



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

LE DIX NEUF OCTOBRE DEUX MILLE QUINZE, le conseil municipal s'est réuni en séance publique, en l'Hôtel de ville de Grenoble, sur la convocation de Monsieur le Maire, en date du **13 octobre 2015**.

Nombre de conseillers municipaux en exercice au jour de la séance : 59
Monsieur Eric PIOLLE, Maire, assure la présidence.

Il est procédé à l'appel nominal auquel répondent :

M. Eric PIOLLE - Mme Elisa MARTIN - M. Hakim SABRI - Mme Kheira CAPDEPON -
M. Bernard MACRET - Mme Corinne BERNARD - M. Sadok BOUZAIENE - Mme Laurence COMPARAT -
Mme Marina GIROD DE L'AIN - M. Thierry CHASTAGNER - Mme Mondane JACTAT -
M. Pascal CLOUAIRE - Mme Laëtitia LEMOINE - M. Alain DENOYELLE - Mme Lucille LHEUREUX -
M. Vincent FRISTOT - Mme Catherine RAKOSE - M. Fabien MALBET - Mme Maud TAVEL -
M. Jacques WIART - M. Antoine BACK - M. Olivier BERTRAND - Mme Maryvonne BOILEAU -
M. Alan CONFESSON - Mme Suzanne DATHE - M. René DE CEGLIE - Mme Salima DJIDEL -
Mme Christine GARNIER - M. Claus HABFAST - Mme Martine JULLIAN - Mme Claire KIRKYACHARIAN -
M. Raphaël MARGUET - M. Pierre MERIAUX - M. Yann MONGABURU - Mme Anne-Sophie OLMOS -
Mme Bernadette RICHARD-FINOT - M. Jérôme SOLDEVILLE - M. Guy TUSCHER - Mme Sonia YASSIA -
Mme Anouche AGOBIAN - M. Paul BRON - M. Jérôme SAFAR - Mme Marie-José SALAT -
M. Vincent BARBIER - Mme Nathalie BERANGER - Mme Bernadette CADOUX - M. Richard CAZENAVE -
M. Matthieu CHAMUSSY - Mme Sylvie PELLAT-FINET - M. Alain BREUIL - Mme Mireille D'ORNANO.

Absents ayant donné pouvoir :

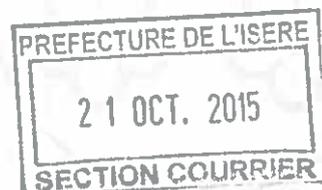
M. Bernard MACRET donne pouvoir à Mme Catherine RAKOSE de 22H07 à 22H37
M. Emmanuel CARROZ donne pouvoir à Mme Maud TAVEL de 18H09 à 22H37
Mme Marie-Madeleine BOUILLON donne pouvoir à Mme Martine JULLIAN de 18H09 à 22H37
M. Claude COUTAZ donne pouvoir à Mme Mondane JACTAT de 18H09 à 22H37
Mme Sarah BOUKAALA donne pouvoir à Mme Marie-José SALAT de 18H09 à 21H05
M. Georges BURBA donne pouvoir à Mme Anouche AGOBIAN de 18H09 à 21H05
Mme Jeanne JORDANOV donne pouvoir à M. Paul BRON de 18H09 à 21H05
M. Olivier NOBLECOURT donne pouvoir à M. Jérôme SAFAR de 18H09 à 21H05
Mme Nathalie BERANGER donne pouvoir à M. Matthieu CHAMUSSY de 22H07 à 22H37
M. Lionel FILIPPI donne pouvoir à Mme Sylvie PELLAT-FINET de 18H09 à 19H04
Mme Mireille D'ORNANO donne pouvoir à M. Alain BREUIL de 22H07 à 22H37.

Absents de 21h05 à 22H37 :

Mme Anouche AGOBIAN - Mme Sarah BOUKAALA - M. Paul BRON - M. Georges BURBA -
Mme Jeanne JORDANOV - M. Olivier NOBLECOURT - M. Jérôme SAFAR - Mme Marie-José SALAT.

Secrétaire de séance : Mme Salima DJIDEL.

2 - POLITIQUE DE LA VILLE - Projet de Renouvellement Urbain Mistral - approbation de la charte de relogement



POLITIQUE DE LA VILLE : Projet de Renouvellement Urbain Mistral - approbation de la charte de relogement

Madame Elisa MARTIN expose,

Mesdames, Messieurs,

L'avenant n°4 à la convention ANRU Mistral prévoit la démolition de la barre Anatole France (100 logements) et le relogement de ses occupants. L'opération de relogement a débuté dès la mi-mars 2015. Parallèlement, la Confédération Syndicale des Familles-Isère (CSF) a mis en place un groupe de travail avec des habitants volontaires afin d'élaborer une charte de relogement.

Différents échanges ont eu lieu qui ont permis de valider le contenu de cette charte. Cette dernière fixe un cadre général pour le relogement tout en permettant la prise en compte de situations particulières; elle précise aussi les modalités pratiques du relogement et les engagements de chacun des partenaires.

Jusqu'à présent, la ville de Grenoble assurait le pilotage du relogement garantissant aux locataires concernés le respect des engagements pris par les partenaires du relogement. Dans le cadre du transfert de la totalité de la compétence Habitat, c'est maintenant la Métropole qui va assurer le pilotage de l'ensemble des opérations de relogement liées au renouvellement urbain. La gouvernance du relogement à l'échelle métropolitaine et locale a vocation à être définie dans le cadre de la convention de mixité et d'équilibre territorial prévue pour être annexée au contrat de ville, et qui devra être approuvée par la Conférence Intercommunale du Logement. Si cette convention en est au stade de l'élaboration, le principe d'une charte de relogement à décliner à l'échelle de chacune des opérations de relogement est posé. De même, le pilotage métropolitain devrait s'appuyer sur un pilotage de proximité à l'échelle de chaque commune concernée.

C'est donc aujourd'hui la Métropole qui nous propose d'approuver cette charte; laquelle sera signée par la Métropole, la Ville, l'Etat, la CAF, les 7 principaux bailleurs présents à Grenoble, les représentants d'Action Logement et la CSF.

Ce dossier a été examiné par la commission :

- Ville durable du 08 octobre 2015

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- d'approuver la charte de relogement Mistral/Anatole France annexée à la présente délibération
- d'autoriser Monsieur le Maire à la signer.

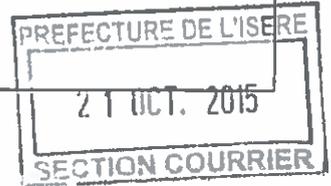
Conclusions adoptées :

ADOPTÉE

Pour extrait conforme,
Pour le Maire,
L'Adjointe Déléguée,
Mme Elisa MARTIN

Affichée le : 27 OCT. 2015

CHARTRE DE RELOGEMENT ANATOLE FRANCE - GRENOBLE



LES OBJECTIFS DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Le projet de renouvellement urbain Mistral/Eaux Claires a démarré en 2009. Il est porté par la ville de Grenoble et soutenu par l'Etat, la Région, la Métropole, le Conseil départemental et divers autres partenaires. Son objectif principal est d'ouvrir le quartier Mistral en direction des Eaux claires, ce qui a conduit à la création de l'îlot Ampère avec sa place, des commerces, des équipements publics et des logements. Ce projet urbain a également permis de diversifier l'habitat, d'implanter des activités de formation et économiques, de rénover de nombreux équipements.

Cette première phase d'intervention va se clore avec la démolition de la barre Anatole France. Cette opération permettra de terminer la restructuration de cette partie nord du quartier qui assure l'ouverture de Mistral vers les îlots Ampère et Vaucanson, la création de nouvelles rues ainsi que la reconstruction de bâtiments moins élevés.

LES OBJECTIFS DE LA CHARTE DE RELOGEMENT

Cette charte constitue un cadre général pour le relogement qui rappelle le cadre légal, tout en garantissant aux locataires un relogement sur mesure.

Cette charte a pour objet de déterminer les engagements de chacun des partenaires en matière de relogement et de garantir aux ménages concernés les mêmes conditions d'accompagnement. Les conditions de relogement définies dans la présente charte s'appliquent aux titulaires de bail.

Il s'agit au final de leur assurer un relogement dans les meilleures conditions possibles, cohérent avec, leurs besoins, leurs ressources et leurs vœux exprimés dans l'enquête relogement.

LES PARTIES A LA CHARTE DE RELOGEMENT

Un groupe de travail constitué d'une dizaine de locataires de la barre Anatole France (2 représentants par montée), s'est réuni à 5 reprises (le 24 avril, 7 et 21 mai, 9 juin et 9 septembre 2015) pour permettre la rédaction de la présente charte, avec le concours de la CSF et du CoHaMis.

Cette charte formalise l'accord entre les différents partenaires impliqués dans le processus de relogement :

- Grenoble Alpes Métropole
- la Ville de Grenoble
- les bailleurs sociaux présents à Grenoble : Actis, SDH, Grenoble Habitat, OPAC 38, PLURALIS, SCIC habitat Rhône Alpes et SNI.
- La CAF de l'Isère
- La Confédération Syndicale des Familles-Isère

CONCERTATION ET INFORMATION DES LOCATAIRES

La démolition de la barre Anatole France devrait intervenir au 2e trimestre 2017.

A la demande des locataires, et pendant tout le processus de relogement, une réunion publique trimestrielle associant les locataires concernés sera organisée en présence de la

Ville, de la Métropole, des élus et des bailleurs pour faire le point sur l'avancée du relogement.

Toujours à la demande des locataires, ou de la CSF, une permanence d'information sur le projet de renouvellement urbain sera proposée par le directeur de projet à la Maison des Habitants du secteur 3.

ETAPE 1- EN AMONT DU RELOGEMENT

a. Accompagnement du relogement

1. Une chargée de relogement, assistante sociale, est l'interlocutrice unique de chaque famille.

Elle accompagne chacun des locataires pour construire avec eux leur projet de relogement et finaliser le dossier de demande de mutation.

Elle assure une permanence sans rendez-vous à la Maison des Habitants du secteur 3 les mercredis matin et après-midi, et y reçoit également sur rendez-vous.

En tant que de besoin, et si les ressources familiales et/ou amicales ne le permettent pas, la Ville fera appel à un interprète professionnel.

L'enquête relogement : cette enquête réalisée par la chargée de relogement avec le concours de la famille, renseigne les champs habituels présents dans toute demande de mutation, à savoir :

- La composition familiale et l'identification des personnes à reloger
- Les ressources
- Les lieux d'activité professionnelle et de scolarisation des enfants
- Les situations particulières (handicap, personnes âgées, mobilité réduite, ...) nécessitant l'adaptation d'un logement.
- La localisation souhaitée

Et également,

- Les demandes de décohabitation
- Les liens de solidarité et d'entraide (garde d'enfants, de parents,...).

Une fois le dossier de demande de mutation déposé, il peut être complété tout au long de l'accompagnement du relogement.

Il appartient alors au locataire d'actualiser le dossier de demande de mutation. Pour cela, il peut prendre rendez-vous avec la chargée de relogement.

2. Deux assistantes sociales de la CAF proposent un accompagnement social auprès des familles allocataires avec enfants à charge au sens des prestations familiales et leurs décohabitants de moins de 25 ans (hors étudiants). Les familles concernées sont contactées directement par ces professionnelles, une fois reçues par la chargée de relogement.

b. Aspects financiers

Les partenaires s'engagent à **limiter au maximum l'impact financier** pour les familles concernées par le relogement.

La Métropole et la Ville veilleront à ce que le loyer proposé soit adapté aux capacités financières des familles, et que le taux d'effort soit modéré. Dans la mesure du possible, seront recherchés des logements les plus proches des souhaits exprimés par les locataires, en termes de surface et de loyer.

Une aide au relogement a été mise en place par la Métropole en 2010, dans l'objectif de minorer les loyers et de faciliter les relogements. Grenoble-Alpes métropole s'engage à proposer une nouvelle délibération permettant de prendre en compte l'opération de relogement Mistral. Les signataires s'attacheront à la mobiliser, dès lors que cela sera possible.

Les plafonds de ressources correspondant au logement social ne s'appliqueront pas dans le cadre du relogement : si les ressources d'un locataire dépassent ces plafonds, il sera malgré tout relogé.

Le locataire ne paiera pas deux loyers à la fois : le nouveau loyer sera facturé au locataire à partir de la date de la signature du nouveau bail, de la remise des clés et de l'entrée effective dans le logement (en cas de travaux nécessaires). Le locataire s'engage à effectuer l'état des lieux de sortie et à restituer les clés de l'ancien logement, dans un délai de 15 jours après la signature du nouveau bail.

Si le locataire ne rend pas ses clés, il devra alors s'acquitter des deux loyers.

Certaines situations peuvent justifier d'un délai supplémentaire : une dérogation à ce délai de 15 jours pourra être accordée. Le locataire devra se rapprocher de la chargée de relogement.

Le bailleur se charge du transfert de dossier de demande APL de l'ancien au nouveau logement. Le temps de la régularisation du dossier par la CAF, les locataires ne paieront que le loyer résiduel (loyer +charges-Aide personnalisée au logement).

c. Localisation du relogement

Les propositions de relogement respecteront le plus fidèlement possible les souhaits des locataires, dans la limite du patrimoine existant et des disponibilités en termes de logements construits ou libérés et des objectifs du renouvellement urbain.

Les locataires pourront être relogés sur l'ensemble du parc social de Grenoble et de la Métropole, les possibilités de relogement hors Grenoble étant cependant plus limitées.

Des ateliers collectifs seront proposés par la Métropole et la Ville, en lien avec les bailleurs sociaux et en présence des travailleurs sociaux de la CAF, afin de permettre de mieux connaître le parc social existant à Grenoble et de l'identifier. Ces ateliers sont organisés pour répondre à la demande des locataires, faite auprès de la chargée de relogement. Des visites de quartier pourront être envisagées dans un second temps.

d. Propositions de relogement

Les demandes de mutation des locataires concernés par les opérations de relogement sont prioritaires.

Trois propositions de logement pourront être faites, de manière non simultanée, prenant en compte les souhaits des locataires, leur situation personnelle et économique, ainsi que l'offre disponible. Les propositions de logement respecteront au plus près et dans la mesure du possible les souhaits exprimés par les locataires.

La proposition ne pourra être faite que si le locataire est à jour de son loyer et de ses charges ou si un plan d'apurement d'éventuelles dettes de loyer a été signé et est respecté.

Chaque proposition de logement sera envoyée au locataire par courrier recommandé avec accusé de réception. Le locataire s'engage à retirer ce courrier à la Poste et à visiter le logement proposé.

Une garantie pour le locataire : **en cas de refus de la deuxième proposition, une commission ad hoc** (composée de la Direction du Foncier et de l'Habitat de la Métropole, d'Actis et de la Confédération Syndicale des Familles) **recevra le locataire** pour étudier son dossier et trouver une solution. Cette commission aura également pour rôle d'étudier la validité de la proposition au regard des souhaits exprimés et de la situation familiale. Elle se prononcera à l'unanimité sur ce point. Si l'une des propositions faites au locataire est trop éloignée des souhaits exprimés, elle sera invalidée et ne comptera pas comme une des trois propositions.

Conformément au cadre légal, le refus d'une 3^e et dernière proposition pourra conduire à une procédure contentieuse. Au préalable, le locataire sera de nouveau rencontré par Actis et la Métropole.

ETAPE 2- LE RELOGEMENT OPERATIONNEL / DEMENAGEMENT

a. La réponse du locataire

Il convient de ne pas perdre de temps entre la proposition de logement et la réponse du locataire : en effet, le bailleur ne peut se permettre de laisser un logement vacant trop longtemps.

Dès qu'il a reçu une proposition de relogement, **le locataire s'engage à prendre contact avec le bailleur en vue de visiter le logement dans les dix jours**. Lors de cette prise de contact, un rendez-vous est fixé pour visiter le logement dans un délai de 15 jours. Toute absence de réponse de la part du locataire à ce stade est considérée comme un refus.

Une fois la visite effectuée, le locataire s'engage à donner sa réponse dans un délai moyen de 5 jours. Il donne sa réponse au bailleur en retournant le bulletin (accord ou refus) qui lui sera fourni par l'agence le jour de la visite. **En cas de refus, il est important que ce refus soit clairement motivé pour comprendre sa demande** et que le locataire se rapproche rapidement de la chargée de relogement pour ajuster la prochaine proposition.

Dans le cas où le locataire a prévu de s'absenter, il en informe la chargée de relogement pour éviter de considérer comme un refus, une absence de réponse à une éventuelle proposition.

b. L'état des lieux de sortie

Une fois la proposition de logement acceptée, Actis et le locataire procéderont à un état des lieux de sortie, afin de mettre un terme au bail avec restitution des clefs. Dans la mesure où les équipements du logement sont en place, aucun montant de réparation locative ne sera réclamé. Cependant, **le locataire s'engage à rendre le logement vide**. Des demandes d'aide pour vider le logement seront étudiées au cas par cas par la Ville, si la situation personnelle le justifie (personnes âgées, malades, non véhiculées, etc...).

c. Le dépôt de garantie

Le locataire n'aura pas à payer un nouveau dépôt de garantie : le dépôt de garantie sera automatiquement transféré de l'ancien au nouveau logement, quel que soit le bailleur relogeur. Il n'y a pas de nouveau dépôt demandé aux titulaires de bail.

d. Le déménagement

Un déménageur mandaté par Actis réalisera le déménagement sur le territoire du département de l'Isère en assurant :

- a. la fourniture des cartons avant le déménagement,
- b. le transport.

et, sur demande du locataire :

- c. l'emballage des affaires fragiles,
- d. le démontage et le remontage du mobilier,

Une aide spécifique pourra être apportée aux personnes âgées le nécessitant ou aux personnes ayant d'importants soucis de santé.

Le contrat avec le prestataire comportera une **clause « sous réserve de déballage »** afin que les locataires puissent se retourner contre lui en cas d'endommagement de leurs biens lors du déménagement.

e. Les frais d'installation

Actis prend en charge les principaux frais dus à l'installation dans le nouveau logement, à savoir :

- l'ouverture des compteurs d'eau, d'électricité et de gaz,
- le transfert des abonnements téléphonique et internet,
- la procédure de réexpédition du courrier après changement d'adresse pour une durée de 6 mois.

Il n'est pas possible d'en faire l'avance pour des raisons de comptabilité. Ces frais sont remboursés au locataire par Actis sur présentation des justificatifs. Pour éviter que cette avance de frais ne soit une trop grosse difficulté pour les locataires, **Actis s'engage à rembourser le locataire le mardi suivant la réception de ces justificatifs.**

Dans le cas où l'avance des frais déséquilibrerait fortement le budget du ménage, le locataire en informe la chargée de relogement, qui se rapprochera d'Actis pour trouver une solution appropriée.

f. L'emménagement et les travaux dans le nouveau logement

Les bailleurs prennent en charge et réalisent les travaux de remise en état et de rafraîchissement nécessaires avant l'entrée dans les lieux du locataire.

Des aménagements complémentaires peuvent être pris en compte, notamment liés au vieillissement ou au handicap.

Ces travaux sont définis lors de la visite du logement, conjointement entre le bailleur et le locataire.

En cas de désaccord, un recours est possible. La demande est étudiée par une instance ad hoc composée d'Actis, du bailleur d'accueil le cas échéant, de la Direction du foncier et de l'habitat de la Métropole, et de la CSF.

LES DECOHABITANTS ET HEBERGES

Les demandes de logement des décohabitants et hébergés seront traitées dans le cadre du droit commun (1 seule proposition, pas de prise en charge du déménagement ni de frais financiers).

Pour que leur demande soit prise en compte dans le cadre de cet accompagnement, les personnes hébergées ou décohabitantes justifient d'une présence d'au moins un an au démarrage du relogement (mars 2015). Ils doivent être en capacité d'assumer un loyer.

Chaque demande fera l'objet d'un dossier de demande de logement, établi en lien avec la chargée de relogement. Les hébergés et décohabitants devront transmettre les informations et documents nécessaires à la constitution de leur dossier.

DISPOSITIONS DIVERSES

- Le déménagement étant susceptible d'intervenir en cours d'année scolaire, peut se poser la question du changement d'établissement scolaire et/ou d'un changement de mode de garde. Ces situations seront étudiées au cas par cas par la Ville et/ou le CCAS (en cas de déménagement à Grenoble), en fonction de chaque situation. La chargée de relogement est l'interlocutrice du locataire, la CSF pouvant accompagner les locataires concernés dans leur demande.
- Pendant le déroulement du projet Anatole France, **Actis maintient la qualité de service dans les logements, les parties communes** ; la Ville entretient les abords des immeubles.
 - Actis apporte une vigilance particulière à l'usage des ascenseurs par l'entreprise de déménagement. En cas de panne supérieure à deux jours, une solution de portage sera apportée par Actis.
 - Un contrôle partagé - Actis/Locataires/CSF- du nettoyage des parties communes est mis en place.
 - Aucune coupure d'eau ou d'électricité ne pourra avoir lieu tant que tous les locataires ne seront pas relogés.
- La situation de la barre Anatole France fera l'objet d'une attention spécifique dans le cadre de la cellule de sécurisation, réunissant la Préfecture, le SDIS, la Police Nationale, la Ville de Grenoble et Actis, afin de **conduire des actions de prévention de l'insécurité pendant toute la période de relogement**.
 - Actis sécurisera systématiquement chaque logement libéré par la pose d'une porte sitex et effectuera un passage quotidien les jours ouvrés.
 - En cas de problème identifié, la Ville mobilisera les partenaires pour apporter une réponse adaptée, les locataires étant invités à signaler immédiatement à l'Agence d'Actis tout incident.
- Les locataires disposant d'une parcelle dans le jardin partagé Bachelard et quittant Mistral dans le cadre du relogement continuent à disposer de cette parcelle tant qu'il ne sera pas possible de leur proposer une autre parcelle à proximité de leur nouveau domicile.
- Dans le cas où un locataire souhaitant rester à Mistral n'aurait pu être relogé dans le quartier (faute de logements correspondant à son souhait et sa situation) dans la période du relogement, sa candidature pourra être étudiée prioritairement pour un retour dans le quartier, sous réserve que le projet de renouvellement urbain le permette.
- Une clause d'insertion est une clause introduite dans les marchés passés avec une entreprise, imposant un nombre minimal d'heures de travail réservées à des personnes en situation d'insertion. **Les bailleurs sociaux, la Métropole et la Ville s'engagent à inclure la clause d'insertion dans tous les marchés de travaux** - et, dans la mesure du possible - de services. Il appartient cependant aux entreprises retenues de la mettre en œuvre. Services compétents auxquels s'adresser :
 - Pour les adultes, allocataires du RSA ou chômeur de longue durée : le Service Initiatives Emploi de la Métropole - antenne Sud (tél 04.76.09.23.85)
 - Pour les jeunes (16-25 ans), la mission locale de Grenoble (tél 04.76.86.58.58)
 La Métropole organisera une réunion d'information spécifique dans le quartier au 3^e trimestre 2015.

