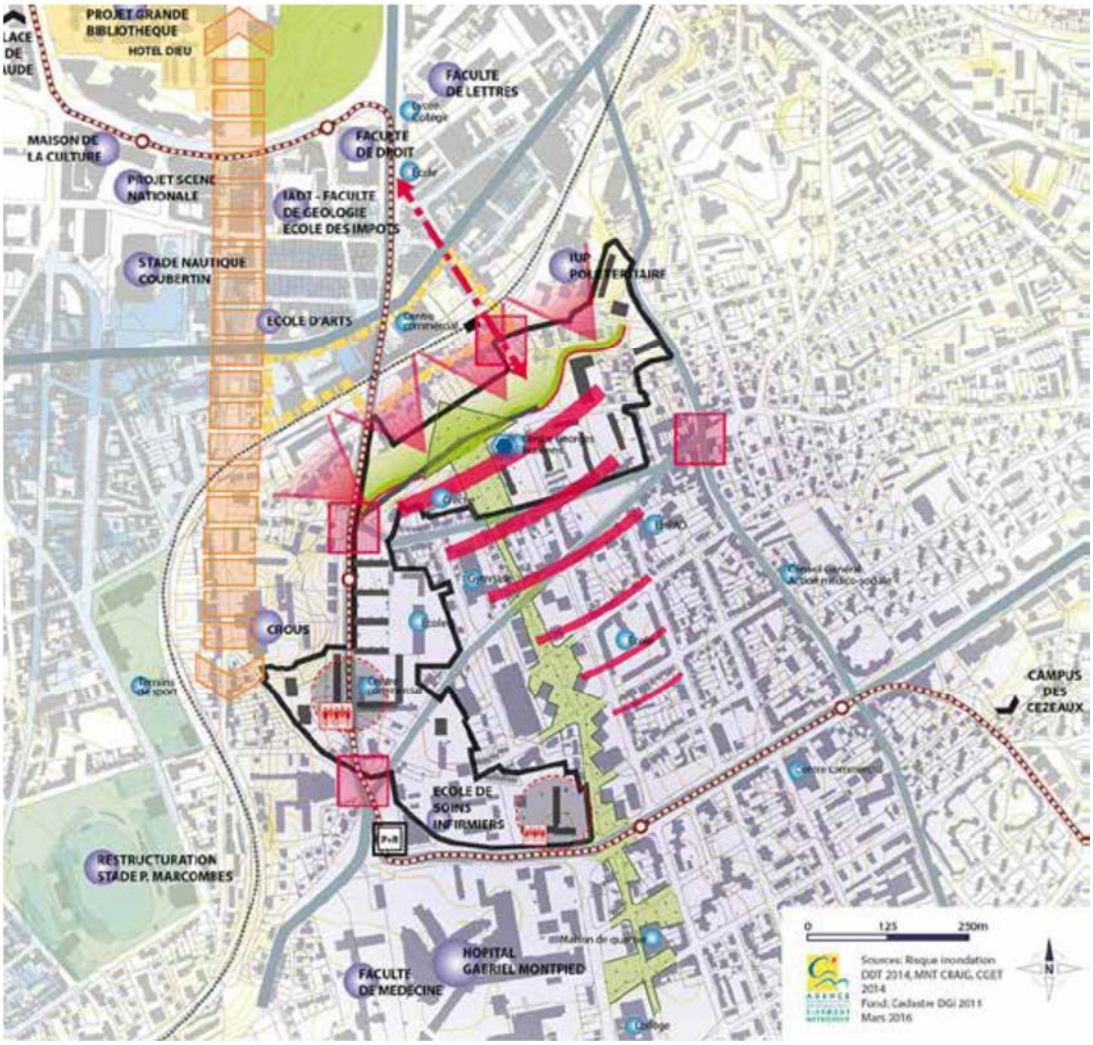


Saint-Jacques Nord, **ambition à 15 ans**

L'ambition qui est fixée à 10-15 ans est de réussir la mixité sociale et la diversification fonctionnelle de l'ensemble du quartier en appui sur la déconstruction de la Muraille et de l'Allée des Dômes *(extrait p. 71 du protocole de préfiguration)*

- **5 ans : un quartier résidentiel qui engage sa dé-densification et poursuit la mutation de la totalité de son parc habitat**
- **10 ans : un quartier qui poursuit sa transformation (diversification fonctionnelle) et se raccorde progressivement au centre-ville**
- **15 ans : un quartier mixte et attractif en continuité avec le centre-ville**

Carte de principe d'orientation / p. 70 du protocole de préfiguration



Saint-Jacques Nord, **le protocole de préfiguration**

Suite à la réforme de la politique de la ville de février 2014 et à la redéfinition de la nouvelle géographie prioritaire, l'agglomération a signé en décembre 2015 son nouveau Contrat de ville, portant sur 5 quartiers prioritaires : Quartiers nord, la Gauthière, **Saint-Jacques Nord,** Fontaine du Bac à Clermont-Ferrand et le quartier Sud à Cournon-d'Auvergne. Il fait l'objet actuellement de déclinaisons opérationnelles territoriales et thématiques sur chacun des quartiers.

En décembre 2014, trois de ces quartiers de l'agglomération ont été retenus au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain 2014-2024, parmi les 200 quartiers sélectionnés d'intérêt national : **Saint- Jacques Nord**, La Gauthière et Les Vergnes.

Le 8 décembre 2016, un protocole de préfiguration déclinant les actions à conduire sur ces 3 quartiers, et dans lequel notamment était demandé l'autorisation de démarrage anticipée de la déconstruction des 522 logements sociaux de l'Allée des Dômes et de la Muraille de chine, a reçu un **avis favorable** par le comité d'engagement de l'ANRU.

Saint-Jacques Nord, **le calendrier des études**

Le programme de travail décrit dans le protocole de préfiguration permet à l'agglomération et à ses partenaires de consolider une stratégie globale et transversale en faveur des quartiers d'où un déploiement sur deux échelles, l'échelle d'agglomération et l'échelle des quartiers.

Focus du programme de travail à l'échelle de l'agglomération liée au projet Saint-Jacques :

Volet Habitat : Etude stratégique sur le marché de l'habitat, priorisation de projets, reconstitution de l'offre et cohérence avec le peuplement

- Démarrage au 1er semestre 2017 pour une durée prévisionnelle de 10 mois
- Objet : réalisation d'un diagnostic de la situation de l'habitat (parc privé et social) en lien avec le PLH, étude marché globale pour cerner les dynamiques à l'oeuvre et la capacité du marché à répondre à la demande actuelle et future en matière de logement ; définition de la stratégie résidentielle des quartiers permettant l'évolution souhaitée de leur vocation ; définition d'une programmation en logements des trois quartiers et phasage dans le temps ; définition de la programmation de reconstitution de l'offre sociale démolie.

Volet économique : Etude stratégique sur le soutien et le développement de l'activité économique et commerciale.

- Démarrage au 1er semestre 2017 pour une durée prévisionnelle de 10 mois
- Objet : repositionnement des quartiers dans l'offre économique générale sur le plan stratégique, stratégie de revalorisation des commerces et activités pour consolider l'offre de proximité, stratégie entrepreneuriale visant à accompagner et soutenir l'initiative et la création d'activités, développement de l'économie sociale et solidaire, tissage de lien

avec les autres quartiers, proposition d'une communication adaptée, besoins en offre immobilière adaptée ; modalités de mise en œuvre opérationnelle et partenariat.

Volet concertation et communication :
- Calendrier : démarrage au 1er semestre 2017 pour une durée prévisionnelle de 18 mois
- Objet : mise en place d'une gouvernance intégrant la participation citoyenne comme une des conditions du succès du projet de renouvellement urbain ; construction avec les habitants et acteurs concernés d'une vision commune et partagée ; mise en œuvre des Conseils Citoyens ; mise en place de dispositifs de concertation et de communication sous des formes diverses ;

Volet Urbain : Etude sur le projet d'aménagement et programme immobilier en lien avec la mutation du site.
- Calendrier : démarrage au 2ième semestre 2017 pour une durée prévisionnelle de 12 mois
- Objet : définition d'un projet d'aménagement en lien avec les orientations urbaines de l'OAP Kessler

Saint-Jacques Nord, **PLU**

Le nouveau projet de rénovation urbaine sera l'occasion de poursuivre et d'étendre sur la partie nord du quartier, les actions réalisées et en cours d'achèvement du précédent programme.

Aujourd'hui, rien n'est encore défini mais le futur projet prendra en compte la question des commerces de proximité et des établissements scolaires.

Seul le Plan Local d'Urbanisme de la Ville en dessine les grandes lignes notamment en termes d'habitat, de mobilité avec une présence renforcée des modes doux comme le vélo et la marche notamment à proximité de la halte ferroviaire, la réalisation d'une liaison verte depuis le jardin Lecoq.

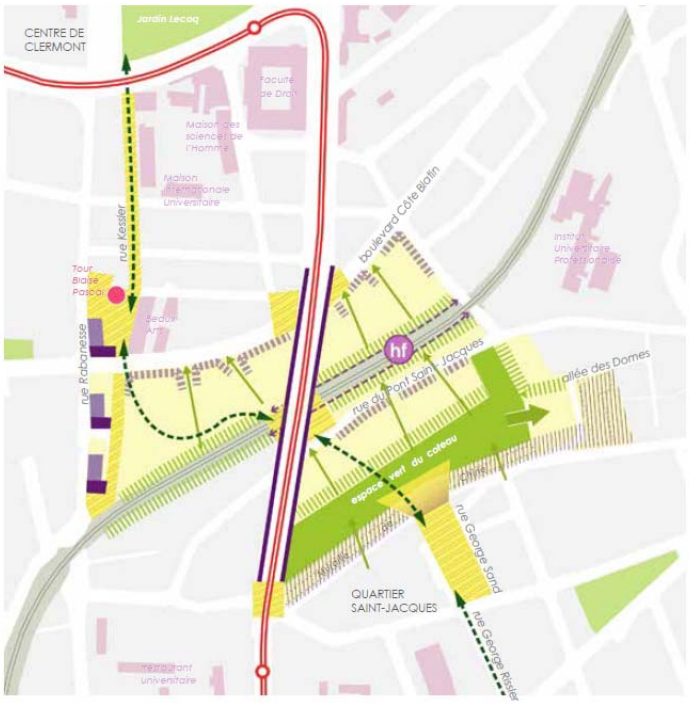


Schéma de principe de l'OAP sectorielle « Kessler/Muraille de Chine » (extrait p. 69 du protocole de préfiguration)

Au regard de l'ampleur du projet, sa mise en œuvre sera déclinée dans le temps. Ce premier temps sera aussi le moment de préparer le dispositif de déconstruction, d'accompagner les habitants et d'élaborer lors de temps de concertation le futur projet urbain du quartier.

Saint-Jacques Nord, **Acti'Cité**

Un dispositif de tranquillité résidentielle innovant, au service des locataires de Logidôme

Mis en place en septembre 2015 pour répondre à des problématiques particulières de troubles à la tranquillité résidentielle des 2 201 locataires du plateau Saint Jacques (dont le QPV St-Jacques), ce dispositif appelé Acti'Cité est une équipe, composé de 3 agents de tranquillité, qui effectue des veilles résidentielles sur l'ensemble des propriétés de Logidôme et intervient sur sollicitation téléphonique des locataires pour nuisances sonores, occupations anormales des parties communes, différends de voisinage, dégradations, assistance à personne en danger, … .

La mission d'Acti'cité est de :

- Faire respecter le règlement intérieur des immeubles,
- Contrôler l'accès aux parties communes de l'immeuble,
- Collecter les informations utiles à la résolution des difficultés,
- Porter aide et assistance et solliciter une intervention rapide des services compétents.

Logidôme a fait le choix de confier la prestation de tranquillité résidentielle à une société de sécurité privée, pour garantir professionnalisme des agents et souplesse du dispositif. Un cahier des charges étoffé et strict qualifie le besoin (missions, recrutement des agents, formations initiales et continues, reporting, …) et vient s'imposer à l'entreprise retenue.

Enquête préalable

Préalablement à la mise en place de ce dispositif, Logidôme a mené une enquête qualitative auprès d'un échantillon représentatif de locataires du quartier Saint Jacques concernés afin d'identifier les événements – troubles vécus, les critères de tranquillité résidentielle selon les locataires, leurs souhaits pour améliorer la tranquillité résidentielle (logement communs et quartier).

32 entretiens qualitatifs ont été menés par un cabinet extérieur spécialisé, à partir d'un échantillon représentatif des 3 secteurs concernés : Saint jacques (Muraille de chine, Allée des dômes, Avenue Léon Blum et Rue des plats), secteur 2 (Bd Claude Bernard, Bd Winston Churchill et 49 rue des Liondards) et secteur 3 (Rue Alexandre Ribot). Ils nous confirment que la situation des trois secteurs est contrastée :

- Le **secteur 1** (Muraille, Allée des dômes, rue des plat et Av Léon Blum) : l'intention de déménager est de presque 50% et le sentiment de soutien est important, cela est sans doute lié au fait que le logement et le voisinage sont les compétences premières de Logidôme
- Le **secteur 2** (Bd Claude Bernard, et Winston Churchill) : l'intention de déménager est de presque 55 %, le soutien perçu très faible, les troubles vécus comme en évolution …. Logidôme n'est pas directement en situation d'agir sur l'espace publique ; par contre sa responsabilité est engagée pour les halls d'immeubles (mais la récurrence et la force des « attaques » sur ces espaces privés sont sans doute très compliquées (voire impossibles) à gérer avec le dispositif de gestion de proximité actuel).
- Le **secteur 3** (rue Alexandre Ribot – Hors QPV) : l'intention de déménager est faible, le soutien perçu très faible et les troubles vécus comme en forte augmentation. La difficile cohabitation entre anciens et nouveaux locataires mais aussi pour certains immeubles (Ribot) la proximité du secteur de Winston Churchill, font peser des menaces sur ce secteur. Une vigilance accrue doit être mise en place.

Cette enquête a aussi montré que les avis sur le dispositif Présence et Tranquillité Résidentielle sont plutôt positifs (17) contre 7 jugements moyens/négatifs ; mais il soulève des interrogations sur :

- Les médiateurs : combien seront-ils, quelle formation auront-ils, mixité des trinômes, impartialité des médiateurs,
- Les horaires : heures de présence inappropriée, des horaires différents en fonction des saisons, décalage des troubles aux horaires d'absence des médiateurs,
- L'utilité : avertissement quant à l'arrivée des médiateurs, jeu du chat et de la souris.

L'implication et la satisfaction des locataires concernés sont des clefs de réussite de ce Dispositif innovant et expérimental. Logidôme s'est engagé à interroger annuellement ces locataires. **La 1ère enquête de satisfaction aura donc lieu au cours du dernier trimestre 2016 pour des résultats début janvier 2017 (enquête en cours)**

Bilan à 6 mois

De septembre à mi-décembre 2015, l'équipe a effectué des visites de courtoisie auprès de l'ensemble des 2 201 locataires concernés par le Dispositif. L'objectif était de se présenter, faire connaître les missions et remettre un magnet avec le N° de téléphone : environ 1 porte sur 3 s'est ouverte.

De plus en plus, les locataires viennent au contact des agents lors des veilles résidentielles qu'ils effectuent sur le parc, pour avoir des informations ou signaler un trouble de voisinage. Cette présence est de nature à restaurer le lien social et permet aux locataires d'avoir des interlocuteurs en dehors des horaires de travail des salariés Logidôme (gardiens et agents de proximité).

En moyenne, on note 2.5 appels de locataires par soirée.

L'ensemble des appels des locataires ont pour motif des troubles à la tranquillité ; très rares sont ceux qui concernent un problème technique ; aucun pour une autre demande.
La mission d'Acti'Cité semble donc avoir été bien comprise et assimilée par les locataires.

Saint-Jacques Nord, **orientations stratégiques et premiers objectifs opérationnels**

La mise en œuvre d'une stratégie de transformation ambitieuse du quartier passe par la déconstruction de la Muraille de Chine et de l'Allée des Dômes *(extrait p. 71 du protocole de préfiguration)*



<u>Pour arriver à cette solution, trois hypothèses ont été étudiées :</u>

- **La première** consiste à réhabiliter simplement les logements mais elle n'améliore pas l'organisation et la taille des appartements et ne règle pas la question de la non attractivité de ces logements.

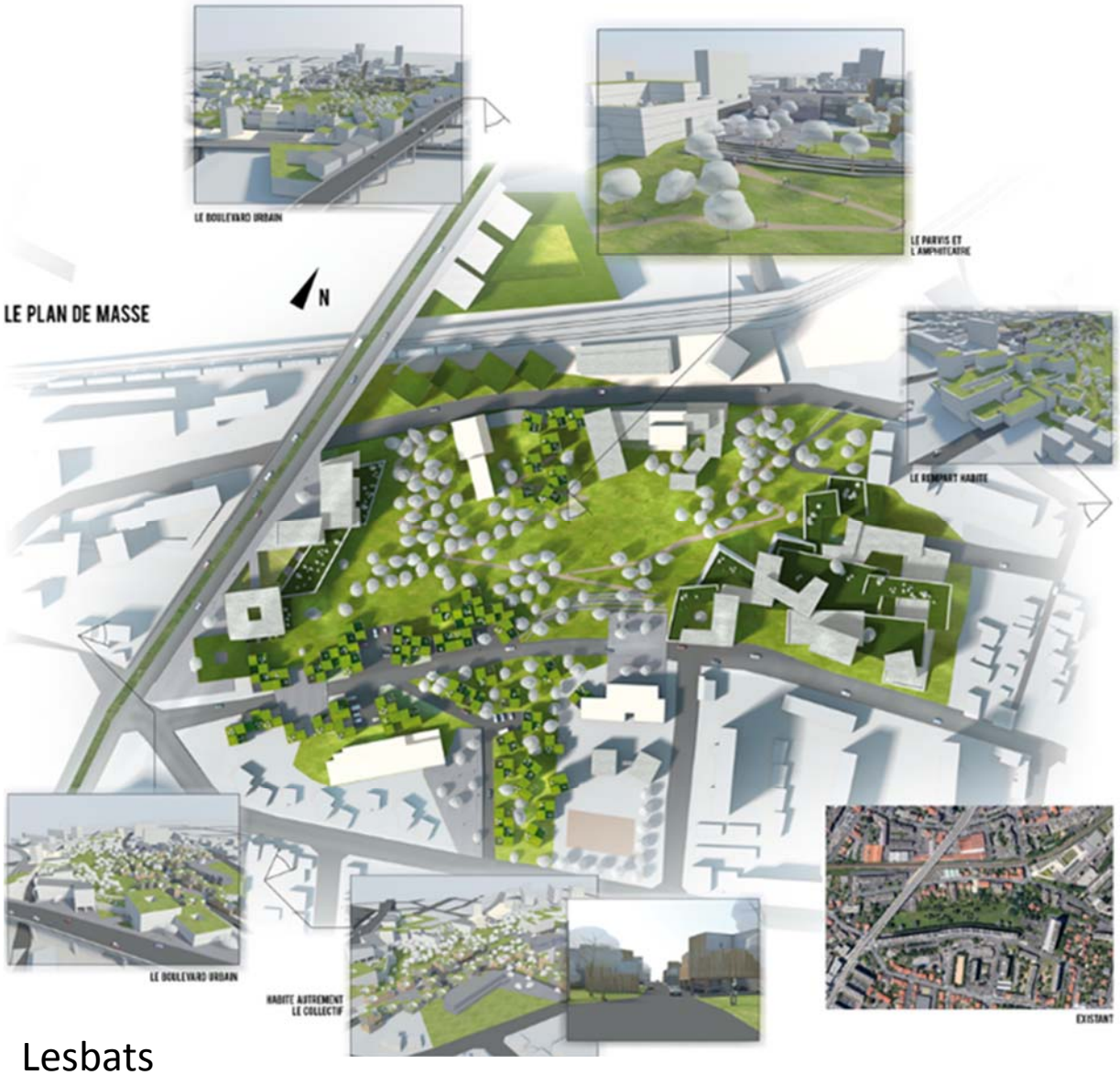
- **La deuxième** hypothèse est d'entreprendre une restructuration lourde du bâtiment. Les études menées laissent craindre que la structure, à la vue des exigences réglementaires, ne le supporte pas.



Homdo



- Enfin, **la dernière** hypothèse : la déconstruction : démolir la Muraille de Chine et l'Allée des Dômes permettra d'accueillir un habitat nouveau adapté aux besoins des ménages, de construire un quartier plus aéré et de répondre aux nouvelles attentes écologiques. Cela facilitera aussi le lien entre le quartier Saint-Jacques et le centre-ville renforçant ainsi son attractivité.



Lesbats

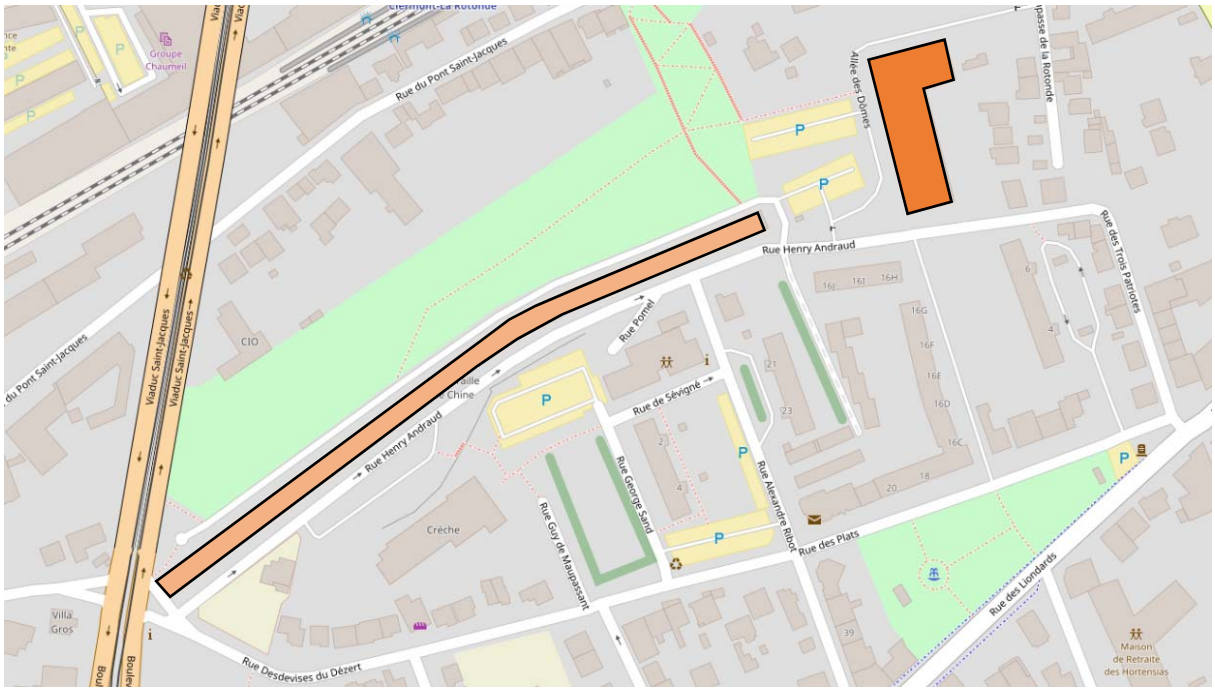
<u>La réflexion autour de ces 3 hypothèses s'est appuyée sur plusieurs diagnostics et études techniques réalisées depuis 2010 :</u>

- Etude structurel Allée des Dômes – GINGER CEBTP – 2010
- Diagnostic architectural et technique - Muraille – Atelier Imagine - 2010
- Diagnostic technique - Muraille – KOA – 2012
- Diagnostic amiante avant démolition - AC ENVIRONNEMENT - 2015
- Etude technique et structurelle - Muraille et Allée des Dômes – INGEROP – 2015

Les objectifs de la déconstruction – dé-densification

- Réaliser un **projet exemplaire** (urbain et humain pour aller concrètement vers du « mieux habiter »), en capacité de remettre en dynamique le territoire dans toutes ses dimensions
- Créer une **offre nouvelle de logements et d'activités diversifiées** tenant compte des besoins et de l'intégration à un parc habité
- Valoriser le **potentiel foncier pour créer de nouveaux usages** (déclinaison des OAP du PLU : enjeu paysager / nature en ville, porosité, continuités / sentiers urbains, …)

Allée des Dômes / Muraille de Chine, **caractéristiques techniques des 2 bâtiments**



Les principales caractéristiques des 2 bâtiments

Muraille :

- Adresse : 2 à 28 rue Henry Andraud (14 entrées)
- Année de construction : 1961
- Immeuble de 9 étages + rez-de-chaussée
- Longueur de 220 ml
- 1 niveau de sous-sol
- Surface bâtie au sol : 2 900 m²
- Surface de plancher 25 881 m²
- 354 logements

Allée des Dômes :

- Adresse : 1 et 3 Allée des Dômes (2 entrées)
- Année de construction : 1961
- Immeuble de 14 étages + rez-de-chaussée
- 2 niveaux de sous-sol
- Surface bâtie au sol : 1 800 m²
- Surface de plancher : 8 850 m²
- 168 logements

Les typologies des 2 bâtiments

Muraille :

Typologie	Muraille	
	NL	%age
F1/F1Bis	16	*4%*
F2	102	*30%*
F3	118	*35%*
F4	102	*26%*
F5	16	*5%*
F6	0	*0%*
	354	

Allée des Dômes :

Typologie	Allée des Dômes	
	NL	%age
T3	154	92%
T4	14	8%
	168	

Un besoins d'investissements sur les 2 bâtiments

La dernière campagne de travaux d'amélioration date des années 1990, soit plus de 25 ans. Elle concernait les prestations suivantes : réfection des murs et plafonds ; remplacement des menuiseries extérieures ; remplacement des portes palières ; remplacement des colonnes techniques et des sanitaires ; reprise de l'électricité ; ravalement de façades.

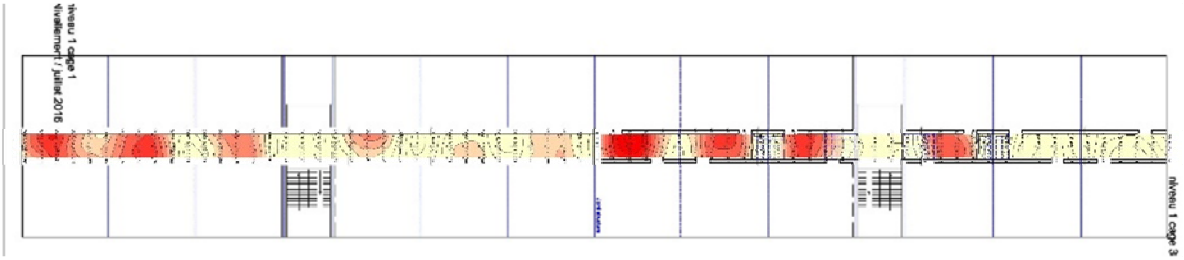
Des logements obsolètes sur les 2 bâtiments

Les logements de la Muraille de Chine et l'Allée des Dômes ne répondent plus aux attentes des locataires : ils ne possèdent pas de balcon, ils sont trop petits (55m2 pour un T3 contre 66m2 proposé aujourd'hui dans les constructions récentes) ; les cuisines n'excèdent pas les 7m2 et ne sont pas assez lumineuses. L'isolation thermique et phonique n'est pas bonne. Enfin les paliers d'ascenseurs installés à mi-niveau pénalisent l'accessibilité aux personnes.

Des problématiques liées à la structure porteuse sur les 2 bâtiments

Sur l'Allée des Dômes, des désordres structurels très importants : Mis à jour par des cabinets spécialisés, les études techniques ont démontrés que la structure du bâtiment est trop faible pour supporter à terme son propre poids. Cette problématique a pour conséquence l'affaissement des planchers des appartements, qui s'illustre par l'apparition de déformations de dalles et des fissurations de voiles. Dans le détail, on observe que les cloisons en parpaings de part et d'autre des circulations sont devenues porteuses, compensant le manque de ferraillage des planchers. C'est la conception initiale du bâtiment qui est mise en cause.

Extrait du rapport de suivi technique : illustration des déformations du plancher d'une circulation (en rouge les déformations les plus importantes)



Sur la Muraille, des faiblesses structurelles qui limite les scénarios : Depuis 2012, Logidôme à mener un travail de réflexion poussé sur le devenir de cet immeuble, avec notamment sa participation au Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), initié par le Ministère de l'égalité du territoire et du logement. Des propositions ont concernées la Muraille pour apporter des solutions architecturales, et faire progresser la réflexion pour accompagner la requalification de l'habitat, tel que le prévoyait ce « concours à idées ».

Les cabinets d'architectes ont envisagé plusieurs scénarios allant d'une rénovation profonde, jusqu'à une démolition partielle. Ce que donnait à voir l'ensemble de ces projets était très intéressant, mais chaque proposition faite se heurtait à la faisabilité opérationnelle qu'exige les critères de solidités actuelles, rendant extrêmement compliqué le dialogue entre architecture et technique.

Au final, les enjeux financiers et techniques sont si élevés que la démolition du bâtiment a dû être privilégiée.

Allée des Dômes / Muraille de Chine, **les habitants**

Le Cabinet Catherine Guérard Conseil, associé à EDS Conseil, a mené une analyse de peuplement sur les 2 immeubles en octobre 2015 – *annexe 4 du protocole de préfiguration – p 181 à 185*

L'allée des Dômes

L'occupation actuelle de l'immeuble :

- **146 ménages y habitent**
- **une part importante de familles monoparentales**
- **Des titulaires de bail relativement jeunes et masculins**
- **Une ancienneté moyenne de 7 ans avec 16 locataires présents depuis plus de 20 ans, dont 1 depuis la construction**
- **29% de demandes de mutations (42)**

- **Taux de vacance :** un taux de vacance général supérieur à celui de Saint-Jacques 1 ; respectivement 13.7% et 6.2%.
- **Age du titulaire de bail :** une population jeune : la part des moins de 30 ans est 22.6% et à l'inverse la part des plus de 60 ans faible (17.25%)
- **Sexe du titulaire de bail** : les titulaires de bail sont majoritairement masculins avec un rapport de 1 homme pour 0.75 femme. -
- **Nationalité** : 68.7% des locataires sont de nationalité française, 27.2% d'une nationalité hors UE, 4.4% d'une nationalité intra UE et 2.7% de nationalité inconnue. Une représentation sensiblement identique à celle du secteur Saint Jacques 1.

- **Ancienneté** : l'ancienneté moyenne de résidence est plus faible que celle du secteur (8.7 ans). 37% des locataires sont présents depuis moins de 3 ans. Seul 11% des locataires sont présents depuis plus de 20 ans.
- **Renouvellement des locataires et demande de mutation** : un taux de renouvellement faible avec l'arrivée de 9 nouveaux locataires sur les 12 derniers mois.
  34.2% des locataires ont une demande d'échange de logement
- **Composition familiale** : une très grande majorité de petits ménages s'expliquant notamment par la taille des logements : 55.7% sont des personnes seules, une surreprésentation des familles monoparentales (21.4% contre 16.5% pour le secteur)
- **Taux de personnes présentes en journée** : le taux de présence en journée est comparable à celui de Saint-Jacques 1 (respectivement 63.45% et 63.6%). Ce taux s'explique par une part importante de locataires au chômage (1 sur 3)
- **Stabilité et fragilité professionnelle** : l'Allée des dômes est occupée par des locataires en situation de fragilité professionnelle. En effet, 51.5% des locataires sont actifs mais 1/3 inscrits à Pôle emploi. 45.5% des locataires perçoivent des minima sociaux.

Allée des Dômes / Muraille de Chine, **étude sociale**

La Muraille

L'occupation actuelle de l'immeuble :

- **330 ménages y habitent**
- Une part importante de personnes seules
- Une population vieillissante où les titulaires de bail sont majoritairement masculins (présence de nombreux pères divorcés)
- Une ancienneté moyenne de **10 ans** avec 67 locataires présents depuis 20 ans et plus, dont 8 depuis la mise en service de l'immeuble.
- 26% de demandes de mutations (86)

- **Taux de vacance** : un taux de vacance général légèrement supérieur à celui de Saint-Jacques 1 ; respectivement 7,9% et 6.2%.
- **Age du titulaire de bail** : l'âge moyen des titulaires de bail est quasiment équivalent à l'âge moyen de Saint-Jacques 1; respectivement 50.3 ans et 49.5 ans. L'immeuble est vieillissant : seuls 21.1% des titulaires de bail ont moins de 35 ans tandis que 55.3% ont entre 35 et 65 ans et 23.6% ont plus de 65 ans.
- **Sexe du titulaire de bail** : les titulaires de bail sont majoritairement masculins avec un rapport de 1 homme pour 0.72 femme. Ceci peut s'expliquer par la présence de nombreux pères divorcés.
- **Nationalité** : 58% des locataires sont de nationalité française, 33.3% d'une nationalité hors UE, 4.4% d'une nationalité intra UE et 4.3% de nationalité inconnue. Une représentation sensiblement identique à celle du secteur Saint Jacques 1.
- **Ancienneté** : **l'ancienneté moyenne de résidence est élevée** (12,7 ans) et supérieure à l'ancienneté moyenne de Saint-Jacques 1 (10.8 ans). 19,9% des locataires (soit 65)

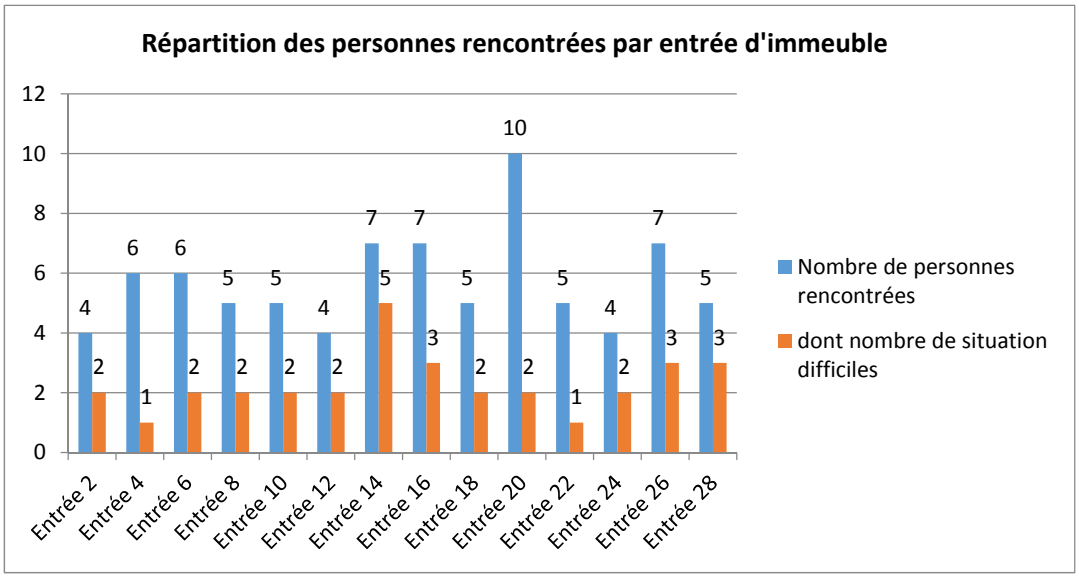
sont présents depuis plus de 20 ans. Parmi eux, près de la moitié habite la Muraille depuis plus de 30 ans et 9 d'entre eux y vivent depuis les années 60.

- **Renouvellement des locataires et demande de mutation** : **la Muraille présente un renouvellement important de ses locataires sur la dernière année avec l'arrivée de 58 nouveaux locataires. Il y a, à l'heure actuelle, 97 demandes de mutation soit pratiquement 30% des locataires qui souhaitent déménager.**
- **Composition familiale** : la Muraille présente une taille moyenne des ménages (1.72) bien inférieure à la moyenne nationale du parc social (2.37). Ceci peut s'expliquer par la **part impressionnante des personnes seules vivant dans l'immeuble** (63.2%). La Muraille rassemble 563 locataires dont 158 enfants (28% des locataires).
- **Taux de personnes présentes en journée** : le taux de présence en journée est légèrement supérieur à celui de Saint-Jacques 1 (respectivement 65.5% et 63.6%). Ce taux s'explique par une inactivité marquée (26%), un chômage important (23%) et la présence de retraités (22.1%).
- **Stabilité et fragilité professionnelle** : **la Muraille est occupée par des locataires en situation de fragilité professionnelle**. En effet, la part d'emploi stable est faible, 32.4% des personnes actives sont en CDI et 23% des actifs sont au chômage. 135 locataires (soit 41.4%) perçoivent des minima sociaux.

Muraille de Chine, **l'avis des habitants de la Muraille**

80 locataires ont été rencontrés en complément de l'étude faîte en 2015. Voici ce qui ressort des entretiens sur le thème de leur souhait de relogement :

- ***53/80* locataires rencontrés souhaiteraient vivre ailleurs soit 66%, auxquels il faut ajouter 97 ménages qui ont déjà fait une demande de mutation.**
- **Parmi les 80 locataires rencontrés, 15% ne souhaitent pas en partir** *-> Projection sur la population totale: 48 locataires ne souhaiteraient pas déménager*
- **47% des locataires rencontrés qui ont fait une demande de mutation, souhaite rester sur le quartier Saint-Jacques**



4. Note sur les modalités de concertation

NOTE SUR LES MODALITES DE CONCERTATION

CONCERNANT LA DEMOLITION DE 522 LOGEMENTS

SITUES 2 A 28 RUE HENRY ANDRAUX ET 1 ET 3 ALLEE DES DÔMES

A CLERMONT-FERRAND

- Février 2017 -

Préambule

Dans le cadre du NPRU, la partie 3 du Protocole de Préfiguration présenté au Comité d'Engagement de l'ANRU le 8 décembre 2016, prévoit la mise en place d'une gouvernance intégrant la participation citoyenne comme une des conditions du succès du projet de renouvellement urbain. Le but recherché étant de construire avec les habitants et les acteurs concernés une vision commune et partagée sur les quartiers.

logidôme
OPH de Clermont Auvergne Métropole

Les processus de concertation avec les habitants

Concertation sur le projet urbain

L'implication des citoyens est au cœur de la stratégie du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain portée par Clermont Auvergne Métropole, en lien étroit avec la ville de Clermont-Ferrand et l'ensemble des partenaires. Il s'agit de mettre en place une gouvernance qui intègre la participation citoyenne comme une des conditions de succès du projet de renouvellement urbain.

Ainsi, pour préparer le projet de transformation urbaine, le protocole prévoit de construire avec les habitants et les acteurs concernés une vision commune du devenir du quartier. L'objectif est de partager le processus de transformation et de développement de Saint-Jacques Nord tout en renforçant la capacité des acteurs à se projeter dans l'avenir, à l'échelle du quartier, de la ville et de l'agglomération.

Les forces vives des quartiers seront associées : acteurs économiques, commerçants, services publics, associations, acteurs culturels… Il en sera de même pour les instances permanentes de concertation : comités de quartiers, CCVL ou encore les conseils citoyens qui seront pleinement opérationnels en septembre 2017.

Une ingénierie territorialisé chargée d'animer le processus participatif et de coordonner l'intervention de tous les acteurs est en cours de constitution. Cette équipe sera située au sein de la maison du projet dont la vocation est d'organiser les concertations avec les habitants et d'animer le projet au quotidien avec les partenaires, dans toutes ses dimensions. En attendant l'ouverture de cette maison du projet prévue en septembre 2017, un espace de préfiguration animé par les équipes de la Ville de Clermont-Ferrand, en partenariat avec l'Ecole d'Art, va ouvrir au sein du Centre Georges Brassens autour de deux axes : la place de l'habitant dans les projets de renouvellement urbain et le travail sur la mémoire/histoire du quartier.

Concertation sur le projet de démolition

Une concertation a été menée par Logidôme avec son Conseil de Concertation Locative existant, selon le cadre juridique définit par l'article 44 quater de la loi du 23/12/1986.

Celle-ci a portée sur la nature des travaux et les modalités de leur réalisation, ainsi que les conditions de relogement des locataires.

Plusieurs séances de travail ont permis d'aboutir à la **signature du protocole de relogement par l'ensemble des parties** le **30 janvier 2017**. Ce document est joint en **annexe 2** de la *« note sur l'élaboration du plan de relogement ».*

Pendant le travail de concertation avec les associations CNL, AFOC et CLCV, Logidôme a rencontré les locataires les 10 et 11 janvier 2017 pour les informer du processus en cours et recueillir leur parole.
Une prochaine réunion avec les locataires est prévue en juin 2017, pour leur signifier les conditions pratiques et matérielles de leur relogement, une fois celles-ci signifiées par Mme La Préfète dans le cadre du Dossier d'Intention de Démolir.

La mise en place d'une Maison du Projet

Les trois acteurs majeurs du processus de concertation (Clermont-Métropole, La Ville et Logidôme) ont prévu de mettre en place une Maison du Projet, qui aura pour mission de servir d'interface entre les habitants du quartier et les principaux intervenants du projet NPRU. Elle devra assurer une parfaite adéquation entre la conception du projet et son déploiement.

Cette structure facilitera les rencontres, les réunions d'information, de concertation et de coproduction des projets. Elle accueillera, dans le cadre du projet de renouvellement urbain mais aussi du relogement, des espaces de coopération inter-acteurs, des ateliers avec les habitants et un espace d'exposition.

A ce stade du projet, la Maison du Projet aura vocation à :

- Faire remonter aux institutions les réactions du quartier vis-à-vis du projet, afin d'engager les adaptations et les communications nécessaires;
- Organiser les concertations avec les habitants relativement aux différentes phases du protocole de préfiguration, puis de convention;
- Organiser le relogement des locataires des logements démolis ou restructurés lourdement;
- Mettre en œuvre les opérations d'investissements prévues sur le quartier;
- Animer le projet au quotidien sur le quartier avec les partenaires et dans toutes ses dimensions;
- Apporter le bon niveau de réponses aux habitants;
- Activer le droit commun des institutions engagées.

Une opportunité à saisir pour son emplacement

Sur le boulevard Claude Bernard à Clermont-Ferrand, deux locaux commerciaux de 180 m² au total sont actuellement vacants. Ceux-ci correspondant aux besoins exprimés, vont donc être aménagés en vue de son implantation.

5. Note sur l’élaboration du plan de relogement

NOTE SUR L'ELABORATION DU PLAN DE RELOGEMENT

CONCERNANT LA DEMOLITION DE 522 LOGEMENTS

SITUES 2 A 28 RUE HENRY ANDRAUX ET 1 ET 3 ALLEE DES DÔMES

A CLERMONT-FERRAND

- Février 2017-

Contexte

L'opération de relogement des locataires de l'Allée des Dômes et de la Muraille est maintenant validée par le Comité d'Engagement de l'ANRU qui s'est tenu le 8 décembre 2016.
Les premiers relogements vont donc débuter concrètement dès 2017, avec un objectif moyen de 70-80 relogements par an sur 6-7 ans, ce qui permettra de suivre « le temps des habitants ».
Les premiers entretiens débuteront en septembre 2017.
D'ici là, et pendant toute la phase du relogement, une organisation spécifique au sein de la Maison du Projet va être mise en place par Logidôme.

logidôme
OPH de Clermont Auvergne Métropole

Une équipe pluridisciplinaire constituée d'un chef de projets NPRU, d'un chargé d'opérations et d'une cellule spécifique « relogement », travaillant tous en « mode Projet »

La cellule « relogement » dédiée à ce projet

Elle s'appuie sur 3 postes à temps plein, assumés par 4 personnes ayant pour chacune une expérience minimum de 10 ans dans les activités de chargé de clientèle, de travailleuses sociales, et de gestionnaire de proximité. Parmi elles, se trouve une personne ayant déjà participée, au sein de l'organisme, aux relogements du premier Projet de Renouvellement Urbain.

Cette équipe sera partiellement territorialisée à la **Maison du Projet** (*détail de la structure se trouvant dans la « note sur les modalités de concertation),* et aura 4 grandes missions :

- le relogement et l'accompagnement social des familles concernées par la démolition de la Muraille et de l'allée des Dômes,
- l'accompagnement social qui pourra concerner des familles en difficultés importantes,
- l'animation d'une démarche de Développement Sociale Urbain, et du partenariat avec les autres acteurs (maison de quartier, maison du projet, centre culturel, Ecole d'Art, CAF, Conseil départemental…)
- La mise en œuvre de la démolition et des actions de restructuration.

Son fonctionnement « resserré » qu'offre le « mode projet » doit lui permettre d'avoir une grande réactivité dans les actions qu'elle conduira et une plus grande autonomie.

Outre ses mission principales, l'équipe Projet travaillera en continue sur son organisation pour :

- Faciliter le partage, la transmission des savoir-faire et la cohésion au sein de cette équipe
- Inclure l'ensemble des autres services dans la démarche (service de gestion locative, services patrimoniaux, programmation, communication, gestion de proximité…)
- Associer de façon forte et formalisée les partenaires extérieurs et notamment ceux des domaines sociaux et socioculturels.

Le travail de préparation de l'équipe

D'ores et déjà, plusieurs phases opérationnelles sont identifiées pour lancer le processus de relogement :

La phase préparatoire : (de février 2017 à septembre 2017)

Jusqu'au mois de septembre, l'équipe va se construire et définir son propre fonctionnement pour être efficace. Le travail d'équipe et son efficacité sera garanti par la structure organisationnelle mise en place (le mode projet), mais également par les individus qui la composent et leur ressenti.

Les objectifs de cette période seront :

- Participer à la structuration de l'équipe en identifiant les règles communes et veiller à sa cohésion pérenne
- Structurer un partenariat pérenne avec les principaux acteurs concernés
- Prendre connaissance du peuplement des immeubles et du profil des locataires
- Construire les outils et les collaborations nécessaires au projet
- Se Former à la conduite d'entretiens

La phase de démarrage : (de septembre 2017 à janvier 2018)

Cette phase débutera avec les premières interventions sur le terrain. Il s'agira de lancer une première campagne d'entretiens individuels, et d'éprouver les relations et outils co-construits.

Les objectifs de cette période seront de :

- Connaitre la situation familiale des personnes à reloger
- Commencer les propositions de logements pour les familles dont le besoin a pu être clairement identifié.
- Valider les outils co-construits par une première confrontation avec les données de « terrain »
- Valider l'organisation des échanges avec les partenaires d'accompagnement social

La phase de consolidation : (de janvier 2018 à juin 2018)

Lors de cette phase débutera une nouvelle vague d'entretiens, mais également l'organisation des premiers déménagements /emménagements.

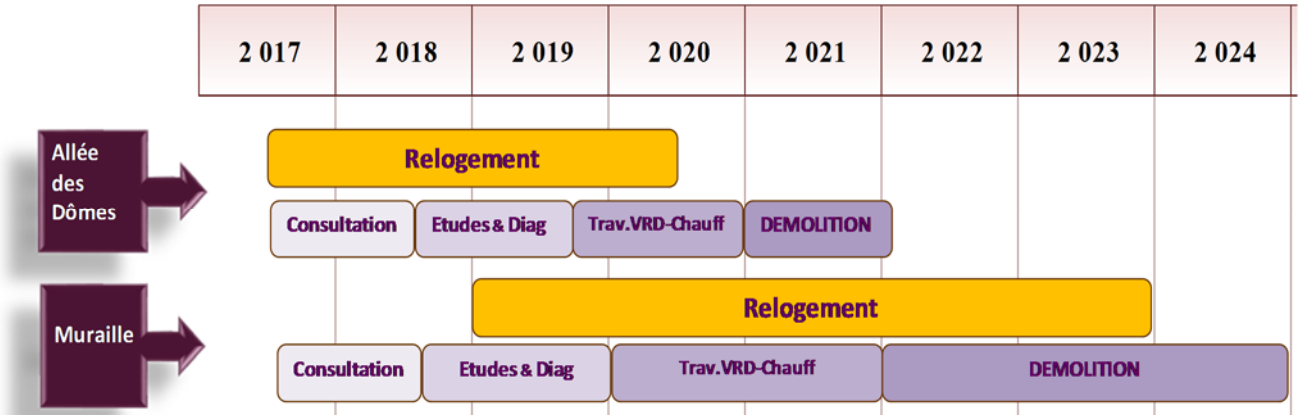
Les objectifs de cette phase seront de :

- Poursuivre les entretiens pour les familles qui réclament un temps de réflexion plus long.
- Eventuellement la conduite d'entretiens, par les membres d'un cabinet extérieur compétent, pour les situations jugées problématiques entre le locataire et le Bailleur.
- L'accompagnement au relogement pour les premières familles ayant acceptées les propositions.

La réussite de cette opération s'appuiera sur un atout majeur de Logidôme, à savoir, sa capacité à proposer une offre diversifiée sur le plateau Saint-Jacques de plus de 2 500 logements (déduction faite de la démolition de la Muraille et de l'Allée des Dômes). Avec un taux de rotation s'approchant des 10 % sur le plateau Saint-Jacques (272 attributions en 2015), c'est environ 250 logements par an, que Logidôme pourra proposer en priorité aux locataires désireux de rester sur leur quartier.

Pour renforcer encore le dispositif, Logidôme prévoit dans le Protocole de Préfiguration la **requalification de plus de 200 logements** sur le plateau Saint-Jacques, comprenant tous des changements de typologies directement liées à l'opération de déconstruction de l'Allée des Dômes et de la Muraille. Les premiers logements livrés seront disponibles à partir du 1er semestre 2018.

Le planning prévisionnel de relogement et de déconstruction



Allée des Dômes :
Démarrage du relogement : Septembre 2017
Déconstruction : 2020 à 2022



Muraille de Chine :
Démarrage du relogement : 2019
Déconstruction : 2022 à 2025



Les conditions matérielles de relogement

Le protocole « Bailleur – Associations de locatires» de relogement

Les conditions de prise en charge des dépenses afférentes à la régularisation de la situation des locataires pour faciliter le relogement sont détaillées dans le **protocole signé avec les 3 associations de locataire (CNL, AFOC, CLCV)** et joint en **annexe 2**. Les principales mesures sont les suivantes :

- Etat des lieux de sortie des locataires minimum et destiné uniquement *à prévenir* les dégradations portant atteinte à la sécurité de l'immeuble.
- Prise en charge par Logidôme du déménagement, soit avec la mise à disposition d'un déménageur, soit par l'octroi d'un forfait si le locataire souhaite assurer seul son déménagement.
- Frais administratifs d'emménagement pris en charge par Logidôme.
- Transfert direct du dépôt de garantie sur le nouveau logement et maintien de la somme initiale dans le cas d'un dépôt de garantie supérieur.
- Gel des loyers pendant 5 ans, sans rattrapage.
- Proposition de logement en veillant à maintenir le taux d'effort et/ou le reste à vivre, équivalents à celui du logement occupé (à prestations équivalentes).

- Frais techniques de réaménagement du logement pris en charge par Logidôme pour les travaux liés à la réinstallation du locataire (éléments de cuisine et/ou de salle de bains ; travaux d'adaptabilité pour les personnes de plus de 65 ans ou les personnes handicapées)

L'évaluation prévisionnelle des coûts liés au plan de relogement est estimée à 1140 € par relogement.

Le protocole « interbailleurs » de relogement

Afin d'élargir le champ des propositions et de permettre de satisfaire au mieux les demandes des ménages, l'ensemble des bailleurs de l'agglomération clermontoise se sont engagés à mettre en place un dispositif de solidarité « interbailleurs » pour le relogement des ménages issus des opérations de déconstruction du parc social. Ce dispositif de solidarité fera partie intégrante de la Conférence Intercommunale du Logement pilotée par Clermont Auvergne Métropole pour assurer la recherche des équilibres quant à l'accueil des populations concernées.

Les grands principes généraux de ce partenariat ont été validés lors du Conseil d'Administration de l'Association Départementale du Logement Social en Puy-de Dôme (ASLPDD) du 19 janvier 2017. Ce document est joint en **annexe 3.**

Les conditions de gestion de la période transitoire : Sécurisation - Gardiennage

La sécurité des habitants des deux immeubles à démolir, mais aussi des riverains, est une des priorités de ce projet. Le risque de squat, de dégradations, de trafic, … est une crainte légitime pour les habitants du quartier, qui ressentent déjà un sentiment d'insécurité. Des moyens spécifiques à cette question seront déployés au fur et à mesure de l'avancement des relogements. Un renforcement si nécessaire du dispositif Acti'cité actuellement en place, pourra être fait. Le recourt à un prestataire de service spécialisé dans la sécurisation et le gardiennage d'immeuble pendant la période de relogement (au fur et à mesure des départs) et pendant la période de travaux sera également envisagé.

Les conclusions de l'enquête sociale

Le Cabinet Catherine Guérard Conseil, associé à EDS Conseil, a mené une analyse de peuplement sur les 2 immeubles en octobre 2015 (document joint en ANNEXE 2). En voici les principales conclusions :

Allée des Dômes :

- Une part importante de familles monoparentales
- Des titulaires de bail relativement jeunes et masculins
- Une ancienneté moyenne de 7 ans avec 16 locataires présents depuis plus de 20 ans, dont 1 depuis la construction
- 42 demandes de mutations (29%)

La Muraille :

- Une part importante de personnes seules
- Une population vieillissante où les titulaires de bail sont majoritairement masculins (présence de nombreux pères divorcés)
- Une ancienneté moyenne de 10 ans avec 67 locataires présents depuis 20 ans et plus, dont 8 depuis la mise en service de l'immeuble)
- 86 demandes de mutations (26%)

De manière générale :

- Des logements plutôt sous occupés : 70 logements en sous occupation, soit 15 %
- Des locataires en situation de fragilité professionnelle (avec une faible part d'emploi stable : 13 %)
- Et en fragilité financière : 82 % des locataires ont un niveau de ressources inférieur à 60 % des plafonds HLM et plus de 22 % des locataires bénéficient des minima sociaux (RSA, AAH...)

L'enquête de peuplement sera réactualisée préalablement aux premiers entretiens prévus avec les locataires.

Les conditions de création d'une offre de remplacement

La transformation ambitieuse du quartier passe par la déconstruction de la Muraille de Chine et de l'Allée des Dômes pour répondre aux objectifs du "mieux habiter" et d'équilibre social indispensable à ce quartier. La création d'une offre sociale de remplacement, diversifiée et au niveau de confort requis, sur le quartier mais surtout au-delà (à l'échelle de l'agglomération) permettra de réussir ces objectifs. D'ores et déjà, des actions fortes sont actées dans le Protocole de Préfiguration qui prévoit une **reconstitution au titre du « un pour un »,** dont les sites seront précisés dans le cadre de l'étude Habitat et des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement. Les premières livraisons suivront la reconstitution anticipée (70 logements disponibles dès 2020), au rythme moyen de 90 logements par an, dès 2021. La reconstitution se fera hors site, en privilégiant les communes carencées et respectant le principe de 60% de PLAI.

L'articulation du projet de démolition avec la politique local de l'Habitat

Le plan de relogement veillera à être cohérent avec les différents documents législatifs et dispositifs « cadre » de la politique du logement, tels que :

- Le volet Logement de la **loi Egalité et Citoyenneté** du 27 janvier 2017, qui s'inscrit dans la continuité des grandes lois qui ont porté la mixité sociale, le vivre ensemble, et la lutte contre les ségrégations sociale et spatiale.

- La **Conférence Intercommunale du Logement** (CIL) dont les enjeux visent à définir et à déployer la politique de peuplement et d'équilibre territorial à l'échelle de la communauté urbaine, en lien avec les 21 communes, les organismes logeurs et les réservataires. C'est dans ce cadre que la convention intercommunale d'attribution sera élaborée. Tel que prévu, celle-ci intégrera le volet spécifique sur la stratégie de relogement et d'accompagnement social. A ce titre, Clermont Auvergne Métropole fixera un cadre global de référence pour tous les acteurs du relogement via une charte partenariale. Les différents protocoles d'accord sur le relogement s'inscriront en cohérence avec cette démarche. En termes de calendrier, la C.I.L créée en octobre 2015 devrait se réunir en plénière au 1er semestre 2017 pour définir, les premières orientations en matière de peuplement et d'attribution, sur la base du diagnostic déjà réalisé.
- Le **Programme Local de l'Habitat** (PLH) dont les objectifs de production s'élèvent à 15 254 logements sur la période 2014/2019 avec 20 % de logements sociaux. Six enjeux majeurs, sont poursuivis au titre de cette politique : répondre à l'ambition démographique et d'équilibre social, poursuivre la réhabilitation du parc existant, poursuivre la rénovation urbaine pour

lutter contre la spécialisation des territoires, développer l'habitat au service d'un aménagement durable, offrir aux ménages la possibilité de réaliser leurs parcours résidentiel sur l'agglomération et enfin contribuer à l'équilibre social à l'échelle intercommunale. Conformément aux objectifs du PLH, une reconstitution des logements démolis au un pour un est prévue, dans des opérations de qualité à loyers et charges maîtrisés, à l'échelle de la communauté urbaine pour contribuer au rééquilibrage du parc social, en lien avec les travaux de la C.I.L.

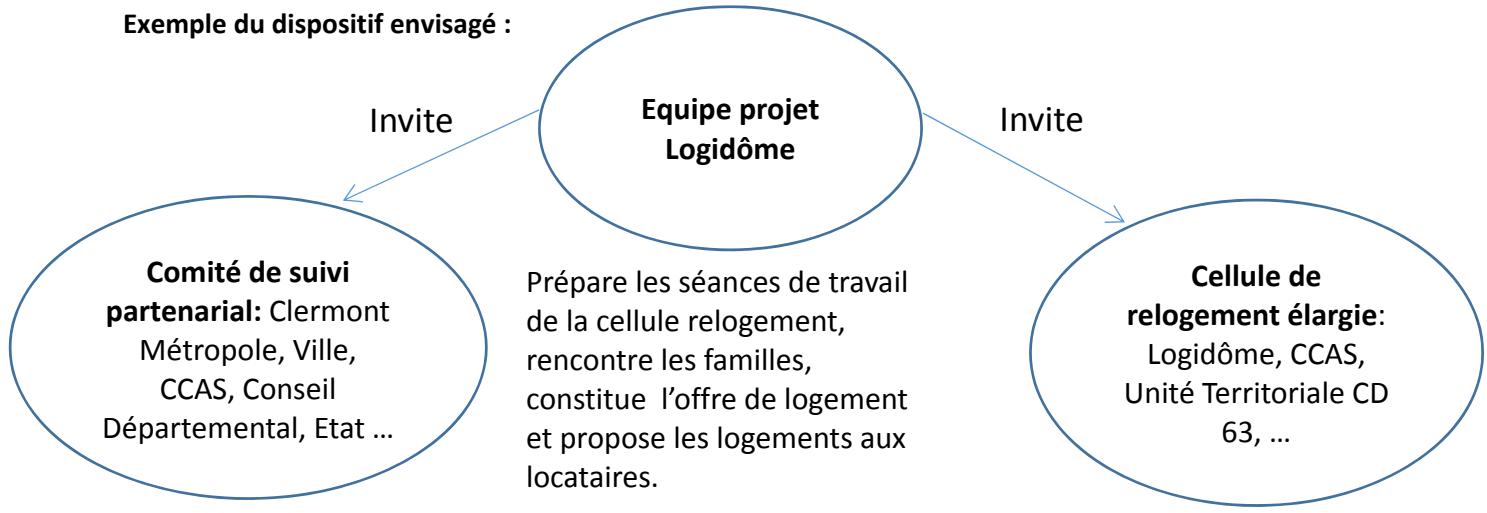
- L'**étude stratégique « Habitat »** lancée dans le cadre du protocole de préfiguration et dont les conclusions sont attendues pour le premier semestre 2018.

La coordination du relogement

Afin d'organiser et de coordonner la participation de tous les acteurs du relogement, il est envisagé la mise en place d'une **instance de suivi partenarial** regroupant les principaux acteurs de l'accompagnement social. Elle aura pour but de suivre l'avancement du projet et d'aider à traiter les situations complexes. Les principales conditions de cette coopération pourront être détaillées dans une **charte sur le relogement**, signée avec l'ensemble des acteurs concernés.

Logidôme sera en charge du relogement mais il ne sera pas en mesure de répondre seul aux difficultés rencontrées avec certains ménages. Au-delà des instances de pilotage du projet, des **instances d'échanges entre techniciens** pourront s'avérer nécessaires pour régler des points de blocage dans le cadre des relogements en inter-bailleurs, en avec les Unités Territoriales du Conseil Départemental (assistantes sociales par exemple). Les pratiques et les organisations de chacun étant sensiblement différentes, il sera parfois nécessaire d'évoquer ces sujets au sein d'une instance moins formelle, afin d'y apporter des solutions adaptées.

Exemple du dispositif envisagé :



Organise la participation des acteurs de terrain au projet de relogement. Dresse le bilan. Evoque les temps forts du projet

Proposition de fréquence de réunion à 1 fois par an

Examine la situation des familles complexes, détermine les actions d'accompagnement

Fréquence de réunion moins formelle

Annexe 2 - Protocole « Bailleur – Associations de locataires » de relogement

PROTOCOLE D'ACCORD SUR LES MODALITES PRATIQUES ET FINANCIERES DES RELOGEMENTS DES LOCATAIRES DES IMMEUBLES SITUES DU 2 AU 28 RUE HENRY ANDRAUD ET 1 ET 3 ALLEE DES DOMES A CLERMONT FERRAND

logidôme OPH de Clermont Auvergne Métropole

CLCV PUY DE DOME

la cnl 63

AFOC

60

Dans la poursuite des dynamiques engagées avec le PRU 1 (2006-2018), la communauté urbaine, Clermont Auvergne Métropole, chef de file de la politique de la ville confirme un nouveau programme de renouvellement urbain sur les quartiers de la Gauthière, des Vergnes et de Saint-Jacques ciblés par l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain comme quartier d'intérêt national du NPRU. L'objectif de la collectivité est d'inscrire ces quartiers dans une transformation durable, efficace et exemplaire.

Le protocole de préfiguration vise à conforter la stratégie d'intervention et préparer la convention pluriannuelle. Durant ces 18 mois, la communauté urbaine engagera la mise en place de l'ingénierie, la conduite des études stratégiques et le lancement des actions urgentes ou anticipées.

Afin d'engager la dé-densification du quartier Saint-Jacques, la déconstruction des 522 logements des immeubles de la Muraille de Chine et de l'Allée des dômes fait l'objet d'un démarrage anticipé dès la phase de protocole.
Le relogement des locataires concernés démarrera dès la mi-2017.

Le présent protocole d'accord, négocié dans le cadre du Conseil de Concertation Locative, entre Logidôme et les associations de locataires AFOC, CLCV du Puy de Dôme et CNL 63, marque la volonté des signataires de garantir les meilleures conditions possibles de relogement sur la base de modalités communes à l'ensemble des locataires concernés.

Les signataires, conscients du préjudice moral et financier occasionné à un bon nombre de locataires concernés par ces démolitions, s'engagent à en tenir compte dans le contenu du présent protocole.

Ces modalités communes s'appliquent aux locataires concernés par les démolitions de la Muraille de Chine et Allée des Dômes, prévues dans le cadre du NPRU 2, et entrent en application à compter de la signature du présent protocole, sous réserve que l'autorisation de démolir ait été délivrée par le Préfet (article L. 442-6 et L. 443-15-1 du CCH, cf *annexe 1*).
En cas de préavis de départ déposé préalablement à la décision du Préfet, c'est la date de fin de bail qui sera prise en compte, pour l'application des conditions de ce présent protocole.

Le bailleur s'engage à mener cette opération de relogement avec un principe de transparence et d'écoute afin que chaque locataire puisse effectuer ses choix dans les conditions les meilleures.

Article 1 : Un suivi individuel des familles à reloger

Après la réunion d'information des locataires du projet de rénovation urbaine, le bailleur rencontrera individuellement chacune des familles concernées. *(Planning prévisionnel Annexe 2).*
Lors de l'entretien individuel avec la famille, une grille de diagnostic fait état des souhaits de relogement des locataires. La famille doit être la plus précise possible sur sa situation et sur les points que les bailleurs auront à prendre en compte de façon spécifique. Celle-ci est co-signée par le bailleur et le locataire sur la partie relative à sa situation.

Lors de ce 1er entretien, le bailleur s'engage à donner aux locataires les coordonnées des associations de locataires. (*Annexe 3*)
Le document servant de trame à ces entretiens est joint à ce protocole (*annexe 4).*
Lors de tous contacts avec le bailleur, les locataires sont en droit de se faire accompagner par la ou les personnes de leur choix, notamment par un représentant d'une association de locataires.

Article 2 : Des propositions de relogement les plus adaptées à chacun des locataires

A partir du moment où le bailleur annonce la démolition aux locataires, et après réalisation du diagnostic social, celui-ci fait des propositions de relogement les plus adaptées aux demandes de chaque locataire.
Le logement proposé devra être en bon état, remplissant les conditions d'hygiène normale et correspondant aux besoins et possibilités des personnes concernées (art. 13 bis de la Loi de 48, cf *annexe 5*). La proposition de relogement prendra en compte les situations particulières de handicap, de maladie, d'isolement.....

Le locataire a un délai de 10 jours à réception de la proposition de relogement écrite pour faire savoir son intérêt pour l'offre qui lui est proposée.
Dès acceptation de principe, le locataire reçoit une convention de relogement et détient un délai de 30 j pour confirmer ou infirmer son acceptation.

Si le bailleur constate des travaux d'amélioration, réalisés par le locataire, apportant une plus-value au logement actuel, alors il en tiendra compte, si nécessaire, dans les travaux du nouveau logement, en tant que travaux de compensation.

Le bailleur veillera à ne pas proposer un relogement dans un immeuble dont le principe de sa déconstruction serait inscrit dans le Plan Stratégique de Patrimoine, sauf si le locataire est intéressé par un tel logement (auquel cas le bailleur lui fera part de son intention).

Dans la mesure du possible et en fonction des capacités financières des locataires, devront être pris en compte en particulier :
- le souhait d'être relogé dans le quartier ;
ou le souhait d'être relogé dans un autre quartier ou hors commune en fonction des disponibilités de logements du bailleur signataire ;
- la réponse à une situation de sur-occupation d'un logement (avec proposition de logement plus grand) ou souhait de décohabitation si la situation familiale du locataire le justifie.

- le souhait d'accéder à la propriété : les ménages des immeubles déconstruits pourront demander à acheter un logement dans des programmes d'accession sociale à la propriété en fonction de leurs possibilités financières.

Article 3 : Le préavis de départ

Le locataire concerné par une démolition sera dispensé de préavis de départ. La facturation du loyer et des charges cessera au jour de l'état des lieux de sortie et lors de la remise des clés. Un décompte de charges sera réalisé conformément à la législation en cours.

Article 4 : L'état des lieux de sortie

Seules les dégradations portant atteinte à la sécurité de l'immeuble seront facturées au locataire.

Article 5 : Les personnes bénéficiaires d'un relogement

Les titulaires de baux bénéficieront d'un relogement au regard des articles L. 353-15 et L.442-6 du CCH. (cf. *annexe 6*)
Le bailleur prendra en compte les demandes de décohabitation de personnes vivant actuellement dans le même logement.
Les autres situations et demandes particulières seront examinées au cas par cas.

Article 6 : Une prise en charge du déménagement

Une alternative est offerte au locataire relogé dans la limite d'un relogement :

- recours au déménageur mis à disposition par le bailleur prestataire dans le périmètre du département du Puy-de-Dôme ou dans un rayon de 100 km autour de Clermont-Ferrand ;
Le bailleur prendra en compte les situations particulières de locataires (de plus de 65 ans et/ou souffrant d'un handicap), pour les personnes ne pouvant réaliser eux-mêmes la mise en cartons, le démontage des meubles et les réinstallations. Sur décision du bailleur, ces prestations pourront être assurées par le déménageur.

Ou

- si le locataire souhaite assurer seul son déménagement, octroi d'un montant forfaitaire en fonction du type de logement quitté
  - Type 5 : 800€
  - Type 4 : 678€
  - Type 3 : 587€
  - Type 2 : 515€
  - Type 1 : 515 €

Ce montant forfaitaire n'est pas soumis à une limite territoriale et peut être versé quelque soit le choix de relogement fait par le locataire (départ chez autre bailleur social ou privé, acquisition d'un logement etc..) et son lieu de déménagement (au delà du seul Puy-de-Dôme).

Article 7 : Les frais administratifs d'emménagement

Les frais administratifs d'emménagement suivants seront pris en charge : les branchements compteurs (eau/électricité/gaz), l'ouverture de la ligne téléphonique, le changement d'adresse dans la limite d'un an, la signalétique porte et boîte aux lettres, sur la base de justificatifs et à hauteur de 180 Euros maximum.

Article 8 : Le dépôt de garantie

Le bailleur s'engage lors d'un relogement dans son parc social ainsi que dans celui des autres bailleurs présents localement à ce que le transfert du montant du dépôt de garantie soit réalisé, sous réserve de l'accord du locataire via sa convention de relogement. Si le nouveau dépôt de garantie est supérieur à l'ancien, le dépôt est comptabilisé pour sa valeur initiale par le bailleur.

En cas de désaccord du locataire vis-à-vis du transfert direct de son dépôt de garantie, celui-ci lui est restitué mais il devra prendre en charge la totalité de son nouveau dépôt de garantie.
Si nécessaire, il est constitué un dossier FSL ou LOCAPASS. Dans le cas où le FSL ou le LOCAPASS interviennent, le transfert est réalisé sous réserve de l'accord du gestionnaire (Conseil départemental pour le FSL et Action Logement, pour le Locapass).

Ces dispositions ont été rendues possibles grâce aux accords intervenus entre les bailleurs sociaux. Il est bien précisé qu'elles ne s'appliquent pas en cas de relogement dans le parc privé.

Dans le cas d'un relogement dans le parc privé, la restitution du dépôt de garantie sera réalisée s'il y a lieu au locataire en fonction de l'état du compte de sortie et de son financement initial (FSL, LOCAPASS).

Article 9 : Le loyer du nouveau logement

Le bailleur s'engage à geler les loyers des logements des locataires relogés pour une durée de cinq ans et sans rattrapage.

Le bailleur s'engage à mettre tout en œuvre pour proposer des logements correspondants aux besoins et attentes des locataires, en veillant à maintenir le taux d'effort* et/ ou le reste à vivre** équivalents à celui du logement occupé (à prestations équivalentes).

**Taux d'effort : (loyer +charges) – APL / ressources du ménage x 100*
*** Reste à vivre : (Somme des revenus du ménage – (loyer + charges) – APL) / Unités de consommation x 30 jours*

Afin de faciliter un parcours résidentiel positif, le bailleur favorisera l'accès aux personnes relogées à un logement neuf ou conventionné de moins de 5 ans, avec un loyer minoré correspondant au plafond de loyer pour l'attribution de l'APL au ménage concerné.

Pour les locataires ayant déjà fait l'objet d'un relogement du fait de la démolition de leur immeuble HLM ancien, le nouveau loyer ne pourra dépasser, à surface de logement identique, le loyer actuel, quel que soit le logement souhaité.

Il ne pourra y avoir de cumul de l'ancien et du nouveau loyer. Le nouveau loyer ne pourra prendre effet qu'à compter du lendemain de l'imputation de l'ancien.

Article 10 : L'attribution de logement

Les relogements sont prioritaires dans les attributions de logements. Si le locataire souhaite un logement neuf, sa demande sera donc traitée en priorité lors de la commission d'attribution sous réserve de l'application de l'article 9 ci-dessus.
Dans le cas d'un dépassement de plafonds de ressources, il pourra prétendre à une dérogation préfectorale.
Le bailleur précise que le locataire signe un nouveau contrat de bail dans le cadre de sa convention de relogement précisant les modalités du relogement.

Afin de permettre de satisfaire au mieux les demandes des ménages à reloger, Logidôme pourra solliciter les autres bailleurs sociaux du département conformément au protocole inter bailleurs de relogement en cours de validation.

Article 11 : Frais techniques de réaménagement du logement

Dans le cadre d'un relogement dans le parc social du bailleur:

- seront pris en charge les travaux liés à la réinstallation des éléments de cuisine et / ou de salle de bains à hauteur de 900 € sur présentation de factures.
- seront pris également en charge, pour les personnes âgées de plus de 65 ans ou les personnes handicapées, les travaux d'adaptabilité, soit l'adaptation aux difficultés liées à la limitation de la mobilité, du nouveau logement à hauteur de 900 € sur présentation de factures. Un accompagnement vers un dossier d'aide à l'autonomie auprès de la MDPH pourra être impulsé.

Sur demande du locataire les travaux pourront être réalisés par une entreprise mandatée par le bailleur.

Article 12 – Remboursement des frais engagés par les locataires

L'aide forfaitaire au déménagement, telle que prévue à l'article 6, sera versée sur l'avis d'échéance du mois en cours ou au plus tard du mois suivant (selon la date d'ouverture du nouveau bail).
Pour les frais prévus aux articles 7 et 11, et à réception des factures ou justificatifs, le remboursement se fera sur l'avis d'échéance du mois en cours ou au plus tard du mois suivant.

Article 13 : Sécurisation des logements vacants

Au fur et à mesure du départ des locataires de leur logement actuel, les appartements vacants, puis les entrées sans locataire seront sécurisés, afin d'assurer aux locataires n'ayant pas encore déménagés, la jouissance paisible de leur logement.

Article 14 : Calcul des charges

Le processus de démolition et la démolition d'un immeuble n'entraîneront pas d'augmentation de charges pour les locataires d'un immeuble de la même unité de gestion, ni pour les locataires restant dans l'immeuble. La part de charges incombant aux logements vacants sera prise en charge par le bailleur.

Article 15 : Dettes de Loyer

Un plan d'apurement (ou mise en place du dispositif d'aides adéquat) devra être mis en place avec le titulaire de bail avant toute proposition de relogement.

Article 16 : Suivi post relogement

Le suivi post-relogement des locataires doit être intégré à part entière dans l'opération. Il permettra de détecter d'éventuelles difficultés liées au relogement et d'y remédier.
Le bailleur s'engage à réaliser une visite à chaque locataire relogé dans les 3 mois suivants leur relogement.

Article 17 : Durée du protocole

Le présent protocole est signé pour la durée des relogements à réaliser.

Article 18 : Suivi – évaluation – bilan

Une rencontre spécifique bailleur-associations de locataires de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre de ce protocole se tiendra tous les 6 mois. Un bilan final sera réalisé.

Fait à Clermont-Ferrand, le

Marielle CHAMPENIER,
Directrice Générale de Logidôme

Michel INCABY,
Représentant de la CLCV

Georges SAINTEMARIE,
Représentant de la CNL

Guy OFFNER,
Représentant de l'AFOC

Annexe 1

Article L442-6

- Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 61 (V)

I. Les dispositions des chapitres Ier, à l'exclusion de l'article 11, II, IV, V, VI et VIII du titre Ier, des alinéas 1,2,3,4, et 8 de l'article 70, de l'article 74, des alinéas 1,2 et 3 de l'article 75 et de l'alinéa 1er de l'article 78 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée sont applicables aux habitations à loyer modéré sous réserve des dispositions du présent livre, notamment des articles L. 411-1, alinéa 1er, et L. 442-8.

II. En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.

III.-N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes bénéficiant d'un hébergement en application des articles L. 521-3-1 et L. 521-3-2 si elles refusent de réintégrer leur logement à l'issue des travaux ou si elles refusent une offre de relogement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

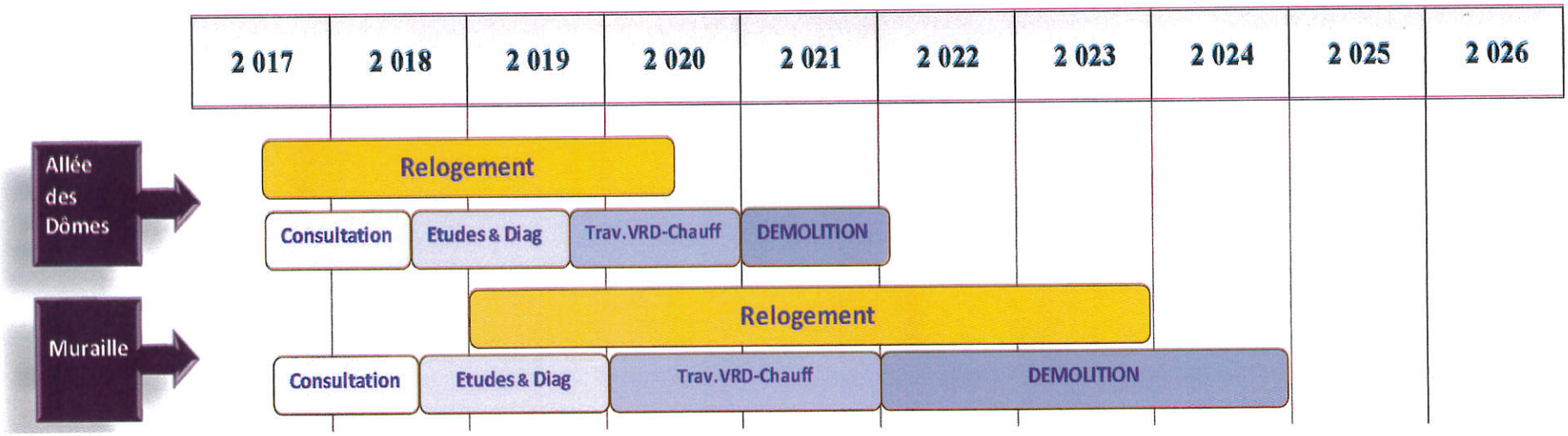
Article L443-15-1

- Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 54
- Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 59

Sans préjudice des règles du code de l'urbanisme applicables au permis de démolir, un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ne peut être démoli sans l'accord préalable du représentant de l'Etat dans le département, de la commune d'implantation et des garants des prêts.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de remboursement des emprunts et des aides de l'Etat en cas de démolition totale ou partielle.

Annexe 2 : Planning prévisionnel



Démarrage du relogement :
2ème trimestre 2017
Déconstruction : 2020 à 2022



Démarrage du relogement :
2019
Déconstruction : 2022 à 2025



Annexe 3

Coordonnées des associations de locataires

Union Départementale CLCV	32 rue Gabriel Péri	63000 CLERMONT-FERRAND	Tel 04.73.36.75.91
CNL	25 rue Anatole France	63000 CLERMONT-FERRAND	Tel 04.73.37.90.62
AFOC du Puy-de-Dôme	38 rue Raynaud	63000 CLERMONT-FERRAND	Tel 04.73.92.30.33

Annexe 4

Nom du locataire	**Première visite :** **Deuxième visite :** **…**
Explication du projet d'accompagnement au relogement de Logidôme	
Composition du ménage, l'occupation du logement (à temps complet, à temps partiel, présence de tiers…)	
Quelles personnes associer (les enfants par exemple)… quels aménagements prévoir ?	
Attachement au quartier Le ou les quartiers où elle souhaiterait être relogée	
Les ressources de la famille	
Les souhaits exprimés pour le relogement	
La suite	

L'avis du cabinet et/ou de Logidôme	
La nature de l'accueil fait par la famille à Logidôme et au cabinet	
Compréhension de la démarche et niveau d'adhésion du ménage	
Nom du locataire	
Composition du ménage, l'occupation du logement (à temps complet, à temps partiel, présence de tiers...)	
Les ressources de la famille	
Les souhaits exprimés pour le relogement	
La suite	

L'avis du cabinet et/ou de Logidôme	
La nature de l'accueil fait par la famille à Logidôme et au cabinet	
Compréhension de la démarche et niveau d'adhésion du ménage	

Annexe 5

Loi de 1948

Article 13 bis

Modifié par Loi 76-615 1976-12-09 JORF 10 juillet 1976.
Le local mis à la disposition des personnes évincées, en application des articles 11 et 12, doit être en bon état d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre à leurs besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, et à leurs possibilités. Il doit en outre être situé : Dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ; Dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ; Dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.

Annexe 6

Article L353-15

- Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 61 (V)

I. Par dérogation à l'article L. 442-6, seules les dispositions des chapitres Ier, à l'exclusion de l'article 11, V, VI, des premier et deuxième alinéas de l'article 32 bis et de l'alinéa premier de l'article 78 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, sont applicables aux locataires ou occupants de bonne foi des logements mentionnés à l'article L. 353-14.

II. Par dérogation au I de l'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le délai de préavis applicable au congé donné par un locataire d'un logement mentionné à l'article L. 353-14 qui bénéficie de l'attribution dans le parc du même bailleur d'un autre logement mentionné au même article est ramené à un mois. Ce délai est de deux mois si les deux logements appartiennent à des bailleurs différents.

III. En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.

IV. A compter du 13 novembre 1982 et nonobstant toute disposition ou stipulation contraire, les charges récupérables sont exigibles dans les conditions prévues à l'article L. 442-3.

V. N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes bénéficiant d'un hébergement en application des articles L. 521-3-1 et L. 521-3-2 si elles refusent de réintégrer leur logement à l'issue des travaux ou si elles refusent une offre de relogement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

Article L442-6

- Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 61 (V)

I. Les dispositions des chapitres Ier, à l'exclusion de l'article 11, II, IV, V, VI et VIII du titre Ier, des alinéas 1,2,3,4, et 8 de l'article 70, de l'article 74, des alinéas 1,2 et 3 de l'article 75 et de l'alinéa 1er de l'article 78 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée sont applicables aux habitations à loyer modéré sous réserve des dispositions du présent livre, notamment des articles L. 411-1, alinéa 1er, et L. 442-8.

II. En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de

programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux.

III.-N'ont pas droit au maintien dans les lieux les personnes bénéficiant d'un hébergement en application des articles L. 521-3-1 et L. 521-3-2 si elles refusent de réintégrer leur logement à l'issue des travaux ou si elles refusent une offre de relogement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

Annexe 3 – Projet de protocole « interbailleurs» de relogement

Protocole interbailleurs de relogement

Projet suite

CA ALSPDD du 17 janvier 2017
Réunion Clermont Auvergne Métropole
du 19 janvier 2017

Association du Logement Social du *Puy-de-Dôme*

Protocole interbailleurs de relogement sur l'agglomération clermontoise dans le cadre du nouveau projet de renouvellement urbain

PROJET – CA du 17 janvier 2017

PREAMBULE

Dans la poursuite des dynamiques engagées avec le PRU 1 (2006-2018), la communauté urbaine Clermont Auvergne Métropole, chef de file de la politique de la ville, confirme un nouveau programme de renouvellement urbain sur les quartiers de la Gauthière, des Vergnes et de Saint Jacques Nord ciblés par l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain comme quartier d'intérêt national du NPRU. L'objectif de la collectivité est d'inscrire ces quartiers dans une transformation durable, efficace et exemplaire.

Le protocole de préfiguration examiné au comité d'engagement de l'ANRU le 8 décembre 2016 vise à conforter la stratégie d'intervention et préparer la convention pluriannuelle. Durant ces 18 mois, la communauté urbaine engagera la mise en place de l'ingénierie, la conduite des études stratégiques et le lancement des actions urgentes ou anticipées.

Dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain en cours d'élaboration et afin d'élargir le champ des propositions et de permettre de satisfaire au mieux les demandes des ménages, l'ensemble des bailleurs de l'agglomération clermontoise s'engage à mettre en place un dispositif de solidarité interbailleurs pour le relogement des ménages issus d'opérations de déconstruction du parc social.

Ce dispositif de solidarité interbailleurs fera partie intégrante de la Conférence Intercommunale du Logement pilotée par Clermont Auvergne Métropole pour assurer la recherche des équilibres quant à l'accueil des populations concernées.

Les ménages identifiés dans ce cadre feront l'objet d'une priorité dans les commissions d'attribution de chacun des bailleurs sociaux.

Afin d'engager la dé-densification du quartier Saint Jacques, la déconstruction de 522 logements de Logidôme (immeubles de la Muraille de Chine et de l'Allée des Dômes) fait l'objet d'un démarrage anticipé dès la phase protocole. Le relogement des locataires concernés démarrera dès la mi-2017. Les études habitat engagées dans le cadre du protocole définiront sur les autres quartiers la mise en œuvre d'actions volontaristes sur le parc d'habitat social et potentiellement des opérations de déconstruction.

Cette solidarité inter bailleurs conduira les bailleurs engagés dans le relogement à bénéficier, dans le cadre de la programmation annuelle de droit commun sur la production de logement social, d'une partie des agréments qui auraient été affectés au bailleur qui démolit correspondant à un volume de logements équivalent à 20% du nombre de logements reconstitués repartis sur la durée de la reconstitution de l'offre et établi par Clermont Auvergne Métropole, délégataire des aides à la pierre.

Les bailleurs sociaux signataires s'engagent à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour reloger collectivement l'ensemble des occupants concernés par les projets de déconstruction du parc social du NPRU de l'agglomération clermontoise.

Ce présent protocole a vocation à fixer les principes généraux et opérationnels de l'engagement de solidarité interbailleurs sur les relogements.

PROJET

LES PRINCIPES GENERAUX

Article 1 – Le recours à la solidarité inter-bailleurs

Les bailleurs sociaux signataires s'engagent dans le cadre du présent protocole à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour reloger collectivement l'ensemble des occupants concernés par les projets de déconstruction du parc social du NPRU de l'agglomération clermontoise.

Article 2 – Favoriser les parcours résidentiels des locataires correspondant aux choix et possibilité des ménages

L'enjeu opérationnel des opérations de relogement est de garantir aux ménages un parcours résidentiel positif. Le relogement des ménages doit, autant que possible, répondre à leurs souhaits et leurs besoins en termes de mobilité résidentielle, de type de logements et prendre en compte leur capacité financière.

Article 3 – La recherche de la mixité sociale et des équilibres de peuplement doit guider les opérations de relogement

Les propositions de relogement seront élaborées dans le respect de la mixité sociale et des équilibres de peuplement conformément aux orientations de la Conférence Intercommunale du Logement.

Article 4 – L'opération de relogement doit se faire dans la plus grande transparence entre les partenaires

Les engagements pris envers les partenaires et/ou les ménages devront être formalisés. Une information claire et régulière des locataires est impérative.

Le Fichier Partagé de la Demande et des Attributions sera l'outil de suivi des ménages concernés depuis leur identification jusqu'au relogement.

Article 5 – Le ménage doit être relogé dans des conditions financières adaptées à ses ressources

La responsabilité des organismes de logement, en tant que professionnel de la gestion locative, est d'instruire et d'examiner ces dossiers pour objectiver, sécuriser l'acte d'attribution et intégrer durablement les ménages dans le parc social.

Une attention particulière sera portée à la nouvelle situation financière découlant de la proposition de relogement.

Pour l'instruction et la présentation des candidatures en commission d'attribution, les organismes s'appuieront sur les modalités d'analyse croisée du taux d'effort et du reste pour vivre définies collectivement et intégrées dans le Fichier Partagé de la Demande et des Attributions. (Voir Annexe 1)

Article 6 – Suivi et évaluation de la démarche interbailleurs

La démarche inter-bailleurs fera l'objet d'une évaluation en continu dans le cadre de l'Association du Logement Social du Puy de Dôme à partir d'une grille d'analyse commune. Un retour sera effectué au porteur de projet, Clermont Auvergne Métropole, puis à la Conférence Intercommunale du Logement.

PROJET

Article 7 – La démarche de relogement NPRU s'inscrit dans un large partenariat

- Le bailleur directement impliqué (avec ses services et les équipes missionnées pour l'accompagnement) ;
- Les bailleurs sollicités dans le cadre du dispositif de solidarité interbailleurs ;
- L'Association du Logement Social du Puy de Dôme ;
- La Communauté Urbaine, Clermont Auvergne Métropole, pilote du projet de renouvellement urbain et la Ville de Clermont-Ferrand ;
- L'Etat (Préfet, délégué territorial de l'ANRU) ;
- Les réservataires ;
- L'équipe projet du projet de renouvellement urbain ;
- Le Conseil Département
- Les acteurs sociaux concernés par le suivi des familles (CCAS, Conseil Département, secteur psychiatrique, prévention, insertion professionnelle, centres sociaux, Caisse d'allocations familiales ...) ;
- Les associations représentant les locataires.

PROJET

LES PRINCIPES OPERATIONNELS

Article 8 – Les publics relevant du protocole

Les bénéficiaires sont les ménages titulaires d'un droit au relogement selon les articles L. 353-15 et L. 442-6 du CCH à savoir les titulaires de baux ou les occupants de bonne foi qui à l'expiration de leur contrat de location, sont maintenus dans les lieux et exécutent leurs obligations.
Les locataires de mauvaise foi (c'est-à-dire ne respectant pas leurs obligations) ayant leur bail résilié lors de la signature de la présente convention ne sont donc pas concernés par ce protocole.

Article 9 – Un diagnostic préalable au relogement et recherche de solution adaptée

Préalablement à la mobilisation de la solidarité interbailleurs, le bailleur « démolisseur » (en direct ou par l'intermédiaire d'un prestataire) doit rencontrer individuellement chaque ménage concerné par l'opération de démolition afin d'établir un diagnostic préalable au relogement et élaborer un plan de relogement. Une grille d'entretien commune aux bailleurs est jointe en annexe.

Article 10 – Des interlocuteurs identifiés

Chaque bailleur de l'agglomération nomme un référent pour les opérations de relogement et la mise en place de la solidarité inter-bailleurs.

Le bailleur d'origine du ménage reste l'interlocuteur jusqu'à l'entrée dans les lieux du nouveau logement du bailleur qui reloge.

Article 11 – Critères d'identification des ménages relevant du dispositif de solidarité inter-bailleurs

Dès lors que la phase de relogement des ménages est lancée par le bailleur d'origine, le dispositif de solidarité interbailleurs peut être activé.

Les ménages relevant du dispositif de solidarité inter-bailleurs sont ciblés par le bailleur d'origine directement impliqué dans la situation suivante :

- l'offre de logement recherché n'existe pas dans son patrimoine à ce jour et dans un délai raisonnable (construction en cours) ;
- l'offre de logement recherché n'est pas disponible dans son patrimoine dans la phase de relogement lancé par le bailleur ;
- l'offre de logement recherchée doit être adaptée à des besoins très spécifiques de la famille (handicap, surface ...) ;
- un changement de bailleur serait profitable aux ménages.

Pour toute autre situation, à titre exceptionnel et après trois propositions refusées, le bailleur pourra solliciter le dispositif de solidarité interbailleurs.

PROJET

Article 12 – Transparence et continuité de l'accompagnement des ménages concernés

Le bailleur d'origine reste son interlocuteur jusqu'à l'entrée dans les lieux du nouveau logement du bailleur qui reloge.

Conformément aux modalités pratiques et financières des relogements arrêtées par le bailleur d'origine, le bailleur d'origine l'accompagne dans les différentes démarches qu'impliquent le relogement, il peut l'assister lors de l'état des lieux entrant, peut organiser son déménagement ; sur présentation des factures, rembourse les frais de transferts (raccordement France Télécom, compteur d'eau, EDF/GDF, câblage numérique, changement d'adresse postale, etc, ...) ou les paie directement aux prestataires ou concessionnaires sur facture. [1]

Le relais avec les services du bailleur d'accueil doit se faire progressivement.

Article 13 – Processus de solidarité inter-bailleurs pour le relogement des ménages concernés par le NPRU

Le relogement des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain de l'agglomération clermontoise doit se faire conformément au processus validé par l'inter-bailleur comme suivant :

1. Le bailleur d'origine accompagne son locataire pour constituer une demande de logement social dans le Fichier Partagé de la demande et des attributions.
2. Le bailleur d'origine engage une recherche active dans son patrimoine de l'offre correspondant aux besoins identifiés dans le diagnostic social préalable.
3. Dans les cas cités à l'article 11, le bailleur d'origine envoi une fiche d'identification à l'ensemble des référents bailleur. (Cette fiche est intégrée en Annexe 2 du présent protocole).
4. Chacun des référents bailleur entame une recherche active dans son patrimoine disponible en fonction des besoins identifiés. En cas d'offre disponible, la fiche « *détail du logement* » du fichier partagé est adressé par le bailleur d'accueil au bailleur d'origine pour échange et validation.

A l'étude : forfait minoration du loyer pour le neuf de moins de cinq ans

5. Si validation du bailleur d'origine au maximum dans les huit jours, le bailleur d'accueil envoie le bon de visite du logement au ménage avec copie au chargé de relogement du bailleur d'origine.
6. Le chargé de relogement accompagne le ménage pour la visite du logement. A défaut, il est préconisé une visite commune du logement entre le chargé de relogement du ménage et le bailleur d'accueil en amont de la visite par le ménage. A cette occasion, et le cas échéant, le chargé de relogement du ménage avec le bailleur d'accueil pourront lister les travaux exceptionnels liés aux problématiques de santé et/ou vieillissement à réaliser.
   Ces travaux seront à la charge du bailleur d'origine.
7. A l'issue de la visite, le ménage signera le bon de visite indiquant son accord ou non sur le logement envisagé (annexe 6)
8. Si accord du ménage, le bailleur d'accueil s'engage à proposer cette candidature en priorité au titre du relogement relevant du NPRU lors de la commission d'attribution de logement de son organisme. Si accord de la CAL, la proposition est adressée au ménage avec une copie au bailleur d'origine.

[1] L'Anru prend en compte les dépenses induites par le relogement des ménages (enquêtes sociales, frais générés par le déménagement et l'installation du ménage, aménagement du nouveau logement servant au relogement, accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement) via un forfait de 3 000 € par ménage relogé issus du parc social bénéficiant de financements de l'Anru (démolition, requalification).

PROJET

9. Si accord du ménage et attribution du logement par la CAL du bailleur d'accueil, le chargé de relogement établit la convention de relogement avec le bailleur d'accueil et l'adresse au ménage avec le nouveau contrat de location, voir annexe 3 du protocole. Le ménage dispose d'un délai de 30 jours pour accepter la convention et le nouveau contrat de location.

Attention, le bailleur d'accueil supporte financièrement le délai des 30 jours de la convention de relogement

10. Le chargé de relogement du bailleur d'origine organise le départ et l'arrivée du ménage dans son nouveau logement. Il en informe le bailleur d'accueil.
11. En cas de refus du ménage, le bailleur d'origine conserve l'obligation de rechercher et de proposer une autre solution de relogement pour le locataire concerné conformément à l'article 13 de la Loi du 1er septembre 1948.
12. Le bailleur d'origine a la responsabilité de la tenue et de la mise à jour des données dans l'outil de suivi du relogement pour le NPRU en lien avec le Fichier Partagé de la Demande et des Attributions.
13. Le dispositif de solidarité interbailleurs pour le relogement des ménages fait l'objet d'un suivi détaillé à l'article 17.

Article 14 – Sécurisation du ménage relogé par la convention de relogement

Le relogement des ménages concernés par le projet de renouvellement urbain de l'agglomération clermontoise se fait dans le respect de la Loi du 1er septembre 1948 et l'article L. 353-15 et L.442-6 du code de la construction et de l'habitation. Dès lors que le ménage a accepté une proposition de relogement et l'ensemble de ses modalités, une convention de relogement consigne les engagements des co-signataires à savoir le bailleur d'origine et le ménage relogé.

La convention mentionne notamment :

- les coordonnées des parties
- le logement d'origine
- les caractéristiques du logement choisi au titre du relogement (adresse, étage, typologie, superficie, montant du loyer, montant et contenu des charges…)
- les frais pris en charge
- la date de déménagement et d'emménagement

Dans le cadre du dispositif de solidarité interbailleurs, elle est établie en trois exemplaires par le chargé de relogement en concertation étroite avec le bailleur d'accueil. Un exemplaire est remis à chaque signataire par le bailleur d'origine, qui adresse le troisième exemplaire au bailleur d'accueil.

Pour garantir la transparence auprès des ménages concernés et des différents partenaires, les bailleurs de l'agglomération utilisent une trame commune prévue en annexe 3 du présent protocole.

Article 15 – Règles interbailleurs liées aux frais de relogement et au dépôt de garantie compte tenu du dispositif de solidarité

15.1 Les frais pris en charge par le bailleur d'origine

Les frais pris en charge par le bailleur d'origine relèvent du protocole passé avec les associations de locataires en conseil de concertation locative. Les frais concernés sont notamment les frais d'emménagement, de déménagement. Chaque protocole ne lie que les parties signataires.

PROJET

15.2 Le gel de l'augmentation annuel du loyer du nouveau logement

Dans le cadre de la solidarité interbailleurs, les bailleurs s'engagent à geler les loyers du nouveau logement du locataire relogé pour une durée de 5 ans et sans rattrapage en n'appliquant pas les augmentations annuelles de loyer décidées par le bailleur d'accueil sur cette période.

15.3 Travaux exceptionnels liés à la santé et au vieillissement

En coordination avec le chargé de relogement et le référent du bailleur d'accueil, des travaux exceptionnels liés aux problématiques de santé et/ou vieillissement peuvent éventuellement être définis. L'accord du bailleur d'origine sera requis sur la base d'un devis détaillé avec un délai de réponse (bon pour accord) sous 5 jours. Le bailleur d'accueil réalise directement ces éventuels travaux et adresse ensuite le montant des factures détaillées au bailleur d'origine.

Le bailleur d'origine s'engage à rembourser les factures dans un délai de deux mois après réception.

15.4 Règles quant au dépôt de garantie

L'objectif recherché est d'éviter que le dépôt de garantie soit un frein au relogement ou une charge supplémentaire pour le locataire. Les bailleurs signataires du protocole s'engagent donc à respecter les règles suivantes :

Le bailleur d'origine transfère le montant du dépôt de garantie au bailleur d'accueil, sous réserve de l'accord du locataire via sa convention relogement.

En cas de désaccord du locataire vis-à-vis du transfert direct de sa caution, celle-ci lui sera restituée mais il devra prendre en charge la totalité de son nouveau dépôt de garantie.

Cet article ne concerne pas les dépôts de garantie financés par le FSL ou un locapass sous réserve de disposition particulière.

Article 16 – Le suivi post-relogement est intégré à part entière dans toute opération de relogement

Le relogement ne se termine pas le jour du déménagement.
Une visite de suivi post relogement sera réalisée par le chargé de relogement du bailleur d'origine.
Une évaluation sera menée sur la base d'une méthode d'analyse commune qui reste à déterminer.

Article 17 – La maitrise du reste à charge des ménages relogés et l'aide pour minoration de loyer en cas de relogement dans du logement social neuf ou conventionné de moins de cinq ans – A REDIGER

Examen des conditions de l'aide chez chaque bailleur pour examiner les possibilités et contraintes (voir annexe 3 de la note du 22 juillet 2016 de l'ANRU à ce sujet).

Point en attente de l'étude de chaque bailleur : sur son patrimoine de moins de cinq ans, sa localisation, la volumétrie et l'aide à la minoration de loyers ; Cette étude ne préjugera pas du souhait des ménages dans leurs propres parcours résidentiels.

Article 18 - Suivi du dispositif de solidarité interbailleurs

En cas de difficultés ou de non-réponse, le bailleur d'origine peut saisir le groupe inter-bailleurs gestion locative afin que cette situation soit portée à l'ordre du jour. Ce groupe se réunit mensuellement sous pilotage de l'Association du Logement Sociale du Puy de Dôme.

PROJET

Le bailleur d'origine adresse un état trimestriel à l'ALSPD des relogements réalisés dans le cadre du dispositif de solidarité interbailleurs pour rendre compte au porteur de projet, Clermont Auvergne Métropole puis aux partenaires dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement. Cet état fera apparaitre toute proposition aboutie, refusée ou annulée.

Fait le XXXX, à Clermont-Ferrand

Signataires :

Auvergne Habitat Dom'aulim Logidôme

Ophis Puy de Dôme SCIC Habitat Auvergne et Bourbonnais

Association du Logement Social du PDD

PROJET