

Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal  
Séance du 17 novembre 2022

**DÉLIBÉRATION N° 152/2022**

**CHÂTEAU - APPROBATION DE LA CHARTE DE RELOGEMENT**

L'an deux mille vingt-deux,

Le dix sept novembre à dix-huit heures,

Le conseil municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame Agnès Bourgeois, maire, suivant la convocation faite le 10 novembre 2022.

**Etaient présents :**

Mme Bourgeois, maire

M. Chusseau, M. Brianceau, M. Quéraud, Mme Fond, M. Gaglione, Mme Paquereau, M. Audubert, Mme Burgaud, adjoints

Mme Métayer, M. Bouyer, M. Pineau, M. Borot, Mme Hervouet, Mme Cabaret-Martinet, M. Jéhan, M. Kabbaj, Mme Deletang, Mme Desgranges, Mme Leray, M. Mabon, M. Vendé, M. Nicolas, M. Louarn, M. Le Forestier, Mme Bennani, Mme Lelion, M. Marion, Mme Douaisi, Mme Bihan, conseillers municipaux

**Absents excusés ayant donné pouvoir à un collègue du Conseil Municipal pour voter en leur nom :**

Mme Guiu (pouvoir à Mme Métayer), M. Faës (pouvoir à Mme Fond), Mme Coirier (pouvoir à M. Pineau), Mme Daire-Chaboy (pouvoir à M. Gaglione), M. Soccoja (pouvoir à M. Vendé), M. Quénéa (pouvoir à M. Marion), Mme Landier (pouvoir à M. Chusseau), M. Letrouvé (pouvoir à Mme Burgaud), M. Gellusseau (pouvoir à Mme Paquereau), M. Le Breton (pouvoir à M. Kabbaj)

**Absents non excusés :**

Mme Gallais, M. Vince, M. Lumineau, conseillers municipaux

Alain Jéhan a été désigné(e) secrétaire de séance et a accepté ces fonctions.

## CONSEIL MUNICIPAL DU 17 NOVEMBRE 2022

### **OBJET : CHÂTEAU - APPROBATION DE LA CHARTE DE RELOGEMENT :**

**Mme Martine Métayer** donne lecture de l'exposé suivant :

Construit dans les années 60, le quartier du Château a connu au cours des dernières décennies plusieurs périodes de transformation urbaine. Les investissements réalisés ont permis de conforter un bon niveau d'équipement et de services (BKS, Auditorium, centre commercial, Maison des services...) et de desserte (tram). La réhabilitation de 340 logements par Habitat 44 en 2008 a également permis d'améliorer l'habitat d'une partie du parc social au sud du quartier.

Toutefois, en dehors des opérations isolées de l'ANRU (Agence nationale de rénovation urbaine) dans les années 2000, ces investissements ont peu concerné les espaces publics et une grande partie des logements au nord du quartier n'a pas encore bénéficié de réhabilitations structurantes. En outre, si les politiques publiques mises en œuvre ces dernières années ont pu amortir les effets d'une dégradation du climat social lié aux différentes crises, elles n'ont pas encore permis d'agir durablement sur la qualité de vie au quotidien des habitants et l'attractivité de ce quartier prioritaire de la politique de la ville.

Les bailleurs sociaux, la ville de Rezé et Nantes Métropole ont donc décidé d'engager une opération de réaménagement du quartier Château, sur une dizaine d'années, venant en complément de l'ensemble des politiques publiques mises en œuvre en matière éducative, sociale, sportive, économique, d'insertion ou de tranquillité publique.

Afin de mettre en œuvre ce projet de renouvellement urbain, une zone d'aménagement concerté (ZAC Château) a été créée en octobre 2019 sous le pilotage de la métropole, en lien avec la ville de Rezé et les bailleurs sociaux Atlantique habitations et La Nantaise d'Habitations.

### **1/ Orientations programmatiques et échéances**

Dans le prolongement :

- de la réorientation donnée au projet par la Ville de Rezé à la suite des dernières élections municipales,
- de la poursuite des études thématiques : genres et espaces publics, étude de sûreté et de sécurité publique, stratégie commerciale,
- des démarches de concertation : rencontres avec les usagers, réponse du 1<sup>er</sup> juillet 2022 à l'avis citoyen porté à la connaissance des élus en novembre 2021,

L'esquisse du projet urbain du Château est actuellement en phase de finalisation.

L'esquisse apportera une meilleure compréhension des choix retenus

- pour les projets immobiliers de démolition et de construction mais également de reconstruction ;
- pour l'aménagement des espaces publics : nature en ville, mobilités et animation de la cité.

Durant l'année 2023, la poursuite de la concertation permettra de préciser l'aménagement des futurs espaces publics. Cette co-construction s'appuiera sur les principaux enjeux du quartier :

- le quartier au quotidien ;
- un quartier nature / un quartier propre,
- un quartier attractif et commerçant,

## CONSEIL MUNICIPAL DU 17 NOVEMBRE 2022

- un quartier citoyen.

Les premières interventions sur l'espace public et les constructions pourraient être engagées à partir de 2025 jusqu'à 2030.

### **2/ Point de situation sur l'habitat et le relogement des ménages concernés par les démolitions**

Le périmètre de la ZAC Château concerne 420 logements, 220 du patrimoine d'Atlantique habitations et 200 de la Nantaise d'habitations.

Compte tenu des enjeux du projet en terme de mixité sociale et fonctionnelle, et considérant la nécessité d'agir sans attendre pour améliorer le cadre de vie des habitants et leur confort dans les logements, il est envisagé :

- La construction de 287 logements, y compris logements étudiants et seniors.
- La réhabilitation d'environ 300 logements
- La démolition de 80 logements sociaux et la transformation de 12 logements en rez-de-chaussée actifs

La démolition de 80 logements et la transformation de 12 logements à l'horizon 2024/2025 concerne :

- 52 logements dans le parc d'Atlantique habitations (dont 12 en rdc)
  - 9 et 11 Pellerin
  - 2 et 4 Mitterrand
  - 12 logements en rez-de-chaussée de l'immeuble Vendée
- 40 dans le parc de la Nantaise d'Habitations
  - 1 et 3 Saint-Nazaire
  - 14 et 16 Bretagne

Cette transformation importante du quartier aura un impact fort sur la vie des habitants, en particulier ceux dont le logement sera démoli. La qualité de leur accompagnement constitue un enjeu primordial pour réussir un relogement qui corresponde à leurs souhaits, leurs besoins et leurs capacités financières.

Une charte de relogement est proposée localement pour donner un cadre à l'accompagnement individualisé des familles par les bailleurs sociaux et la ville. Cette charte s'inscrit en conformité avec la charte de relogement métropolitaine signée de tous les bailleurs de l'agglomération, des réservataires (Etat, Action logement services, les villes) et des partenaires (associations de locataires...)

Le processus de relogement sera mis en œuvre début 2023.

#### Les principes de la charte de relogement :

- Le principe de **priorité** : les habitants concernés sont relogés de manière prioritaire à toutes les autres demandes sur l'ensemble de l'agglomération.
- Le principe d'**équivalence** du logement :
  - Un logement collectif pour un ménage issu du collectif et un logement individuel pour les ménages issus de l'individuel, adapté en typologie et en surface à la composition familiale

## CONSEIL MUNICIPAL DU 17 NOVEMBRE 2022

- du ménage à reloger.
- Un logement dont l'état de propreté des revêtements muraux et des sols ne peut être inférieur à ceux du logement quitté.
- Pas d'équivalence sur les annexes (balcons, caves, garages) et équipement du logement (sanitaires, placards, meubles intégrés, cuisine fermée...)
- Pour la décohabitation : pas d'équivalence et 2 demandes maximum.
- **3 propositions de relogement au maximum.** Des entretiens déclenchés avec les ménages au 2ème refus.
- **Pas de relogement temporaire** en attendant un relogement sur le quartier.
- En cas de changement d'école pour les enfants, un accompagnement pour l'inscription et l'intégration dans la nouvelle école sera assuré par la ville.

### Les modalités d'accompagnement :

Les locataires concernés par les démolitions seront reçus en entretiens individuels approfondis par un binôme constitué d'une chargée de relogement par bailleur et d'une chargée de relogement recrutée par la ville (CDD de trois ans).

Les situations de chaque ménage seront régulièrement abordées dans le cadre confidentiel d'un comité de suivi relogement puis en second niveau en Comité Technique Relogement métropolitain (inter bailleurs) pour les situations de relogements non pourvus.

### Le contexte sur l'occupation sociale des logements concernés :

- ✓ Caractéristiques du parc social
  - Une accessibilité physique très limitée des logements du parc social (escaliers, pas d'ascenseur)
  - Un parc social très vieillissant
  - Beaucoup de grands logements
    - Part significative de T5 - T6 souvent sous-occupés (personnes âgées)
- ✓ Qui sont les ménages relogés ?
  - Une part importante de familles monoparentales
  - Une part significative de personnes âgées (besoins spécifiques, logements adaptés)
  - Une précarité importante des ménages

Les ménages souhaitant rester sur la commune bénéficieront d'un accès prioritaire sur les futurs logements livrés à Rezé et sur les vacances de logement dans le parc existant des bailleurs concernés et des autres bailleurs implantés à Rezé.

La charte de relogement engage la ville et les bailleurs sociaux sur le relogement de toutes les familles concernées par les démolitions dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la ZAC Château piloté par la métropole.

Un guide de relogement ville sera mis à disposition des familles relogées et des associations de locataires et des partenaires concernés (CAF, Département...).

### **Le conseil municipal,**

Vu la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 définissant la nouvelle géographie prioritaire et le nouveau périmètre QPV Château-Mahaudières,

## CONSEIL MUNICIPAL DU 17 NOVEMBRE 2022

Vu la délibération du Conseil métropolitain du 15 décembre 2014 approuvant le contrat de ville,

Vu la délibération du Conseil métropolitain du 4 octobre 2019 actant la création de la ZAC Château,

Vu la charte métropolitaine de relogement annexée à la convention intercommunale d'attribution signée par Nantes Métropole, l'État et Action Logement services, l'ensemble des communes, des bailleurs sociaux et des associations de locataires de la Métropole et approuvée au Conseil métropolitain du 10 février 2017,

Vu l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948 du code de la construction et de l'Habitation,

Vu l'article L.442-6 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la décision du bureau municipal du 28 février 2022, actant le principe de relogement des familles concernées par des opérations de démolition dans le cadre de la transformation urbaine de la ZAC Château et le recrutement par la ville d'un-e chargé-e de relogement,

Vu la décision du bureau municipal du 30 mai 2022 approuvant la présente charte de relogement,

Vu l'avis de la commission transitions et inclusions territoriales du 20 octobre 2022.

**Après en avoir délibéré, par 35 voix pour, 0 voix contre, 5 abstentions,**

- Approuve la charte de relogement du projet de renouvellement urbain « ZAC Château »,
- Autorise la signature par Mme la maire de la charte de relogement

La maire,  
Agnès Bourgeois





# Charte de relogement

## Projet de renouvellement urbain

### ZAC Rezé-Château

# Charte de relogement

## Préambule

Le quartier du Château est une ancienne zone d'urbanisation prioritaire (ZUP) construite dans les années 60 pour répondre à la crise du logement (exode rural, baby-boom, période de reconstruction). Les habitants trouvent à l'origine des appartements « tout confort » dans un quartier associé à une certaine image de la modernité. Le quartier bénéficie de l'implantation du premier centre commercial de la commune avec station-service. Dans les années 70, les classes moyennes quittent le quartier pour de l'habitat pavillonnaire.

Malgré l'arrivée du tramway dans les années 80, la rénovation du centre commercial dans les années 2000 et la réhabilitation du parc social d'Habitat 44 en 2010 (340 logements), le quartier connaît un déficit global d'attractivité. Toute une partie du parc social situé au nord du quartier n'a pas connu de réhabilitation majeure depuis les années 60. Le Château continue d'attirer les populations aux revenus parmi les plus modestes de la métropole nantaise en raison du faible coût des loyers.

Le projet de renouvellement urbain de Rezé-Château a pour objectif de transformer durablement ce quartier prioritaire de la politique de la ville de 3 000 habitants.

Conformément à la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale, ce projet urbain et social propose d'agir simultanément dans de nombreux domaines : l'amélioration de l'habitat, la qualité de vie dans les espaces publics et les équipements, le renforcement de l'activité économique, la cohésion sociale, la réussite éducative, le développement sportif et culturel, l'accès au droit et aux services, l'insertion et l'emploi, la santé...

Une large concertation - initiée depuis 2014 par Atlantique habitations et La Nantaise d'habitations et confortée par la ville en 2015 - a été réalisée sur le quartier. Elle a permis de partager ses atouts et faiblesses avec les habitants et les acteurs locaux. Elle a contribué à se fixer collectivement des ambitions sur les 10 ou 15 prochaines années.

Les intentions urbaines du projet visent à changer l'image du quartier, à améliorer son attractivité et la qualité de vie quotidienne des habitants. Elles figurent dans un schéma directeur fin 2015 en 5 principaux axes :

- Créer des espaces publics de qualité, sécurisés, accessibles pour tous les âges et répondant aux besoins de tous
- Ouvrir le quartier et ramener la nature en Ville
- Apporter de nouvelles activités et services dans le quartier, dynamiser la centralité
- Réhabiliter le patrimoine bâti pour plus de confort, créer des pieds d'immeubles résidentiels
- Diversifier l'offre de logement, favoriser autant que possible les parcours résidentiels, adapter les logements pour répondre aux besoins des habitants.

En 2016, pour permettre la mise en œuvre de ce projet, Nantes métropole et la Ville de Rezé, en concertation avec les bailleurs sociaux, ont souhaité créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette étape a permis de lancer une concertation réglementaire préalable, nécessaire à la création de la ZAC Rezé-Château en octobre 2019.

Le périmètre de la ZAC concerne 420 logements sociaux, 220 du patrimoine d'Atlantique habitations et 200 de la Nantaise d'habitations. Délimité sur la partie nord du quartier entre la rue du Lieutenant Monti et le centre commercial, il comprend des espaces publics centraux et de proximité, des voies de circulation ainsi que des équipements situés entre l'allée de Touraine et la rue du Château de Rezé (voir carte du périmètre ZAC Rezé-Château annexée à la présente charte).

Compte tenu des ambitions du projet et de sa dimension structurante à l'échelle du quartier et de la ville, il est notamment envisagé :

- La démolition de 80 logements sociaux et la transformation de 12 logements en rez-de-chaussée actifs
- La réhabilitation d'environ 300 logements sociaux
- La construction de 250 à 300 logements sociaux (tous statuts confondus).

La localisation et le nombre de logements démolis sont précisés dans l'esquisse urbaine réalisée par la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale désignée par Nantes métropole et dans les conventions individuelles de relogement.

### Il s'agit des logements situés :

- **Atlantique habitations** : 40 logements. 9 et 11 Pellerin ; 2 et 4 Mitterrand et 12 logements en rez-de-chaussée de l'immeuble Vendée.
- **La Nantaise d'habitations** : 40 logements. 1 et 3 Saint-Nazaire ; 14 et 16 Bretagne

La présente charte de relogement s'inscrit dans le cadre de la conférence intercommunale du logement pilotée par la métropole et engageant l'Etat, l'ensemble des communes, les bailleurs sociaux et l'ensemble des partenaires. Elle s'appuie sur les principes de la convention d'équilibre territorial et la charte métropolitaine de relogement. **Elle implique l'engagement de l'ensemble des partenaires de l'agglomération nantaise sur le relogement des ménages : communes, métropole, Conseil régional et Conseil départemental, Etat, Action logement services...**

Elle a pour objet de garantir aux ménages concernés par des démolitions des conditions de relogement qui respectent **leurs modes de vie, leur situation sociale et économique et leurs souhaits de parcours résidentiels**. Elle ne concerne pas les situations de relogement temporaire liées à des réhabilitations lourdes qui seront traitées dans un autre cadre.

**La charte de relogement de la ZAC Rezé-Château précise les engagements des bailleurs sociaux et de la ville. Elle est présentée par les bailleurs, pour information, en conseil de concertation locative aux associations de locataires.**

Les bailleurs sociaux, directement concernés, sont les interlocuteurs responsables et identifiés auprès de leurs locataires pour le relogement. Un comité de suivi relogement rezéen sera constitué avec les collectivités partenaires pour coordonner le relogement et mettre en œuvre les engagements de la charte, dès lors que la programmation habitat de la ZAC aura été définie et validée par les élus.

Atlantique habitations, La Nantaise d'habitations et la ville de Rezé s'engagent par ailleurs à participer au comité technique relogement de la métropole nantaise pour le suivi des relogements non pourvus.

Cette charte s'inscrit et s'applique dans les limites du cadre législatif et de sa traduction réglementaire. Comme pour les situations de droit commun, ce sont les **commissions d'attribution des bailleurs sociaux** qui attribuent nominativement les logements.

Ceci exposé, il est convenu les dispositions suivantes :

## **PARTIE I : LES PRINCIPES DU RELOGEMENT**

A toutes les étapes du projet urbain, les collectivités veilleront à ce que les habitants disposent d'une vision régulière et transparente sur l'ensemble du projet et les locataires d'une information claire des engagements pris.

La mise en œuvre d'un dispositif de relogement passe nécessairement par l'implication des locataires.

Le dispositif de relogement permet au titulaire d'un contrat de location de bénéficier **en priorité** des meilleures conditions possibles de relogement et de réduire au maximum les difficultés ressenties.

### **Article 1 : Information, concertation des habitants et implication du locataire**

Le processus de relogement doit permettre d'impliquer les locataires dans leur relogement, en étant au plus proche de leurs besoins.

Après les premières démarches de concertation enclenchées par Atlantique habitations, La Nantaise d'habitations et la Ville de Rezé engagées dès 2014, la **concertation réglementaire** sur la ZAC a été lancée en octobre 2016. Elle s'est traduite par une **rencontre d'information des habitants**, pilotée par la métropole nantaise. Elle s'est poursuivie avec une **enquête publique** et des contributions d'habitants dans un **registre public**, avec l'appui du conseil citoyen et du centre socioculturel du Château.

Des **ateliers urbains participatifs** ont été mis en place en avril 2017. Une **réunion publique de restitution de l'enquête publique et du programme de la ZAC** a eu lieu fin 2017. **Le bilan de la concertation préalable** à la ZAC a été validé en Conseil



métropolitain le 8 décembre 2017. Une réunion publique sur le quartier le 4 juillet 2019 a permis de rappeler le programme aux habitants, notamment les démolitions de logements. La ZAC Château a été créée par la délibération du Conseil communautaire de la métropole nantaise le 4 octobre 2019 et la maîtrise d'œuvre urbaine a été désignée en février 2020.

Une réunion publique pilotée par la métropole en juillet 2020, en présence de la nouvelle équipe municipale, a rappelé et précisé ces intentions d'aménagement et le calendrier prévisionnel du projet.

Des marches exploratoires et des ateliers urbains ont été mis en œuvre de septembre à novembre 2021 pour enrichir le projet. Un avis citoyen et un diagnostic genre/espace publics avec un groupe de femmes du quartier ont été remis aux élus afin de guider les choix à opérer sur **l'esquisse globale du projet finalisée en 2022**.

**Cette esquisse valide le nombre de logements démolis (80+12) et leur localisation sur le quartier.**

Dans la continuité de cette concertation et **plus spécifiquement sur la démarche de relogement**, Atlantique habitations et La Nantaise d'habitations s'engagent, en lien avec la Ville de Rezé et la métropole nantaise, à mettre en œuvre un processus **d'information collective des locataires** (article 9-1). Ce processus vise à les rassurer sur leurs droits au relogement, les informer sur les étapes du relogement, la manière dont sera assuré le suivi, sur la mise en place d'un accompagnement social et les règles qui seront appliquées.

Les besoins des locataires seront ensuite consolidés par **les diagnostics** (article 9-1) qui seront menées individuellement auprès des locataires par les chargés de relogement désignés par chaque bailleur et un chargé de relogement recruté spécifiquement par la ville.

## **Article 2 – Prendre en compte les besoins des ménages à reloger, tout en favorisant leur parcours résidentiel**

Le relogement repose avant tout sur le respect des besoins des ménages et les possibilités en matière de relogement, concernant notamment le loyer, la typologie du logement (adaptée à la composition familiale) et la localisation du nouveau logement.

Les modalités du relogement (préparation, choix du logement, déménagement) sont précisées aux articles 9-1, 9-2 et 9-3 de la présente charte.

Afin de formaliser les engagements réciproques sur les conditions du relogement, **une convention individuelle de relogement** est signée entre le bailleur social et le locataire concerné par la démolition de son logement, **avant** le diagnostic individuel.

Les modalités d'accès au logement abordable (vente HLM, accession abordable) pourront être présentées aux ménages, le cas échéant.

## **Article 3 - Assurer la priorité des ménages pour l'attribution de logements**

Dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, les ménages des quartiers prioritaires relogés au titre d'une opération de renouvellement urbain, qu'elle soit inscrite dans au nouveau programme nationale de renouvellement urbain (NPNRU) ou qu'elle soit conduite hors NPNRU, sont **prioritaires**. Les bailleurs sociaux de l'agglomération nantaise et l'ensemble des réservataires s'engagent à proposer en priorité aux bénéficiaires de la charte de relogement les logements disponibles.

Chaque organisme bailleur s'organise en interne pour effectuer une recherche de logements adaptés aux besoins des locataires et en externe avec les autres bailleurs pour mutualiser l'offre de logement. La mutualisation inter-bailleurs s'effectue à l'échelle de la ville ou dans le cadre de l'instance intercommunale de relogement (CTR). Les référents relogements des deux bailleurs et de la ville sont les interlocuteurs privilégiés des ménages à reloger. Un comité de suivi relogement restreint avec les deux bailleurs et la ville sera créé et animé par la ville.

Les bailleurs veilleront à tenir compte des situations particulières des ménages à reloger.

Les ménages concernés par la présente charte de relogement sont les personnes titulaires d'un bail.

Si la volonté et la possibilité d'accession sociale est détectée lors du diagnostic, les ménages seront orientées vers les services accession et pourront être prioritaires sous réserve de la réglementation en vigueur.

## Article 4– Offrir de bonnes conditions d'accueil aux ménages relogés dans leurs nouveaux logements

Afin de ne pas pénaliser les locataires contraints de déménager, différentes mesures sont prises par les bailleurs sociaux, Atlantique habitations et La Nantaise d'habitations, pour faciliter bon le déroulement du déménagement et l'accueil dans le nouveau logement.

Conformément à l'article 13 bis de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948, les bailleurs s'efforceront de proposer, pour un logement **équivalent**, une mensualité résiduelle (loyer et charges déduction faite des aides au logement et hors charges personnelles) proche de celle du logement quitté, sauf si, à la demande du locataire, un autre type de logement lui est attribué. Une attention particulière sera portée par les bailleurs au « **reste à vivre** ».

Les frais de déménagement et frais annexes pris en charge par le bailleur sont précisés à l'article 9-3 de la présente charte.

La notion « d'équivalence » se définit par :

- Un logement collectif pour un ménage issu du collectif et un logement individuel pour les ménages issus de l'individuel, adapté en typologie et en surface à la composition familiale du ménage à reloger.
- Un logement dont l'état de propreté des revêtements muraux et des sols ne peut être inférieur à ceux du logement quitté.

Aussi la notion d'équivalence ne peut pas être garantie pour :

- les annexes (balcons, caves, garages),
- les équipements du logement (équipements sanitaires, placards et meubles intégrés, cuisine fermée).

## PARTIE II : LE PARTENARIAT POUR L'ORGANISATION ET LE SUIVI DU RELOGEMENT

### Article 5 –La prise en charge du relogement

Le relogement des ménages repose directement sur les organismes de logement social propriétaires et gestionnaires des logements démolis. Afin d'assurer son bon déroulement, chaque bailleur nomme un « **chargé de relogement** ». La Ville mettra également à disposition un(e) **chargé (e) de relogement** en appui des bailleurs.

Ces référents relogements seront les interlocuteurs privilégiés des ménages à reloger.

### Article 6 - Le partenariat sur le projet urbain et le relogement

Dès la connaissance de la programmation sur l'habitat (nombre de démolitions et localisation), un « **comité de suivi relogement** » rezéen est constitué pour être l'organe principal d'animation et de coordination du relogement.

Le comité de suivi relogement rezéen se réunit au même rythme que le **Comité technique de relogement (CTR) métropolitain** (tous les 2 à 3 mois) et 15 jours avant le CTR, ou plus fréquemment si besoin, selon les phasages des démolitions.

Le comité de suivi relogement rezéen assure le **suivi global du relogement**. Il est composé des référents techniques sur le relogement de la ville, d'Atlantique habitations et de La Nantaise d'Habitations. Il peut être élargi à d'autres partenaires en fonction des situations spécifiques rencontrées sur le relogement des ménages.

Le comité de suivi relogement est animé par le service Logement de la commune de Rezé, en lien avec les chargés de relogement de chaque bailleur social.

Chacun des membres du comité de suivi relogement s'engage à **activer directement le partenariat nécessaire pour faciliter les relogements** (réservataires de logements sociaux, y compris la préfecture, groupe de mutation inter-bailleurs...). La ville oriente si besoin les ménages vers les travailleurs sociaux, centre médico-social, CCAS, CAF, Conseil départemental, associations, etc.

## Article 7- L'organisation du suivi du relogement

Le Comité de suivi relogement est chargé de coordonner le relogement et plus particulièrement :

- de faciliter le déroulement du relogement en mobilisant, le cas échéant, les institutions respectives en fonction de leurs compétences,
- de suivre l'avancée des relogements et l'application des principes définis par la présente charte,
- de construire un partenariat efficace entre intervenants du champ social et organismes bailleurs,
- de faciliter le partenariat inter-bailleurs pour la recherche de logements.

Un **tableau de bord** des relogements est alimenté par les données des bailleurs sociaux et de la ville et sert de support en comité de suivi relogement.

Dans la limite des règles de confidentialité qui s'imposent (anonymat), le comité de suivi relogement rend compte de son action régulièrement au « **Comité de pilotage du projet urbain ZAC Rezé Château** » en présence des élus rezéens et métropolitains.

## PARTIE III : LE DEROULEMENT DES RELOGEMENTS

### Article 8 – Obligations de relogement des bailleurs

L'organisme social propriétaire a l'obligation de **reloger tous les ménages en situation régulière** (dont le bail n'est pas résilié) dans l'immeuble qu'il démolit.

Chaque bailleur a le choix des solutions de relogement qui peuvent être proposées aux bénéficiaires du relogement, le cas échéant en accord avec les réservataires.

#### *Article 8-1 - Situations spécifiques*

##### a) Décohabitation

Les enfants majeurs vivant au domicile de leur parent (pouvant le justifier) et autonomes financièrement, dont la demande est éligible au logement social, peuvent bénéficier d'un accès au logement. La demande devra être formalisée de préférence au moment du premier entretien avec les parents titulaires du bail. Le décohabitant bénéficiera d'un entretien réalisé par un professionnel désigné sur le relogement par les bailleurs et la ville.

Si la demande est acceptée, ces personnes seront prioritaires lors des attributions de logement.

Le décohabitant s'engage à visiter les logements proposés et en cas de refus à le motiver par écrit au bailleur concerné. Les propositions de logement correspondant à ses besoins et capacités sont limitées **à deux**.

Le décohabitant ne bénéficie pas du principe d'équivalence. Un dépôt de garantie sera sollicité.

Toute demande de personne manifestant un souhait de décohabitation en dehors des enfants fera l'objet d'une étude spécifique.

##### b) Séparation

Pour les couples en séparation au moment du relogement, deux demandes de logements seront faites.

## Article 9 – Les modalités du relogement

### Article 9-1 La préparation du relogement

- Information des locataires :

Les bailleurs sociaux s'engagent à mettre en œuvre une **réunion collective d'information des locataires** et des associations représentatives des locataires à l'échelle d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

L'engagement du dispositif de relogement est propre à chaque adresse ou ensemble d'adresses d'un même groupe d'habitations. **Il prend effet à compter du jour de la réunion d'information des locataires concernés par une démolition.** Cette réunion est organisée par le bailleur qui démolit en lien avec Nantes métropole et le service logement de la ville de Rezé. Les locataires concernés, ainsi que les associations de locataires signataires de la présente charte, sont invités par courrier individuel.

Tant que les locataires d'un patrimoine prévu à la démolition (tel que listé dans la présente charte) ne sont pas conviés à cette réunion, le processus de relogement n'est pas engagé.

- Diagnostic : pour chaque locataire

Chaque locataire est rencontré individuellement lors d'un **entretien personnalisé** mené par le chargé de relogement de chaque bailleur et le chargé de relogement de la ville.

Ce diagnostic, élaboré en impliquant pleinement le ménage, constitue ainsi la « base » des bailleurs, qui alimente le tableau de suivi des ménages relogés. Les bailleurs s'entendent sur un support commun, élaboré et suivi en lien avec le chargé de relogement de la ville.

Le diagnostic, mené en une ou plusieurs fois, doit permettre de prendre en compte :

- Les souhaits du ménage (type et localisation du logement souhaité),
- Les éventuelles contraintes particulières
- Sa situation personnelle (besoins et capacités).

Le ménage peut être assisté par une association de locataires missionnée lors de cet entretien de diagnostic, sur simple demande du locataire à l'association.

### Article 9-2. Les propositions de relogement

Les propositions de logement seront adressées par courrier recommandé avec accusé de réception ou remises en main propre contre signature.

Les ménages s'engagent à visiter les logements proposés à l'issue d'une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) et, en cas de refus, à le motiver par écrit auprès du bailleur concerné sous 10 jours. Passé ce délai, **l'absence de réponse vaut refus.**

Conformément à l'article L.442-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, **le locataire ayant refusé trois (3) propositions de logement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la Loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux.**

Au second refus, une rencontre avec la ville, les bailleurs et le ménage sera organisée afin de faire le point sur les propositions et les motifs de refus. Pour cette rencontre, le ménage pourra se faire accompagner par une personne et/ou un représentant d'association de locataires de son choix. À cet effet, les chargés de relogement communiqueront aux locataires les coordonnées des associations de locataires de Rezé.

**Dans le cas d'un troisième refus d'un locataire en titre, le bail sera résilié de plein droit à la fin de la période de préavis de six (6) mois donnée par le bailleur.**

### *Article 9-3. Le déménagement*

Concernant la prise en charge financière du déménagement, les modalités sont les suivantes :

Le bailleur social garantit de faire effectuer le déménagement par une entreprise spécialisée, sans contribution financière de la part du locataire, sous réserve que le locataire fasse la mise en carton.

Mais le ménage peut choisir de prendre à sa charge le déménagement. Dans ce cas il percevra une indemnité forfaitaire (selon le type de logement libéré) de :

- Pour un T1 : 500€
- Pour un T2 : 600€
- Pour un T3 : 700€
- Pour un T4 : 800€
- Pour un T5 : 900€
- Pour un T6 : 1 000€

Pour les décohabitants, la prestation d'un professionnel du déménagement correspondra à un logement quitté de type T1. Si le forfait est choisi, son montant sera de 500 (cinq cents) €.

Par ailleurs, les frais de transfert d'abonnement d'eau, électricité et téléphone, de suivi de courrier, carte grise de véhicule seront indemnisés par le bailleur d'origine sous la forme d'un forfait de 200 (deux cents) € par ménage relogé (titulaire du bail).

En cas de changement d'école pour les enfants, un accompagnement pour l'inscription et l'intégration dans la nouvelle école sera assuré par la ville.

Les obligations liées à un nouvel emménagement restent applicables (assurance, restitution des clés...) et de la responsabilité des locataires.

Enfin, il ne sera pas demandé au locataire de payer un nouveau dépôt de garantie, grâce à un transfert du dépôt de garantie de l'ancien logement.

Il est entendu que pour les décohabitants au sens de la présente charte, un dépôt de garantie sera sollicité.

## **PARTIE IV : LE TRAITEMENT DES SITUATIONS COMPLEXES**

### **Article 10 – Les situations complexes**

Etant donné les difficultés liées à la mise en œuvre du relogement, notamment en raison des bouleversements importants que représente pour une famille un déménagement imposé d'une part, et de l'offre limitée de logements sociaux disponibles d'autre part, certaines situations nécessitent un accompagnement social plus approfondi. Un traitement spécifique de certains ménages est souvent opportun car leur relogement nécessite un temps plus long à mettre en œuvre en fonction des fragilités observées lors des entretiens individuels.

Un travail sera engagé, au cas par cas, par les partenaires du comité de suivi relogement pour débloquer les situations. Pourront notamment être envisagées : des mesures d'accompagnement social spécifique, la mobilisation de solutions alternatives au parc social, la mise en œuvre d'aides financières visant à adapter les logements aux besoins spécifiques des locataires, etc.

## PARTIE V : LES ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES ET LE SUIVI DE LA CHARTE

### Article 11 - 1 Les engagements des signataires

Les signataires s'engagent à appliquer cette charte pour tous les relogements définitifs liés au projet urbain de la ZAC Rezé-Château.

Ils s'engagent également au respect des règles de confidentialité concernant l'ensemble des éléments portés à leur connaissance dans le cadre du relogement des ménages.

### Article 11 – 2 Protection des données à caractère personnel

Aux fins du présent article, il faut entendre par « données à caractère personnel » toute information relative à une personne physique identifiée ou pouvant être identifiée, directement ou indirectement, par référence à un numéro d'identification ou à plusieurs éléments qui lui sont propres.

- **Finalité de traitement**  
Les données à caractère personnel ne sont collectées, traitées et transmises que pour un usage déterminé, explicite et légitime. En conséquence, les destinataires des données s'engagent à ne pas utiliser les données et documents transmis à des fins autres que celui spécifié dans la présente convention.  
Ces données seront traitées uniquement dans le cadre du dispositif de Relogement Château de Rezé.
- **Licéité du traitement**  
La licéité du traitement est basée sur le consentement des locataires. Le consentement de tous les locataires doit être recueilli au préalable à leur intégration dans le dispositif et par écrit. Ce consentement doit être éclairé, cela suppose que le locataire ait bien reçu au préalable une information claire et compréhensible des finalités du dispositif.  
Les locataires doivent donc être informés des objectifs, des modalités pratiques et du déroulement des étapes du dispositif. Leur consentement est également obligatoire lors de la collecte de données de santé et/ou de difficultés d'ordre sociale. Les locataires ont la possibilité de s'opposer à cette collecte et au traitement de leurs données à caractère personnel. Les locataires doivent être informés qu'ils peuvent revenir à tout moment sur cette autorisation selon les mêmes modalités que le droit d'accès et de rectification.
- **Nature des données collectées**  
Seules les données nécessaires à l'objectif recherché du projet doivent être collectées. Seules les informations génériques, neutres, objectives et strictement nécessaires devront donc être collectées.
- **Destinataires**  
Ces informations sont destinées aux bailleurs adhérents ainsi qu'aux partenaires institutionnels de la Loire-Atlantique (Préfecture, Conseil Départemental et Mairies du département).
- **Durée de conservation**  
Les données collectées et traitées seront conservées 2 ans après le relogement.
- **Sécurité et confidentialité des données**  
Conformément à l'article 34 de la loi informatique et libertés modifiée, les bailleurs adhérents et les partenaires institutionnels s'engagent à prendre toutes précautions utiles afin de préserver la sécurité des informations et notamment d'empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des personnes non autorisées.

Les bailleurs adhérents et les partenaires institutionnels s'engagent donc à respecter les obligations suivantes et à les faire respecter par son personnel :

- Ne prendre aucune copie des documents et supports d'informations qui leur sont confiés, à l'exception de celles nécessaires à l'exécution de la finalité prévue à la convention ;
- Ne pas utiliser les documents et informations traités à des fins autres que celles spécifiées à la convention ;

- Ne pas transférer, utiliser ou héberger les données personnelles hors Union Européenne, sans autorisation préalable et écrite des locataires et à condition que le pays destinataire présente un niveau de protection adéquat ou suffisant, conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée le 6 août 2004 ;
  - Ne pas divulguer ces documents ou informations à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales ;
  - Prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques en cours d'exécution de la convention;
  - Prendre toutes mesures de sécurité, notamment matérielle, pour assurer la conservation et l'intégrité des documents et informations traités pendant la durée de la présente convention;
- Information des locataires et droits d'accès  
Conformément aux articles 13 et suivants du règlement européen n°2016/679 applicable à compter du 25 mai 2018 et aux articles 39 et suivants de la loi « informatique et libertés » n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, les locataires bénéficient d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation et d'opposition, aux informations qui les concernent, qu'ils peuvent exercer, par courrier postal accompagné d'une copie d'un titre d'identité auprès de leur bailleur.

Les différents prestataires s'engagent à respecter le caractère strictement confidentiel et à ne pas utiliser autrement qu'aux fins de la bonne exécution des présentes, les faits, informations et documents connus ou détenus par elles dans l'exécution de leurs missions et à mettre en place et maintenir toutes procédures internes afin d'assurer la présentation de cette confidentialité.

## **Article 12 - Le suivi de la charte et ses évolutions**

### ***Article 12-1 Le suivi***

Les parties, ville et bailleurs s'engagent à établir les bilans réguliers, établis à partir du tableau de bord de suivi. Dans ce tableau de bord doivent notamment apparaître l'évolution de la mensualité résiduelle des ménages relogés, le taux d'effort et le nombre de ménages relogés dans le parc social neuf ou récent.

Le comité de suivi relogement supervise le relogement et s'assure des engagements pris auprès des locataires.

Une évaluation globale, établie à partir des bilans, sera menée par les bailleurs, en lien avec la ville, avec une présentation globale dans le cadre du comité de pilotage de la ZAC Château et dans le cadre des instances de la CIL de Nantes métropole.

### ***Article 12-2 Les évolutions***

En fonction de l'Etat d'avancement du projet urbain Rezé-Château et/ou des évolutions législatives et réglementaires, la présente charte peut être sujette à une réactualisation, par avenant.

Toute modification de documents cadres issus de la Conférence intercommunale du logement s'applique à la présente charte de relogement.

## **SIGNATAIRES :**

Madame la Maire  
de Rezé

Monsieur le Directeur général  
Atlantique habitations

Monsieur le Directeur général  
La Nantaise d'habitations

Autres bailleurs rezéens