

A thick dark blue vertical bar runs down the left side of the page. A blue arrow-shaped graphic points to the right from the bar, containing the date.

20 Septembre 2021

Conseil de Concertation Locative

SA d'Hlm du Cotentin

Procès-Verbal

A series of thin, overlapping, curved lines in shades of blue and grey originate from the bottom left corner and sweep upwards and to the right, creating a decorative, organic shape.

Le lundi 20 septembre 2021 à 14h00, le Conseil de Concertation Locative s'est réuni, sur invitation du Directeur Général de la société en date du 05 septembre 2021.

Etaient Présents :

Membres du Conseil de Concertation Locative :

- M. Christian LEMARCHAND (Président du Conseil de Concertation Locative)
- Mme Annick GODEFROY
- M. Rémy FOUCHER
- M André ROUXEL
- M. Christian CAILLOT
- M. Jacques SAMSON
- Mme Anne-Marie QUELVENNEC
- M. Christian LECARPENTIER
- M. Frédéric DELOEUVRE
- M. Alain FRANCOISE
- Mme Catherine BOSVY
- Mme Nelly MORVAN

Collaborateurs de la SA HLM du Cotentin, conviés :

- M. Thibault DURAND

Ordre du jour

Le Conseil de Concertation Locative prend connaissance des propositions sur les thèmes suivants :

1. *Projet de renouvellement urbain Cherbourg en Cotentin - quartier des Fourches Charcot* **Panel5**

- 1.1. Contexte et périmètre d'intervention
- 1.2. Plan guide
- 1.3. Maquette financière
- 1.4. Répercussions sur les loyers et les charges locatives des logements concernés
- 1.5. Relogement
- 1.6. Concertation et communication
- 1.7. Convention pluriannuelle de renouvellement urbain

2. *Opérations d'amélioration énergétique du patrimoine (action 3.4 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du grenelle de l'environnement) y compris la contribution des locataires au partage des économies de charge issues des travaux d'économie d'énergie*

- 2.1. Nature des travaux et coût prévisionnel prévus d'être réalisés
- 2.2. Contribution des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie.

Conseil de Concertation Locative - mai 2021

Table des matières

Préambule	4
1. <i>Projet de renouvellement urbain Cherbourg en Cotentin - quartier des Fourches Charcot</i>	
Panel	5
1.1. Contexte et périmètre d'intervention	5
1.2. Plan guide	6
a. Plan guide initial (2019)	6
b. Nouveau plan guide (2020)	9
1.3. Maquette financière	13
a. Maquette financière initiale (2019)	13
b. Nouvelle maquette financière (2021)	15
1.4. Répercussions sur les loyers et les charges locatives des logements concernés	18
a. Opérations rue du Dr Carré et rue de la Polle	18
b. Opération de résidentialisation Résidence Louis Laurent	19
1.5. Relogement	19
a. Charte partenariale de relogement inter-bailleurs	19
b. Démarche de la SA HLM du Cotentin	27
1.6. Concertation et communication	29
a. Les modalités de la concertation mises en œuvre dans le cadre de la définition du projet urbain	29
b. Les actions de médiation et la préfiguration de la maison du projet	31
c. Concertation avec les habitants dans le cadre des interventions à mener	33
1.7. Convention pluriannuelle de renouvellement urbain	34
2. <i>Opérations d'amélioration énergétique du patrimoine (action 3.4 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du grenelle de l'environnement) y compris la contribution des locataires au partage des économies de charge issues des travaux d'économie d'énergie</i>	37
2.1. Nature des travaux et coût prévisionnel prévus d'être réalisés	38
2.2. Contribution des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie.	38
a. Historique des décisions prises concernant la contribution des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'énergie réalisés	39
b. Contribution pour l'action 3.4	41

Préambule

Conformément au Plan de Concertation Locative validée par le Conseil d'Administration du 13 décembre 2018, il est prévu que la concertation locative s'oriente notamment autour des projets globaux suivants :

- Les projets d'aménagement ou d'amélioration du cadre de vie des habitants réalisés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville
- Les projets de rénovation urbaine (amélioration, démolition, construction) réalisés dans le cadre des quartiers prioritaires de la politique de la ville
- Les mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants

Par ailleurs, les articles 44 et suivants de la loi de 1986 précisent les sujets sur lesquels les représentants des locataires doivent être systématiquement consultés « toute opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges ou toute opération de construction-démolition, est soumise à une concertation préalable des membres du Conseil de Concertation Locative. »

Il est ainsi présenté aux membres du Conseil de Concertation locative les différents aspects du projet de renouvellement urbain sur le quartier des fourches charcot spanel à Cherbourg-En-Cotentin, dans le cadre de la signature prochaine de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain qui actera du lancement effectif du projet.

1. Projet de renouvellement urbain Cherbourg en Cotentin - quartier des Fourches Charcot Spanel

1.1. Contexte et périmètre d'intervention

Le quartier Les fourches Charcot Spanel a été identifié comme quartier d'intérêt régional par l'ANRU et bénéficie à ce titre d'un soutien financier pour engager son changement d'image.

Une étude urbaine a donc été commandée par La Communauté d'Agglomération le Cotentin (porteur du projet), pour identifier les grands axes d'intervention du projet.

Il en ressort que le changement d'image du quartier doit passer par la démolition/ reconstruction / réhabilitation lourde d'ensembles immobiliers pouvant être déqualifiés afin de décroisonner les îlots et libérer du foncier mutable.

L'objectif est de réserver ces nouvelles emprises pour de l'accession privée / sociale et de la location PLS et sociale PLUS, pour permettre une diversification des logements sur le quartier.

Pour les ensembles immobiliers non impactés par la démolition, des travaux de réhabilitation, rénovation et de résidentialisation seront réalisés afin de rendre les résidences concernées plus attractives en les adaptant aux attentes et besoins locaux en matière d'habitat.

Périmètre du projet de renouvellement urbain



1.2. Plan guide

a. Plan guide initial (2019)

Pour mémoire, suite à concertation de l'ensemble des partenaires (Communauté d'Agglomération du Cotentin (porteur du projet), la Ville de Cherbourg-En-Cotentin, les bailleurs, les services de l'Etat, les titulaires de droits de réservation et les associations de locataires) un plan guide présenté au Conseil d'Administration de la SA HLM du Cotentin du 24 octobre 2018 et validé par le Comité de Pilotage du projet ANRU le 14 décembre 2018 devait aboutir à :

- ✓ 186 démolitions sur le quartier
- ✓ 96 reconstructions sur site dont 35 logements locatifs sociaux PLUS
- ✓ 109 reconstructions hors site en PLUS ou PLAI

Concernant la SA d'HLM du Cotentin, les interventions suivantes étaient identifiées :

Démolition - Reconstruction

Il était prévu sur le foncier appartenant à notre société la démolition de 28 logements individuels :

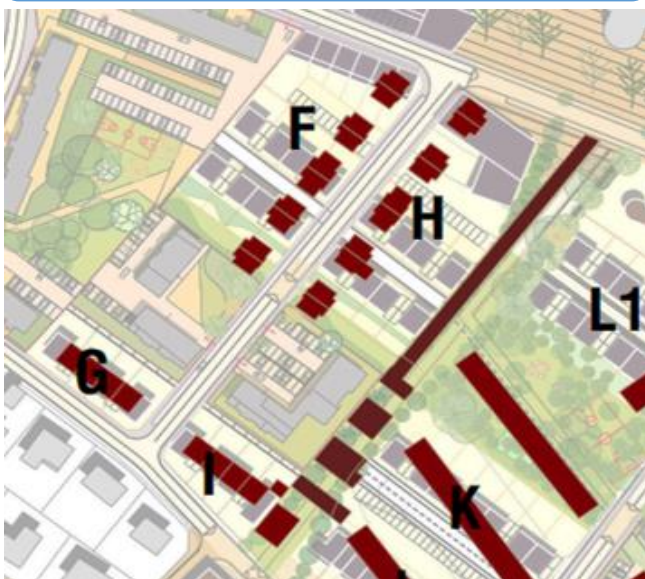
- ✓ 20 maisons rue du Dr Carré (lots F et H)
- ✓ 8 maisons rue de la Polle (lots G et I)

Le foncier qui devait être ainsi libéré était destiné à différentes opérations d'aménagements :

- ✓ Cession d'emprises à la Collectivité afin que cette dernière réalise l'aménagement d'espaces verts et de cheminements publics
- ✓ Cession d'une emprise à la SA HLM Les Cités Cherbourgeoises afin que cette dernière réalise un programme de 23 logements locatifs collectifs PLUS
- ✓ Reconstitution de 12 logements locatifs sociaux intermédiaire PLUS
- ✓ Construction de 16 logements locatifs sociaux PLS
- ✓ Construction de 8 logements en accession sociale à la propriété PSLA

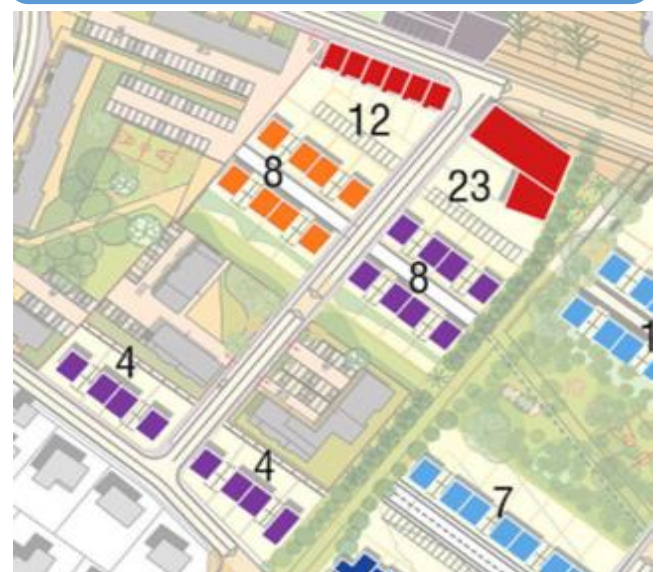
Existant

28 logements destinés à la démolition :
Lots F-G-H-I



Projet

35 logements locatifs sociaux PLUS
16 logements locatifs sociaux PLS
8 logements en accession sociale à la propriété PSLA



La répartition du foncier en fonction de la destination de ce dernier devait être effectuée conformément au plan de principe suivant :



Lot	démolition	destination
1	4 logements individuels locatifs sociaux	12 logements locatifs sociaux collectifs PLUS
2	4 logements individuels locatifs sociaux	8 logements individuels en accession sociale à la propriété PSLA
3	2 logements individuels locatifs sociaux	Aménagement par la Collectivité d'une venelle destinée à l'usage public – emprise à céder à la Collectivité
4	4 logements individuels locatifs sociaux	4 logements individuels locatifs sociaux PLS
5	4 logements individuels locatifs sociaux	4 logements individuels locatifs sociaux PLS
6	2 logements individuels locatifs sociaux	Aménagement par la Collectivité d'une venelle destinée à l'usage public – emprise à céder à la Collectivité
7	4 logements individuels locatifs sociaux	8 logements individuels locatifs sociaux PLS
8	4 logements individuels locatifs sociaux	Cession de l'emprise foncière à la SA HLM Les Cités Cherbourgeoises pour la construction 23 logements collectifs locatifs sociaux PLUS
9	2 logements individuels locatifs sociaux	Aménagement par la Collectivité d'espaces verts destinée à l'usage public – emprise à céder à la Collectivité

Résidentialisation – Résidence Louis Laurent

Dans le cadre du projet, il était également prévu des travaux de résidentialisation sur la résidence Louis Laurent (45 logements collectifs et 2 logements individuels) afin de redonner de l'attractivité à cet ensemble immobilier en lien avec l'évolution et la restructuration du quartier.

Travaux de Résidentialisation identifiés

Type de travaux	
1	Eclairage extérieur des parkings, détecteurs de présence
2	Enrobé du parking et marquage au sol des emplacements
3	Création d'un local vélo collectif couvert et fermé sur les espaces verts
4	Accès parking rue Pierre de Coubertin et rue des Maçon, barrière avec BIP ou grille automatique
5	Cheminement extérieur (accès aux bâtiments)
6	Remplacement des plots en bétons par des plantations
7	Aménagements des espaces verts
8	Habillage du mur d'enceinte de la Résidence
9	Réfection des halls d'entrées (Eclairage, murs, sols, boîtes aux lettres)
10	Mise en place de Point de collecte volontaire

Remise en cause du plan guide

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, le Comité d'engagement de la Société lors de sa séance du 18 septembre 2019 avait donné son accord, pour l'engagement de l'opération de renouvellement urbain sur la base de la maquette financière prévisionnelle correspondante.

Si le projet de résidentialisation de la Résidence Louis Laurent est maintenu et est actuellement en cours de mise en œuvre, les interventions prévues sur le patrimoine de la rue du Docteur Carré (20 logements) et la rue de la Polle (8 logements) ont été révisées.

En effet, suite à demande de la ville de Cherbourg En Cotentin et avis de l'Architecte des Bâtiments de France il a été décidé de conserver le patrimoine architectural de la rue du Dr Carré et de la rue la Polle et de ne pas engager de démolitions et de nouvelles constructions sur ces emprises.

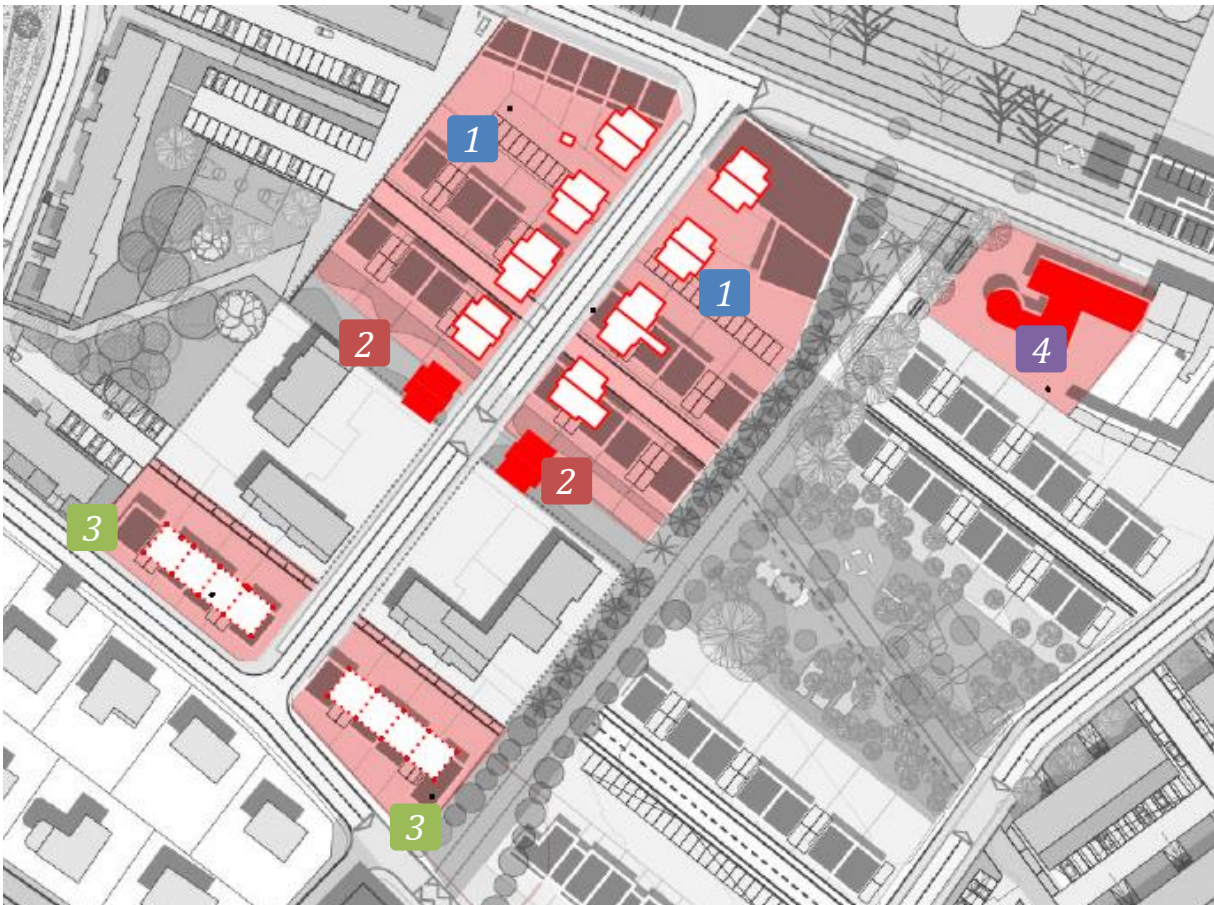
Ainsi, il a été élaboré une nouvelle proposition de plan guide intégrant ces dispositions tout en maintenant les grandes lignes directrices du projet de renouvellement urbain à l'échelle du Quartier.

b. Nouveau plan guide (2020)

Devenir du patrimoine existant

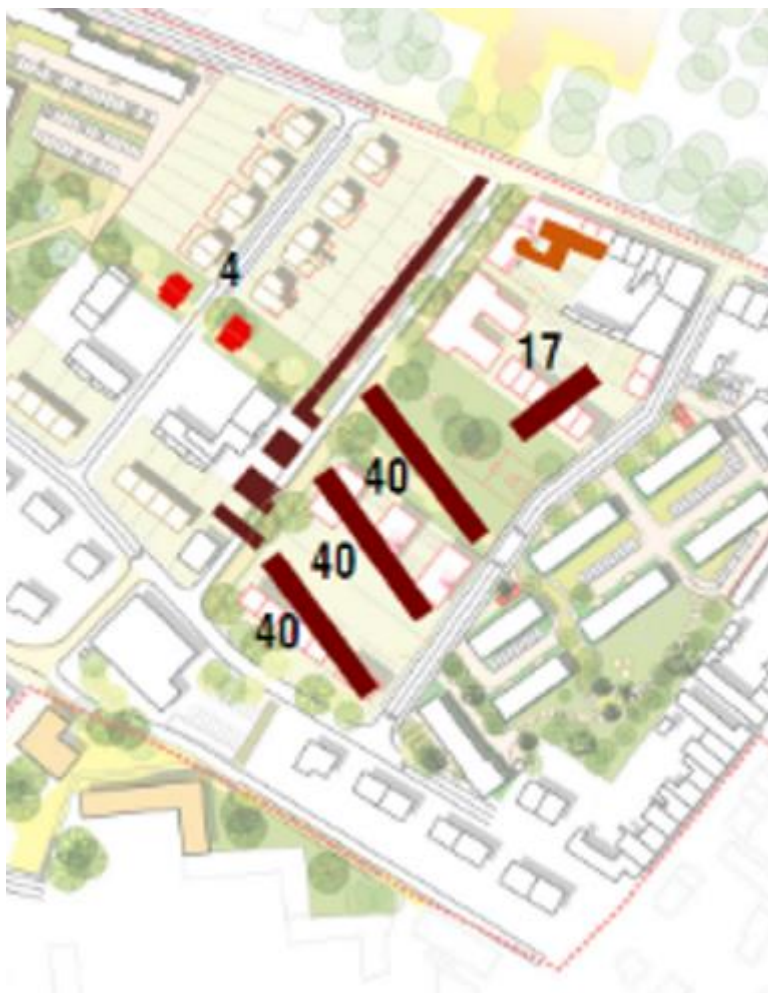
Le nouveau programme élaboré intègre donc les points suivants pour le patrimoine existant :

Pour le Patrimoine de la SA HLM du Cotentin	
1	Maintien et restructuration lourde de 16 maisons de la rue du Dr Carré avec ajout d'extensions (opération assimilée à de la démolition pour reconstruction)
2	Démolition maintenue sur 4 logements de la rue du Dr Carré afin de conserver le projet de voie d'accès transversale au quartier
3	Maintien et réhabilitation lourde des 8 logements de la rue de la Polle
Autres modifications	
4	Démolition et déplacement de la crèche existante rue Pierre de Coubertin



Démolitions

Le volume de logements démolis à l'échelle du quartier est ainsi moins important que sur la maquette initiale puisqu'on passe de 186 démolitions à 141, principalement sur le patrimoine de la SA d'HLM les Cités Cherbourgeoises



Pour la SA HLM du Cotentin

4 logements rue du Dr Carré

Pour la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises

17 logements Lilas

40 logements Primevères

40 logements Muguet

40 logements Violettes

Ainsi que les boxes / garages le long de la rue Charcot

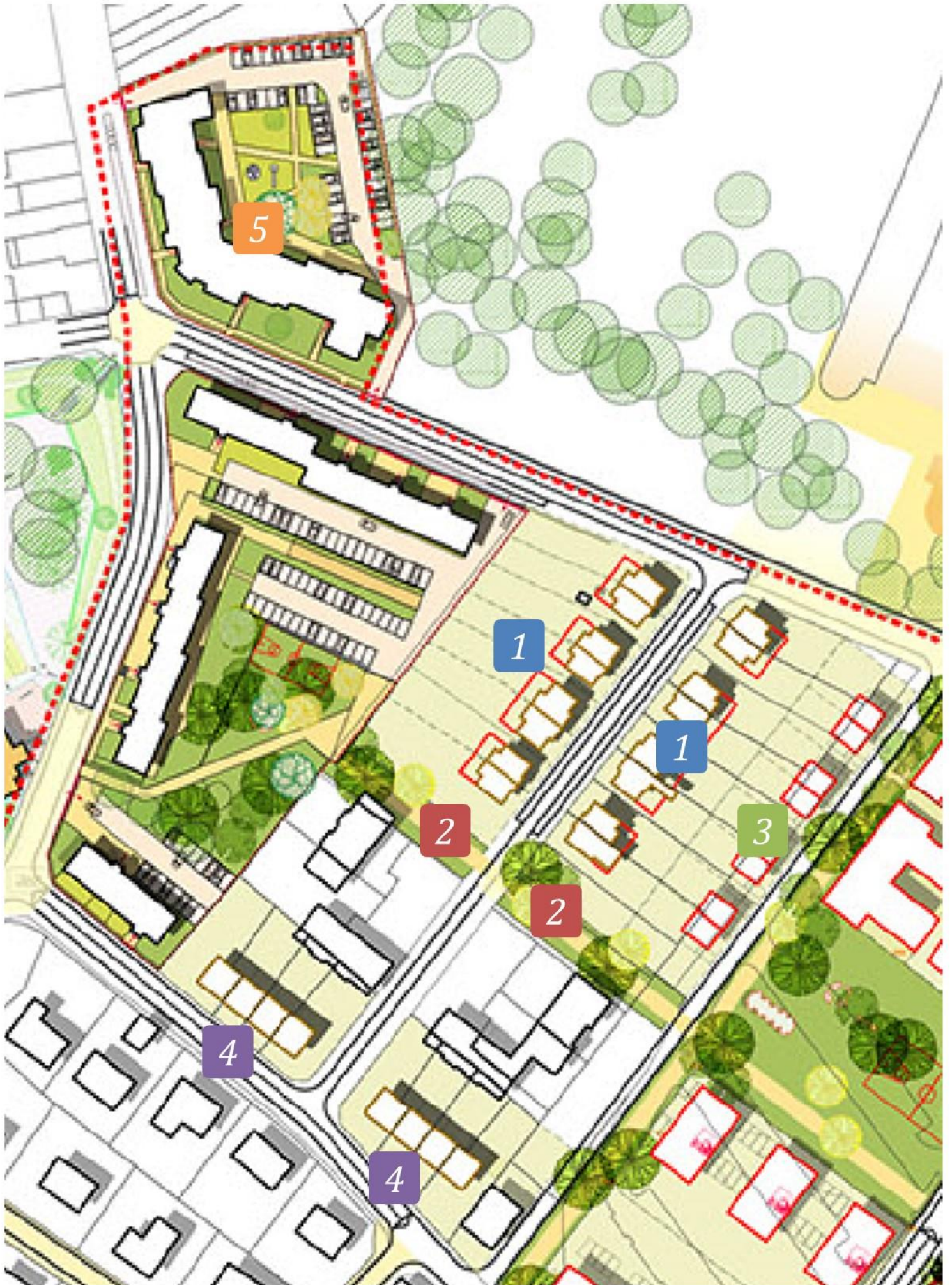
La crèche rue Pierre de Coubertin

Nouvelles intentions

Il est précisé dans le tableau ci-dessous les nouvelles orientations retenues et leurs modalités de mise en œuvre pour le patrimoine de la SA HLM du Cotentin :

Pour le Patrimoine de la SA HLM du Cotentin	
1	<p>Maintien et restructuration lourde de 16 logements de la rue du Dr Carré avec création d'extensions</p> <p>Le volume de travaux projeté sur ces logements, rend l'intervention éligible à la subvention pour démolition accordée par l'ANRU. Compte tenu de l'ampleur des travaux envisagés, il a été confirmé par la DDTM et la DT ANRU que les logements pourront être déconventionnés (financement d'origine HLMO) et reconventionnés en financement PLS.</p>
2	<p>Démolition maintenue sur 4 logements de la rue du Dr Carré</p> <p>Les travaux de démolition seront pris en charge par la SA d'HLM du Cotentin et pourront bénéficier de la subvention démolition de l'ANRU. L'emprise libérée suite à démolition sera ensuite vendue à la collectivité afin que cette dernière réalise l'aménagement de la voie piétonnière qui sera versée dans le domaine public.</p>
3	<p>Cession de foncier à Action Logement pour réalisation de logements locatifs libres</p> <p>Le Règlement de l'ANRU prévoit que des contreparties soient accordées à Action Logement compte tenu du financement apporté sur l'enveloppe ANRU. Ces contreparties prenant la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété, le Groupe Action Logement et le porteur de projet (CA Le Cotentin) ont identifié une partie du foncier appartenant à notre Société pour intégrer leur programme de logements.</p> <p>Ainsi une partie des emprises qui constituent actuellement les jardins arrières des logements de la rue du Dr Carré (côté impair) sera cédée à Action Logement pour la réalisation de 8 logements individuels.</p> <p><i>La SA d'Hlm les Cités Cherbourgeoises cèdera également une partie de son foncier (correspondant à l'emprise actuel des garages/boxes rue Charcot) à titre gratuit à Action Logement pour que ce dernier réalise ce programme de logements.</i></p>
4	<p>Maintien et réhabilitation lourde des 8 logements de la rue de la Polle</p> <p>Le volume de travaux projeté sur ces logements étant moindre que sur les logements de la rue du Dr Carré, l'intervention n'est pas éligible à la subvention pour démolition de l'ANRU. Néanmoins, compte tenu de l'ampleur des travaux envisagés, il a été confirmé par la DDTM et la DT ANRU que les logements pourront être déconventionnés (financement d'origine HLMO) et reconventionnés en financement PLS.</p>
5	<p>Résidentialisation de la Résidence Louis Laurent</p> <p>Le projet de résidentialisation et les postes de travaux initialement identifiés sont maintenus. En complément des interventions supplémentaires ont été rajoutées, de réfection des halls, des cages d'escaliers et des parties communes des étages, ainsi qu'un ravalement complet des murs de la résidence.</p> <p>Cette opération a fait l'objet d'une autorisation de démarrage anticipé accordé par le Préfet de la Manche. Les premières phases de travail avec l'architecte et la paysagiste retenus ont eu lieu, de même que les premières étapes de concertation avec les locataires de la résidence pour l'élaboration du projet. Ce projet bénéficiera d'une subvention de l'ANRU et également de la Région Normandie pour les travaux de résidentialisation.</p>

Nota : dans le cadre du respect du règlement de l'ANRU et pour que les travaux puissent bénéficier des subventions de l'ANRU et de la Région, les marchés d'entreprises intégrerons des clauses d'insertion professionnelle (pour la démolition et la résidentialisation)



1.3. Maquette financière

a. Maquette financière initiale (2019)

Les nouvelles orientations du plan guide ont eu pour conséquence de modifier l'équilibre financier et la maquette globale de l'opération. Pour mémoire, le Comité d'engagement du 18 septembre 2019 avait donné son accord, pour l'engagement de l'opération sur la base de la maquette financière prévisionnelle suivante :

Maquette financière prévisionnelle 2019		
Démolition de 22 logements individuels locatifs sociaux et reconstruction de 12 logements intermédiaires PLUS et 16 logements individuels PLS		
Prix de revient	HT 5 222 702,99	TTC 5 504 867,69

Plan de Financement		
Prêts CDC	3 275 000,00	
subvention prévisionnelle ANRU	210 888,10	
subvention prévisionnelle CEC/CAC (7000 €/logements LLS)	84 000,00	
Prêts Action Logement (reconstitution de LLS)	80 400,00	
vente foncier aux Cités Cherbourgeoises	239 252,80	
vente foncier à la Collectivité	49 910,00	
fonds propres	1 565 416,79	28,44%
TOTAL FINANCEMENT	5 504 867,69	

démolition de 6 logements individuels locatifs sociaux
reconstitution de 8 logements individuels PSLA

	HT	
Prix de revient		1 744 162,15

Plan de Financement

Prêts CDC	1 738 000,00	
Fonds propres	6 162,15	0,35%
TOTAL	1 744 162,15	

Chiffre d'affaire

Prix de vente des logements TTC (179 000 € par logement)	1 432 000,00
vente foncier à la Collectivité	27 230,00
subvention prévisionnelle ANRU	280 969,95
prime ANRU accession à la propriété	80 000,00
TOTAL	1 745 545,92

TOTAL Chiffre d'affaire - Prix de revient	1 383,77
--	-----------------

Résidentialisation de la Résidence Louis Laurent

	HT	TTC
Prix de revient	324 784,00	342 647,12

Plan de Financement

subvention prévisionnelle Région	137 058,85	
subvention prévisionnelle ANRU	35 236,00	
subvention CAC conteneurs enterrés	19 000,00	
prêts CDC	151 352,27	
Fonds propres	-	0,00%
TOTAL	342 647,12	

	Prix de revient HT	Prix de revient TTC
Prix de revient Pojet locatif		
démolition de 22 LLS	5 222 702,99	5 504 867,69
reconstitution de 12 PLUS et 16 PLS		
Prix de revient Projet PSLA		
démolition de 6 LLS	1 744 162,15	1 837 321,14
reconstitution de 8 PSLA		
Prix de revient Projet de Résidentialisation		
Résidence Louis Laurent	324 784,00	342 647,12
TOTAL prix de revient projet NPNRU	7 291 649,14	7 684 835,95

b. Nouvelle maquette financière (2021)

Une nouvelle maquette financière a donc été élaborée en tenant compte des orientations du plan guide.

Opérations rue du Dr Carré et rue de la Polle

Les simulations financières ont été réalisées en intégrant un financement basé sur les subventions prévisionnelles, des prêts Action Logement (en contrepartie de réservation de 4 logements rue Dr Carré et 2 logements rue de la Polle), des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations PLS et des fonds propres de la société. Pour ces études il est regardé la part des fonds propres mobilisés et l'équilibre financier de l'opération qui doit être atteint à l'issue du remboursement des prêts.

Une première étude a donc été réalisée en intégrant des prêts de la CDC pour la rue de la Polle (prêt PLS sur 30 ans – travaux de réhabilitation) et pour la rue du Dr Carré (prêt PLS sur 40 ans – démolition et reconstruction neuve). Pour l'opération de la rue du Dr Carré, il s'est avéré que l'équilibre financier à 40 ans (durée de l'emprunt CDC) n'était pas atteint et conduisait à mobiliser pour la Société une part importante de fonds propres de l'ordre de 35% du prix de revient de l'opération.

Afin d'équilibrer cette opération il est donc envisagé de faire appel à un emprunt de plus longue durée (PLS foncier sur 50 ans), toujours en veillant à atteindre un équilibre d'opération à l'issue du remboursement de celui-ci, soit à 50 ans.

Pour l'opération de la rue de la Polle, il est envisagé un emprunt PLS sur une durée de 30 ans (les travaux étant assimilé à de la réhabilitation lourde et non à de la construction neuve), l'équilibre d'opération a été observé sur cette durée d'emprunt.

Il est à noter que depuis la présentation de la maquette financière au Comité d'Engagement du 17 décembre 2020, un reliquat de subvention de la part de l'ANRU de l'ordre de 55 133 € a été attribué à la SA HLM du Cotentin pour financer les opérations de démolition de la rue du Dr Carré. Ce financement complémentaire vient notamment impacter le montant prévisionnel de fonds propres sur l'opération qui passe de 1 559 091,58 € à 1 503 875,46 €.

Maquette financière prévisionnelle 2021

rue du Dr Carré : maintien et restructuration lourde de 16 maisons, déconventionnement et reconventionnement en financement PLS
démolition de 4 maisons

rue de la Polle : maintien et réhabilitation lourde de 8 maisons, déconventionnement et reconventionnement en financement PLS

Prix de revient	HT	TTC 10%
rue Dr Carré	3 679 663,14	4 044 682,44
rue de la Polle	1 513 738,92	1 662 377,33
TOTAL	5 193 402,06	5 707 059,77

Plan de Financement

Prêts CDC

rue Dr Carré	prêt PLS sur 40 ans - taux 2,91%	2 174 710,00
	prêt PLS foncier sur 50 ans - taux 2,91%	245 290,00
	TOTAL	2 420 000,00
rue de la Polle	prêt PLS sur 30 ans - taux 2,91%	1 069 000,00
	TOTAL	1 069 000,00
TOTAL		3 489 000,00

Prêts AL

rue Dr Carré	8000€/lgt	32 000,00
rue de la Polle	8000€/lgt	16 000,00

subventions prévisionnelles

avec reliquat supplémentaire de 55 133 € (validé par le COTEC et l'ANRU en août 2021)

Opération 16 logements en démolition partielle	assiette sub	taux 78,1775%
Opération 4 logements en démolition total	510 725,60	399 272,51
	205 227,60	160 441,81
TOTAL	715 953,20	559 714,31

vente foncier à la Collectivité

Opération 16 logements en démolition partielle	70€/m ²	1 820,00
Opération 4 logements en démolition total	70€/m ²	104 650,00
Total vente foncier		106 470,00

Fonds propres

rue Dr Carré	926 498,13	22,91%
rue de la Polle	577 377,33	34,73%
Global	1 503 875,46	26,35%

TOTAL FINANCEMENT **5 707 059,77**

Opération de résidentialisation Résidence Louis Laurent

Si l'opération de résidentialisation de la Résidence Louis Laurent n'a pas été remise en cause dans le nouveau plan guide, les études et réflexions menées ont contribué à agrémenter le projet. Ainsi en complément des travaux initialement identifiés, des interventions supplémentaires ont été rajoutées de réfection des halls, des cages d'escaliers et des parties communes des étages, ainsi qu'un ravalement complet des murs de la résidence.

Ces travaux complémentaires expliquent l'évolution du prix de revient de l'opération.

Résidentialisation de la Résidence Louis Laurent		
	HT	TTC
Prix de revient	492 945,58	520 057,59

Plan de Financement			
subvention prévisionnelle Région (taux 40%)		140 501,32	
subvention prévisionnelle ANRU (taux 12%)		45 729,20	
subvention CAC conteneurs enterrés		18 750,00	
prêts CDC		315 077,06	
Fonds propres		-	0,00%
TOTAL		520 057,59	

* pour les travaux de résidentialisation, il a été rajouté certains postes de travaux (ravalement de façade, réfection des parties communes des étages...) qui n'avaient pas été identifiés dans la première maquette, ce qui explique le surcoût

Opération Globale

	Prix de revient HT	Prix de revient TTC
Prix de revient rue Dr Carré		
Restructuration lourde de 16 logements et démolition de 4 logements	3 679 663,14	4 044 682,44
Prix de revient rue de la Polle		
Réhabilitaiton lourde de 8 logements	1 513 738,92	1 662 377,33
Prix de revient Projet de Résidentialisation		
Résidence Louis Laurent	492 945,58	520 057,59
TOTAL prix de revient projet NPNRU	5 686 347,64	6 227 117,36

A l'échelle du projet ANRU, le prix de revient global prévisionnel des différentes opérations portées par la SA HLM du Cotentin s'élève 6 227 117,36 €.

Ces travaux seront financés par les subventions de l'ANRU, de la Région, de la Communauté d'Agglomération le Cotentin et de la Ville de Cherbourg-En-Cotentin, par des prêts de la CDC et d'Action

Logement, par la vente d'une partie du foncier à la collectivité et par les fonds propres de la SA HLM du COTENTIN à hauteur de 1 503 875,46 €.

L'équilibre global de cette opération dépend de l'obtention des aides, prêts et subventions et de la vente de terrains à la Ville de Cherbourg En Cotentin dans les conditions indiquées dans la maquette prévisionnelle ci-dessus.

De la réalisation de ces conditions dépend la faisabilité financière de l'opération, si ces dernières ne peuvent être réunies, l'équilibre global du projet pourrait être remis en cause.

1.4. Répercussions sur les loyers et les charges locatives des logements concernés

a. Opérations rue du Dr Carré et rue de la Polle

Le plan guide validé prévoit qu'à l'issue des lourds travaux prévus sur les 24 logements conservés de la rue de la Polle et de la rue du Dr Carré, ces maisons fassent l'objet d'un nouveau conventionnement en financement PLS.

Cela impliquera des loyers plus élevés sur ces logements qui vont contribuer à l'atteinte de l'objectif poursuivi d'apporter de la mixité sociale sur ce quartier qui se compose majoritairement de logements locatifs sociaux voir très sociaux.

Les loyers pratiqués actuellement étant basés sur le conventionnement d'origine sont à des niveaux très bas – de 117 € 158 € par mois pour les maisons de la rue du Dr Carré / 215 € par mois pour la rue de la Polle.

Compte tenu du niveau d'intervention prévu sur ce patrimoine qui sera entièrement remis à neuf avec des extensions et des surfaces plus grandes, les nouveaux loyers se baseront sur les montants pratiqués sur du logement neuf PLS et ne seront plus comparables avec ceux pratiqués à l'heure actuelle.

Même si il n'est pas question ici d'augmentation des loyers à proprement parler, puisque le conventionnement actuel sera résilié et qu'il s'agira de nouveaux logements avec un nouveau conventionnement, il est tout de même porté à l'information des membres du Conseil de Concertation locative les données prévisionnelles sur les loyers maximums qui pourraient être appliqués sur les logements :

20 logements rue du Dr Carré

adresse	occupation	Surface avant requalification	SU après requalification	loyer	loyer actuel	loyer plafond 2021 zone B2 hors majoration
rue de Dr Carré 4 T3 de plain pied	1 logement occupé	40 m ²	69,35 m ²	mensuel	116,73 €	601,26 €
				à la surface	2,92 €/m ²	8,67 €/m ²
rue de Dr Carré 12 T3 R+1	8 logements occupés	58 m ²	76,63 m ²	mensuel	138,82 €	664,38 €
				à la surface	2,39 €/m ²	8,67 €/m ²
rue de Dr Carré 4 T4 R+1	2 logements occupés	66 m ²	82,78 m ²	mensuel	157,75 €	717,70 €
				à la surface	2,39 €/m ²	8,67 €/m ²

8 logements rue de la Polle

adresse	occupation	Surface avant requalification	SU après requalification	loyer	loyer actuel	loyer plafond 2021 zone B2 hors majoration
rue de Dr Carré 8 T4	4 logements occupés	112 m ²	112 m ²	mensuel	215,36 €	971,04 €
				à la surface	1,92 €	8,67 €/m ²

b. Opération de résidentialisation Résidence Louis Laurent

L'opération de résidentialisation sur Louis Laurent n'aura pas d'impact sur le loyer des locataires de la résidence. Seulement avec la mise en place du portail d'accès automatisé, les charges locatives pourront être impactées à la marge pour prendre en charge le coût du contrat d'entretien.

L'augmentation des charges sera néanmoins minime. A titre d'exemple, actuellement pour une porte de garage automatisée, le coût d'entretien facturé en charge locative est d'environ 120 € annuel, soit 10€ par mois qui seraient à répartir sur les 47 logements de la résidence.

1.5. Relogement

L'opération de réhabilitation lourde des 8 logements de la rue de la Polle n'est pas inscrite dans la convention NPNRU, ainsi le relogement des ménages concernés ne pourra pas être éligible aux financements attribués par l'agence. Néanmoins, afin de garantir une équité de traitement de ses locataires, la SA Hlm du Cotentin mobilisera un accompagnement similaire pour les locataires de la rue de la Polle et ceux de la rue du Dr Carré.

a. Charte partenariale de relogement inter-bailleurs

A l'initiative de la Communauté d'Agglomération du Cotentin et des bailleurs sociaux concernés par le projet, une charte relogement a été élaborée afin préciser le cadre d'intervention et les engagements des bailleurs et de chaque intervenant dans le processus d'accompagnement des ménages concernés par le relogement.

Cette charte à vocation à s'appliquer pour cette opération et celles pouvant intervenir sur le territoire de l'agglomération.

En est signataire :

La Communauté d'agglomération du Cotentin,

La Ville de Cherbourg-en-Cotentin

Le CCAS de Cherbourg-en-Cotentin

Le Conseil Départemental de la Manche

La DDTM – DT ANRU

Action Logement

L’OPH Presqu’île Habitat

L’OPH Manche Habitat,

La SA HLM du Cotentin

La SA HLM Les Cités Cherbourgeoises

Cadre et orientation de la charte

Le cadre d’intervention mutualisé tiens notamment compte des orientations de la conférence intercommunale du logement¹, à savoir :

1. Elargir les opportunités résidentielles aux ménages les plus défavorisés ou concernés par une opération de renouvellement urbain, en dehors des quartiers de la politique de la ville.
2. Ouvrir les quartiers de la politique de la ville à des publics plus diversifiés en poursuivant les efforts engagés.
3. Assurer la solidarité entre les différents réservataires dans l’accueil des publics prioritaires sur l’ensemble du territoire intercommunal.
4. Structurer le pilotage et le suivi des orientations afin de faciliter leur mise en œuvre. Dans le cadre de la première orientation, les membres de la conférence intercommunale du logement ont ainsi fixé à 25% le taux minimum d’attributions de logements locatifs sociaux réalisées dans les quartiers autres que les quartiers de la politique de la ville au bénéfice des ménages relevant du 1er quartile (soit 25% des demandeurs disposant des revenus les plus faibles) ou des personnes relogées dans le cadre d’une opération de renouvellement urbain. Les relogements qui seront effectués dans le cadre de l’opération de renouvellement urbain du quartier des Fourches-Charcot Spanel devront contribuer au maximum à l’atteinte de cet objectif.

¹ Lors de sa séance du 27 mai 2019, la conférence intercommunale du logement a adopté quatre grandes orientations en faveur d’un renforcement de la mixité sociale, des équilibres de peuplement et de la prise en compte des publics prioritaires à l’échelle du territoire de la communauté d’agglomération du Cotentin

La charte tiens compte également des orientations de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain qui prévoit que les opérations de renouvellement urbain mises en œuvre dans le cadre du NPNRU soit l'occasion de :

- favoriser les trajectoires résidentielles positives, notamment vers le parc social neuf ou conventionné avec une indemnité pour minoration pouvant être accordée par l'ANRU au bailleur accueillant le relogement². Cette minoration s'applique uniquement lorsque le relogement est effectué dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans. Ces indemnités sont forfaitisées selon la typologie du logement par ménage relogé :
 - o T1/T2 2000 euros
 - o T3 6 000 euros
 - o T4/T5 et + 8 000 euros³
- repérer les situations de vulnérabilité
- rechercher de meilleurs équilibres territoriaux en favorisant des relogements concourant à la mixité sociale
- Au minimum, 25% des relogements se feront hors QPV afin de contribuer aux orientations fixées par la CIL (soit environ 40 ménages relogés hors QPV).

Nota : *les interventions sur les 8 logements de la rue de la Polle ne font pas l'objet d'une contractualisation auprès de l'ANRU dans le cadre de la convention pluriannuel de renouvellement urbain. Cette opération ne bénéficiant pas des subventions de l'ANRU, les locataires encore présents (4 logements occupés) ne pourront pas bénéficier d'une éventuelle minoration de loyer, néanmoins la SA d'HLM du Cotentin s'engage à appliquer le même dispositif d'accompagnement que pour les autres locataires de la rue du Dr Carré (entretien, suivi des démarches, aides au déménagement, à l'emménagement, suivi du relogement...)*

Le cadre réglementaire du processus de relogement

Conformément à l'article L353-15 du Code de la Construction et de l'Habitation⁴, le bailleur est tenu de proposer au locataire jusqu'à 3 offres de relogement. Le locataire ayant refusé 3 offres respectant les conditions prévues ne bénéficie plus du maintien dans les lieux, à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la notification de la 3^e offre.

Lorsque le ménage accepte une proposition, un projet de convention de relogement doit lui être transmis par lettre recommandée et avec accusé de réception. Un projet de contrat de location peut y être annexé.

² Pour définir les modalités d'application de cette subvention, une convention spécifique a été élaborée et annexée à la charte définissant les conditions d'éligibilité, les modalités d'application de la subvention, les engagements des bailleurs générant et/ou accueillant le relogement (cas des relogements inter bailleurs) suivi du dispositif...

³ Le Règlement Général de l'ANRU est en cours d'ajustement sur ce point, les montants des forfaits par typologie pourraient être amenés à évoluer

⁴ Extrait de l'article cité : « En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention mentionnée aux articles 10 ou 10-3 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 »

Ce projet de convention, qui doit reproduire les dispositions de l'article 13 quater de la loi du 1er septembre 48⁵, ne peut toutefois prendre effet qu'après un délai de trente jours, temps de réflexion donné au locataire pour accepter le projet.

Un relogement inter-bailleurs

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Les Fourches Charcot-Spanel le patrimoine d'habitat social du quartier est réparti entre quatre bailleurs sociaux (Manche Habitat, Presqu'île Habitat, SA Hlm Les Cités Cherbourgeoises et la SA Hlm du Cotentin). Trois de ces bailleurs s'inscrivent dans le cadre partenarial de la convention avec l'ANRU (Presqu'île Habitat, SA Hlm Les Cités Cherbourgeoises et la SA Hlm du Cotentin), deux de ces bailleurs déploieront des opérations de démolition ou requalification, réhabilitation lourde nécessitant relogement (SA Hlm Les Cités Cherbourgeoises et la SA Hlm du Cotentin). Toutefois, l'ensemble des bailleurs ont décidé de s'engager dans un partenariat inter-bailleur afin de répondre aux orientations de l'ANRU et de manière plus générale à celles fixées par la conférence intercommunale du logement en matière de mixité et d'équilibre territorial. Cette approche permet d'offrir plus d'opportunités à travers :

- Des localisations plus variées et cohérentes avec l'orientation de la CIL visant à élargir les opportunités résidentielles des ménages les plus défavorisés ou concernés par une opération de renouvellement urbain, en dehors des quartiers de la politique de la ville.
- Un volume de logements mobilisables plus important que ce soit dans le parc existant ou dans le parc neuf ou assimilé,
- Des produits plus diversifiés (individuel/collectif ; typologie des logements, niveau de quittance).

Le bailleur sur lequel pèse l'obligation de relogement peut faire appel à un autre bailleur pour trouver une solution de relogement après que le référent unique du ménage ait réalisé les entretiens préalables au relogement. En cas d'acceptation, la CALEOL se prononce dans son cadre habituel puisque l'organisme n'est pas tenu de reloger le locataire. Le locataire bénéficie d'un nouveau contrat de location. Il convient de procéder à un état des lieux comme pour toute nouvelle location.

Convention spécifique « indemnité pour minoration de loyer »

Compte tenu de l'aspect partenarial de la démarche, une convention spécifique relative au versement par l'ANRU de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » sera annexée à la charte de relogement et signée entre l'ANRU, le porteur de projet et les bailleurs concernés

La convention a pour objet de préciser les obligations des différents signataires dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations de relogement ouvrant droit à l'attribution d'une subvention « indemnité pour minoration de loyer » par l'Anru au titre du NPNRU, conformément aux modalités prévues par ses règlements.

En particulier, elle précise les modalités selon lesquelles cette subvention, versée par l'Anru au maître d'ouvrage d'une opération contractualisée éligible au financement de l'Agence, et générant du

⁵ Loi portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement

relogement, est reversée par ce dernier à l'organisme de logement social accueillant le(s) ménage(s), celui-ci en étant le bénéficiaire final.⁶

Engagements envers les ménages et déroulement des relogements

Définition des ménages bénéficiant d'un droit au relogement

Sont concernés de plein droit, par les dispositions de la charte, les ménages du parc social titulaires de baux dont le logement est concerné par un projet de démolition ou de réhabilitation nécessitant un relogement.

Le droit au relogement étant attribué également aux personnes non titulaires de baux en cas de décohabitation (séparation, accès à un logement autonome d'un ascendant ou descendant direct du titulaire)

Les moyens d'information et de concertation avec les locataires

Selon l'article 44 quater de la loi du 23/12/1986⁷ la concertation est obligatoire « avant toute décision d'engager une opération de construction-démolition ». Elle est menée par le bailleur avec les représentants des locataires et/ou les locataires directement sous forme de réunions avec les habitants et de réunions à domicile.

Ainsi la charte doit être portée à connaissance des représentants des locataires au sein des organismes de LLS (ex : conseil de concertation locative...).

Accompagnement individuel et préparation du relogement

Une approche personnalisée du relogement

L'accompagnement au relogement est réalisé par le bailleur, soit en interne, soit par un opérateur missionné par ce dernier, et chaque ménage relogé se voit attribué un référent unique qui s'engage à réaliser les missions suivantes :

- Identifier l'existence éventuelle d'accompagnement des ménages par un ou plusieurs services sociaux, éducatifs, d'accès à l'emploi, de santé, judiciaire... et coordonner son action avec les services mobilisés pour l'accompagnement des ménages,
- réaliser le ou les entretiens à domicile (si possible),
- constituer le dossier de relogement,
- assurer l'adéquation entre les souhaits exprimés par le ménage et les propositions de relogement faites par le bailleur,
- accompagner le ménage lors de la visite du logement proposé,

⁶ Le Règlement Général de l'ANRU est en cours d'ajustement sur ce point, le forfait pourrait être versé directement au bailleur qui accueille le relogement dans le cadre d'un relogement inter bailleur

⁷ Loi du 23/12/1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière

- accompagner au déménagement et s'assurer du transfert du dépôt de garantie, de la mise en place des APL, etc...,
- accompagner à la signature du bail et à l'état des lieux entrant,
- assurer le suivi post-relogement.

La réalisation d'entretiens préalables au relogement

Chaque ménage sera rencontré à son domicile (si possible) par le référent unique, cette rencontre ayant pour but d'identifier :

- les caractéristiques démographiques, sociales et économiques du ménage,
- l'historique « logement » de la famille et son parcours résidentiel,
- les réseaux sociaux à l'échelle du voisinage et à l'échelle de la ville
- le souhait logement de chaque ménage : volonté de rester sur le site ou de le quitter, type de logement recherché, secteur recherché, motifs évoquées...,
- la mobilité dans le quartier et hors quartier.

Cette rencontre sera également l'occasion de mettre en face des souhaits de relogement les caractéristiques locales du de l'offre logement locatif social (implantation géographique du patrimoine des bailleurs signataires de la charte, taux de rotation, capacité financière du ménage).

Modalités de prise en charge financière et matérielle du déménagement et de l'emménagement

Un relogement sans frais pour les ménages

L'ANRU a posé comme principe le fait que le déménagement ne doit rien coûter aux locataires dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Un forfait relogement par ménage relogé (titulaire du bail et décohabitant), est attribué au bailleur en cas de démolition ou réhabilitation, y compris pour des relogements temporaires en attente d'un relogement dans le neuf, pour prendre en compte les dépenses liées aux relogements⁸⁹.

Les ménages relogés ne devront pas payer de nouveau dépôt de garantie.

⁸ Ce forfait permet de prendre en compte les dépenses d'enquête sociale, les frais générés par le déménagement et l'installation du ménage, les frais générés par le double déménagement en cas de relogement temporaire, l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement (article 2.2.1 du RGA).

⁹ De même que pour le dispositif de minoration de loyer, les déménagements des locataires de la rue de la Polle ne sont pas éligibles à ce forfait. La SA Hlm du Cotentin prendra entièrement à sa charge les frais engendrés

Les frais d'ouvertures et de fermetures de compteurs d'énergie, ainsi que les abonnements (eau, téléphonie, internet) et les frais de transfert de courrier postal pendant 6 mois seront pris en charge par le bailleur d'origine sur présentation de factures.

Prise en charge matérielle du déménagement

La prestation de déménagement est assurée par un professionnel qualifié mandaté par le bailleur d'origine.

Si le ménage souhaite effectuer le déménagement par lui-même, un dédommagement financier peut être proposé par le bailleur.

Les bailleurs s'engagent à mettre en œuvre toute amélioration spécifique liée à l'état de santé du locataire.

Minoration de loyer

Afin d'encourager le parcours résidentiel positif avec un reste à charge maîtrisé il est laissé la possibilité au bailleur accueillant le relogement d'appliquer une minoration de loyer pour que le loyer inscrit dans le bail soit fixé au maximum au plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement du ménage concerné.

Le loyer pratiqué est ainsi minoré pour atteindre le montant plafond qui sert de base au calcul de l'APL. Ce plafond dépend de la composition familiale, à titre d'exemple les plafonds 2021 sont les suivants :

personne seul	241,73 €
couple	293,04 €
personne seul ou couple avec une pers à charge	328,57 €

Dans l'hypothèse d'une minoration de loyer c'est ce montant qui sera inscrit au bail et pratiqué pour le locataire, tout le temps qu'il reste dans son logement.

Afin d'encourager cette pratique dans le cadre d'un relogement dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, l'ANRU peut accorder au bailleur accueillant une indemnité pour minoration. Ces indemnités sont forfaitisées selon la typologie du logement par ménage relogé :

- T1/T2 2000 euros
- T3 6 000 euros
- T4/T5 et + 8 000 euros¹⁰

Cette indemnité doit compenser la perte entre le loyer qui aurait dû être appliqué hors minoration et le loyer après minoration.

Si ce dispositif facultatif est mis en place, il convient de préciser qu'une fois le forfait de minoration consommé, le loyer inscrit au bail reste le même, ainsi la minoration revient à charge du bailleur.

¹⁰ Le Règlement Général de l'ANRU est en cours d'ajustement sur ce point, les montants des forfaits par typologie pourraient être amenés à évoluer

Maitrise de l'impact financier du relogement pour les ménages

Les objectifs locaux en termes de qualité du relogement doivent permettre d'encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages. Une approche via l'analyse combinée du taux d'effort et du reste à vivre est proposée.

Ainsi le taux d'effort = (loyer + charges courantes – APL) / ressources mensuelles ; sera analysé pour chaque proposition de relogement.

Si ce dernier est supérieur à 25%, la situation sera appréciée en articulation avec le niveau de reste à vivre et au cas par cas. Dans tous les cas, le taux d'effort, hors charges, ne devra pas dépasser 30%. Une appréciation au cas par cas pourra toutefois être activée si l'application du taux d'effort mettait en difficulté le ménage concerné.

Le reste à vivre qui correspond à la somme disponible par jour pour chaque membre d'un ménage, une fois payées les dépenses incompressibles (mutuelle santé, assurance habitation, factures eau, électricité, gaz, téléphone, frais de transport...) sera également regardé.

Le montant de 10 à 12 € par jour et par personne est retenu comme seuil d'alerte : lorsqu'un ménage est, avant relogement, au-dessus de ce seuil, il ne doit pas descendre en-dessous après relogement. Et lorsque qu'un ménage est avant relogement au-dessous de ce seuil, sa situation ne doit pas être dégradée par le relogement.

Une attention particulière sera portée sur les ménages les plus en difficulté.

L'accompagnement post-relogement

L'accompagnement post-relogement doit être assuré dans les 6 mois suivant le relogement sous la forme de visites à domicile assurées par le référent du ménage.

Ce suivi personnalisé permet de s'assurer de la bonne adaptation du ménage à son logement et à son nouvel environnement.

Une enquête de satisfaction sera réalisée entre 6 mois et 1 an après le relogement pour évaluer le degré de satisfaction du ménage sur le déroulement de l'opération

Pilotage et suivi du plan de relogement

Instance technique

En parallèle, une instance technique spécifique du suivi du plan de relogement se réunira pour assurer le suivi technique du plan de relogement et étudier les situations particulières.

Elle associera des représentants de la communauté d'agglomération, des bailleurs sociaux, du CCAS, du Conseil Départementale de la Manche, d'Action Logement services, de la DDCS et de la CAF.

Elle se réunira une fois par trimestre (ou plus selon les besoins identifiés).

Elle établira, les bilans et suivis synthétiques nécessaires au suivi stratégique assuré par les instances de pilotage.

Instances de pilotage

Une commission de coordination a été mise en place dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution. Cette dernière est pilotée par le président de la communauté d'agglomération et se compose du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres, des bailleurs sociaux, du conseil départemental, de représentants des titulaires de droits de réservation et de représentants d'associations concernées

La Commission assure le suivi et l'évaluation de la convention intercommunale d'attribution dont l'un des objets est de définir les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Dans ce contexte, elle prend connaissance et analyse les bilans réalisés par l'instance technique afin de s'assurer du respect des orientations définies par la CIL en matière de relogement et des engagements des différents signataires de la convention intercommunale d'attribution.

Elle peut proposer des modifications à la présente charte par avenant afin d'en préciser, d'adapter ou consolider son contenu.

Le comité de pilotage du projet de renouvellement urbain des Fourches Charcot-Spanel assure le pilotage opérationnel de l'opération. Dans ce cadre, il assure le suivi de la mise en œuvre des plans de relogement des différents bailleurs sociaux concernés par des démolitions de logements ou des réhabilitations nécessitant un relogement.

b. Démarche de la SA HLM du Cotentin

Lors de l'élaboration du plan guide initial et suite à présentation de celui-ci en réunion publique en date du 23 janvier 2019, la SA HLM du Cotentin avait enclenché la démarche de relogement en se rapprochant de ses locataires encore présents sur le patrimoine de la rue du Dr Carré et rue de la Polle.

Un courrier avait été adressé à l'ensemble des locataires concernés en date du 11 mars 2019, puis un premier contact téléphonique et enfin des entretiens individuels à domicile menés entre fin avril et début mai 2019 par la référente unique des locataires sur cette démarche, Morgane ROGER, adjointe à la responsable de la gestion locative.

Ces entretiens poursuivaient plusieurs buts :

- Exposer au locataire le contexte du renouvellement urbain, les attendus sur la transformation du quartier et les conséquences sur le devenir de l'habitat
- Apporter aux locataires des informations sur le processus de relogement, son calendrier prévisionnel, son cadre juridique

- Exposer les mesures d'accompagnement mis en place par le bailleur et pouvant être mobilisées tout au long du processus
- Evaluer les situations familiales, financières, l'attachement au logement, au quartier à l'environnement et les conséquences du changement de logement avec ce qu'il implique
- D'aborder et de définir dans les grandes lignes les souhaits des locataires en matière de relogement (typologie, environnement, quartier, secteur privilégiés)

Néanmoins le projet de plan guide ayant été remis en cause, la démarche d'accompagnement des locataires ne s'était pas poursuivie.

Compte tenu des nouvelles orientations et de la validation du nouveau plan guide, les locataires qui avaient été sollicités lors des précédents entretiens sont toujours concernés par le processus de relogement, qu'il soit définitif ou temporaire (dans l'attente de la construction ou réhabilitation de nouveaux logements)

Ainsi, en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement et des dispositions du projet de charte de relogement inter bailleurs, la SA Hlm du Cotentin entend relancer le processus de relogement en se rapprochant à court terme des locataires concernés.

Etapas de l'accompagnement vers le relogement

Entretien préalable

Il est prévu que nous sollicitons les locataires pour la conduite de nouveaux entretiens¹¹ sur le modèle de ceux qui avaient été menés en 2019, afin de réactualiser les informations à transmettre aux locataires mais également de mettre à jours les données concernant les situations familiales et financières, et les éventuelles évolutions en matière de souhait de relogement. Une orientation vers les structures d'aides et d'accompagnement sociale (CCAS, associations...) pourra être réalisée en cas de repérage de situation de fragilité.

Dossier de demande de logement

Une fois la convention de relogement établie et les dispositifs d'accompagnement validés, il est prévu de mener un nouvel entretien¹² afin d'approfondir la connaissance des besoins et des situations de chacun et dans le but de pouvoir constituer le dossier de demande de logement et de formuler les demandes pour un relogement le plus adapté possible (localisation, type de logement, nombre de pièces, surfaces, équipements, besoins personnels, familiaux et professionnels, ressources financières...).

Il est prévu à minima 3 propositions de logements compris dans le parc de la SA HLM du Cotentin ou parmi les logements des autres bailleurs sociaux de la région.

Pour chaque proposition, une visite du logement pourra être organisée avec un agent de la Société.

¹¹ En fonction de l'évolution du contexte sanitaire, les entretiens se dérouleront soit à domicile ou au siège de la société, soit par téléphone ou visioconférence

¹² idem

Le passage du dossier en commission d'attribution

Le référent montera avec le locataire le dossier de demande de logement et pourra également mobiliser les différents partenaires pour l'accompagnement sociale des ménages (CAF, CCAS...). Il tiendra informé régulièrement et tout au long du processus le locataire sur l'avancement du traitement de sa demande de relogement.

La signature du contrat de location, état des lieux, déménagement

Le référent accompagnera également le locataire dans les démarches d'entrée dans les lieux et la contractualisation du nouveau bail, tout autant sur les aspects pratiques qu'administratifs du processus.

Il assistera également les locataires lors du déménagement et de l'emménagement dans le nouveau logement, notamment afin que ces derniers puissent profiter des différents dispositifs d'aide et d'accompagnement sociaux, administratifs ou financiers (prise en charge des frais de relogement (déménagement, raccordement, suivi courrier...)).

Un accompagnement suite à emménagement

Le référent se tiendra à disposition des locataires pour les guider et les accompagner dans le nouveau logement.

Une visite à domicile sera organisée dans les 6 mois suivants l'emménagement afin d'évaluer l'adaptation au nouvel environnement au nouveau lieu de vie, et pour pouvoir éventuellement détecter des difficultés liées au déménagement (difficultés financières, adaptation au changement...) Afin de mesurer, dans la durée, la perception du locataire ayant vécu le relogement, une enquête de satisfaction sera adressée à 6 mois et 1 an suite à emménagement à l'ensemble des locataires. Cette enquête permettra de faire le point sur le parcours résidentiel des locataires mais également, si nécessaire, d'activer des dispositifs d'aide et d'accompagnement si des situations de difficultés sont détectées.

1.6. Concertation et communication

a. Les modalités de la concertation mises en œuvre dans le cadre de la définition du projet urbain

L'étude de programmation urbaine lancée en 2016 reprenait les attendus de l'ANRU dans sa consultation ainsi, le prestataire retenu (la Fabrique Urbaine) a animé des temps de concertation sur les 3 phases de l'étude (diagnostic – propositions- finalisation) :

- En phase diagnostic : des entretiens, une marche urbaine (9 novembre 2016), une réunion publique de restitution du diagnostic (24 janvier 2017)
- En phase propositions : 1 atelier de concertation (22 février 2017) et une réunion publique de restitution des propositions (le 5 octobre 2017)
- En phase finalisation : 1 atelier de concertation (13 novembre 2017) et une réunion publique de restitution de l'étude (23 janvier 2019).

Les participants aux ateliers s'étaient inscrits lors des réunions publiques qui les précédaient.

Trois réunions publiques ont donc ponctué la démarche de concertation en phase programmation.

Afin de favoriser la participation des habitants à ces réunions, ces réunions publiques ont été précédées d'une information aux habitants :

- sur le site internet de Cherbourg-en-Cotentin et dans la presse locale
- via le déploiement d'affiches dans les commerces, équipements publics et halls d'immeubles du quartier
- par la distribution *dans* les boîtes aux lettres du quartier de courriers d'information et d'invitation pour les deux dernières réunions.
- Par des permanences d'information à l'espace solidaire Flora Tristan

Le dossier projet et le registre de concertation

Afin de poursuivre le dialogue engagé avec les habitants lors de la phase d'étude de programmation la mise à disposition du public d'un dossier projet, avec registre pour le recueil des avis, a été organisée en différents lieux (CAC, Mairie de Cherbourg En Cotentin, Maison Flora Tristan).

Le contenu du dossier projet comprenait notamment une synthèse des objectifs et enjeux du projet avec un phasage prévisionnel des opérations ainsi qu'un cahier destiné à recueillir les avis.

La mise à disposition du dossier-projet et des registres de concertation a été annoncée sur différents supports (site internet de Cherbourg-en-Cotentin, publications de la commune nouvelle (C ma ville) et de la communauté d'agglomération (le Cotentin). De plus, un avis de concertation publique a été publié dans la Presse de la Manche. Enfin, l'information a été reprise sous forme d'articles dans la presse locale (la Manche libre, la Presse de la Manche).

L'Association du conseil citoyen et du conseil de quartier

Deux représentants du conseil citoyen participent au comité de pilotage du projet de renouvellement urbain. En complément, des rencontres régulières ont été organisées avec les représentants du conseil citoyen entre 2017 et 2019, pour leur présenter le projet urbain et approfondir différents sujets (transports en commun, valorisation de la mémoire du quartier).

Enfin, la Direction du Renouvellement était présente lors des fêtes de quartier organisées par l'espace solidaire Flora Tristan pour une information et un échange sur le projet de renouvellement urbain en cours de définition.

Evolution du projet

Compte tenu de l'évolution du plan guide, il a été nécessaire de remettre la nouvelle programmation urbaine et patrimoniale définie en concertation.

Une nouvelle phase de concertation en 2021

Dans cette perspective, il a été mis à disposition des habitants du Cotentin, un dossier projet du 10 mars au 10 avril 2021. Les habitants ont été informés du début de la mise à disposition du registre grâce à une communication spécifique :

- communication via les sites internet (principalement celui de la Communauté d'Agglomération le Cotentin, celui de Cherbourg-en-Cotentin étant en panne pendant la période de concertation préalable) et les réseaux sociaux

- Distribution dans le quartier (boîtes aux lettres) de 700 courriers accompagnés d'un livret synthétique de présentation du projet

-point-presse le 11 mars 2021 à la maison du projet ayant permis la présence d'articles dans les journaux locaux (La Manche Libre, Ouest-France, La Presse de la Manche) les jours suivants.

Au regard de la situation sanitaire, la concertation s'est faite par voie dématérialisée :

- Les documents présentant le projet (dossier projet, 216 pages et livret synthétique, 4 pages) étaient consultables en ligne sur les sites de l'agglomération du Cotentin

-les habitants pouvaient faire part de leurs remarques et observations via l'adresse mail dédiée au projet (lequartierdeshorizons@lecotentin.fr)

-une réunion publique en ligne a eu lieu le 19 mars de 18 à 20 heures.

Afin de compléter le dispositif numérique, les documents présentant le projet (dossier projet et livret synthétique) étaient consultables sur rendez-vous à la Maison du Projet, à la maison de quartier Flora Tristan et à l'hôtel de ville de Cherbourg-en-Cotentin.

Bilan de la concertation préalable 2021

La réunion publique en ligne a réuni 49 participants dont 24 habitants et/ou usagers du quartier. Les échanges entre les habitants, les élus, les bailleurs sociaux et la Fabrique Urbaine (équipe en charge de l'étude de programmation) y ont été nombreux et riches.

Plusieurs thèmes ressortent des échanges :

- La mobilité et notamment la question des déplacements et stationnements cyclables
- La sécurité routière
- Le relogement.

Les observations recueillies sur le projet nourriront le projet urbain dans sa phase de mise en œuvre opérationnelle. Par ailleurs, Si la concertation publique est achevée, le dossier présentant le projet est toujours accessible à la consultation sur rendez-vous à la Maison du Projet (sur rendez-vous, par mail et téléphone en raison du contexte sanitaire).

La maison du projet de renouvellement urbain poursuit par ailleurs la mise en réseau des acteurs du projet de renouvellement urbain et du quartier grâce à des ateliers de médiation organisés autour de 3 axes forts du projet urbain : l'ouverture et les découvertes, la nature dans le quartier, le Patrimoine et les mémoires du quartier. Ces ateliers et leurs concrétisations (publications, expositions) participent, sur le temps long du projet urbain, à l'amélioration de la connaissance collective du quartier et à son changement de perception.

b. Les actions de médiation et la préfiguration de la maison du projet

En parallèle du travail mené par le bureau d'étude sur la concertation, la collectivité a engagé un travail de médiation autour des axes forts du projet urbain définis dans le cadre de l'étude de programmation urbaine (l'ouverture, la nature dans le quartier, le patrimoine et les mémoires) en réalisant un travail de mise en réseau des acteurs du quartier (instances participatives, associations, bailleurs sociaux, équipements publics) et en menant des ateliers avec l'école du quartier et les habitants.

Ces ateliers de médiation permettent d'améliorer la connaissance collective du quartier. Leurs concrétisations (publications, expositions) participent, sur le temps long du projet urbain, au changement de perception du quartier.

La mise en réseau des acteurs du projet

Les actions de la maison du projet s'inscrivent en complément et en partenariat avec les actions de participation citoyenne municipales et associatives développées dans le quartier, notamment par la maison de quartier Flora Tristan, le conseil de quartier, le conseil citoyen, les bailleurs sociaux.

Le lien avec les travailleurs sociaux du Conseil départemental et du Centre Communal d'action Sociale est activement travaillé.

Afin de favoriser la mise en œuvre d'actions de qualité, un partenariat a également été établi avec la bibliothèque Jacques Prévert (Quasar) pour la création d'expositions présentées à la fois à la bibliothèque et dans le quartier.

Une présentation du projet de renouvellement urbain a été faite aux élèves (internes) du lycée J. F. Millet et des projets de partenariat sont envisagés avec cet établissement.

Les ateliers et la mise en réseau des acteurs préfigurent la maison du projet, lieu d'information et de concertation qui ouvrira au cœur du quartier.

Les ateliers avec l'école de la Polle

Trois ateliers ont été menés en partenariat avec l'école de la Polle depuis 2017.

- Création de l'Abécédaire illustré « C Comme Cherbourg (en 2017-2018 / CE2-CM1 et CM1-CM2)
- Réalisation d'une carte illustrée du quartier de l'école (en 2018-2019 / CE1)
- Atelier d'observation et de création autour des petites bêtes de la cour de l'école (en 2018-2019 / maternelle).

Les ateliers participatifs avec les habitants.

Il a été confié au photographe baptiste Almodovar la mission de créer un portrait photographique du quartier en réalisant des prises de vues depuis le domicile d'une douzaine d'habitants du quartier. L'exposition et la publication « ici la vue est imprenable » seront présentées lors de la signature de la convention avec l'agence nationale de renouvellement urbain.

Par ailleurs, il a été confié au photographe Pierre-Yves Racine la mission de reproduire, 60 ans après, depuis les mêmes lieux de prises de vues, des clichés réalisés par Pierre Mourier et Henri Salesse, photographes du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU).

En parallèle de ce travail photographique et en s'appuyant sur les photos anciennes, les mémoires d'habitants du quartier (rencontrés à leurs domiciles) sont recueillies.

La recherche collective d'un nom pour le projet de renouvellement urbain

Des temps de travail dédiés à la recherche participative d'un nom pour le projet de renouvellement urbain ont été menés en 2019 avec le conseil citoyen, le conseil de quartier, les élèves de l'école de la Polle et les élus de la communauté d'agglomération et de Cherbourg-en-Cotentin.

Les habitants ont été invités à choisir leur nom préféré parmi les trois propositions issues des ateliers grâce à des urnes placées à la maison Flora Tristan, à l'école de la Polle et en ligne sur le site de Cherbourg-en-Cotentin. 244 votes ont été comptabilisés pour retenir le nom de Quartier des Horizons.

c. Concertation avec les habitants dans le cadre des interventions à mener

Opération de résidentialisation Résidence Louis Laurent

Conformément à l'article 5.1 du RGA de L'ANRU, une concertation doit être menée auprès des locataires en amont de toute opération impactant les charges des locataires et notamment des travaux de résidentialisation.

Ainsi, dans l'optique de co-construire le projet et en collaboration avec le porteur de projet et l'équipe architecte/paysagiste retenue pour réaliser l'opération, les équipes de la SA Hlm du Cotentin ont organisé un premier temps d'échange auprès des locataires de la résidence Louis Laurent.

L'objectif de ce temps d'échange était de rencontrer les habitants pour leur exposer les idées directrices du projet, partager leur diagnostic sur la résidence, recueillir leur ressenti et leurs propositions.

La concertation s'est déroulée l'après-midi du mercredi 28 octobre 2020, en pied d'immeuble de la résidence. Les locataires avaient été prévenus au préalable par la distribution de flyers dans les boîtes aux lettres et un affichage dans chacun des halls.

Un certain nombre de personnes ont été croisées mais n'ont pas souhaité répondre aux questions. Trois familles ont accepté de se prêter à l'exercice.

Principales remarques :

- ✓ Sentiment d'insécurité dans le quartier (éclairage insuffisant rue Pierre de Courbertin, absence d'éclairage coté parking)
- ✓ Problématique des crottes de chien (odeur, salissure dans les escaliers)
- ✓ Portes qui restent souvent ouvertes (immeuble, local poubelles ou vélos) => vols de vélo notamment
- ✓ Boîtes aux lettres insuffisamment sécurisées
- ✓ Envie d'extérieurs plus accueillants : bancs, fleurs, couleurs, espaces plus accueillants pour les enfants
- ✓ Problème de visibilité pour les véhicules en entrée et sortie du parking
- ✓ Des gens extérieurs à la résidence utilisent les parkings et les pelouses

Une fois la maquette finalisée et consolidée, une présentation du projet pourra être transmise aux résidents. Les modalités de diffusion de cette information sont encore à définir et pourront être établies en lien avec la Maison du Projet.

Opérations rue du Dr Carré et rue de la Polle

Lors de l'élaboration du plan guide initial et suite à présentation de celui-ci en réunion publique en date du 23 janvier 2019, des entretiens individuels avaient été menés par les services de la SA d'Hlm du Cotentin auprès des locataires encore présents sur le patrimoine de la rue du Dr Carré et rue de la Polle.

Au-delà du processus de relogement (Cf point précédent), ces entretiens avaient pour but d'exposer aux locataires le contexte du renouvellement urbain, les attendus sur la transformation du quartier et les conséquences sur le devenir de l'habitat.

Compte tenu de l'évolution du projet, de nouveaux entretiens relatifs au relogement seront organisés au cours desquels un point sera fait sur les modifications apportées au plan guide.

En parallèle une communication spécifique (courrier, rencontres sur site...) pourra être organisée en collaboration avec le porteur de projet auprès des locataires concernés.

1.7. Convention pluriannuelle de renouvellement urbain

La convention pluriannuelle a pour objectif de fixer les engagements contractuels des différentes Parties prenantes (ANRU, porteur de projet, maitres d'ouvrage, ...) pour la durée de mise en œuvre du projet de renouvellement urbain. Elle est élaborée par le porteur de projet pendant la phase d'instruction du dossier. Elle doit faire l'objet d'une validation de l'ANRU avant sa signature.

La convention s'articule autour des éléments suivants

- LES QUARTIERS

Identification du quartier sur lequel porte le projet

- LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

- *Les éléments de contexte*
- *Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain*
- *Les facteurs clés de réussite et les objectifs d'excellence du projet*
- *La description du projet urbain*
- *La stratégie de diversification résidentielle et les apports du groupe Action Logement en faveur de la mixité*
- *La stratégie de relogement et d'attributions*
- *La gouvernance et la conduite de projet*
- *L'accompagnement du changement*

- LES CONCOURS FINANCIERS DU NPNRU AUX OPERATIONS PROGRAMMÉES DANS LA CONVENTION

- *Les opérations programmées dans la convention et leur calendrier opérationnel*
 - *Le plan de financement des opérations programmées*
 - *Les modalités d'attribution et de paiement des financements*
- **LES ÉVOLUTIONS ET LE SUIVI DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN**
- *Les modalités de suivi du projet prévues par l'ANRU*
 - *Les modifications du projet*
 - *Les conditions juridiques d'application de la convention pluriannuelle*
- **LES DISPOSITIONS DIVERSES**
- *La mobilisation du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage dans le cadre d'actions initiées par l'ANRU*
 - *Les archives et la documentation relative au projet*
 - *La communication et la signalétique des chantiers*

Le projet de convention soumis pour approbation du Comité d'Engagement de l'ANRU est annexé au présent document.

Le projet est en cours d'instruction par l'ANRU, néanmoins celui-ci a déjà été validé par le Comité d'Engagement de l'ANRU le 1^{er} mars 2021 concernant les principaux éléments constitutifs de la convention : répartition de l'enveloppe financière, programmation... Si l'ANRU fait des remarques sur le projet, elles seront très à la marge et ne remettront pas en question le fond du document.

Il est proposé aux membres du Conseil de Concertation Locative d'émettre un avis sur le projet de renouvellement urbain dans sa globalité, sur le nouveau plan guide, sur la maquette financière, sur la charte partenariale de relogement inter-bailleurs, la convention spécifique relative au versement par l'ANRU de la subvention « indemnité pour minoration de loyer », et les dispositifs liés au relogement et sur la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Il est proposé aux représentants des locataires d'émettre un avis sur les opérations de démolition et requalification lourde des logements des 20 logements de la rue du Dr Carré et la réhabilitation lourde des 8 logements de la rue de la Polle. Les répercussions sur les loyers et les charges locatives des logements concernés tels que présentés ci-dessus.

Remarques :

A l'issue de la présentation, plusieurs membres du Conseil de Concertation Locative souhaitent exprimer leur point de vue sur certains aspects du projet de renouvellement urbain :

- D'une part, même si l'intervention sur le quartier des Fourches Charcot Spanel est plus que nécessaire, il aurait été pertinent que de telles opérations puissent se développer sur d'autres quartiers de la ville de Cherbourg-En-Cotentin qui nécessiteraient également une intervention urbaine et patrimoniale.
- D'autre part, il est regrettable que le projet initial de démolition / reconstruction n'ait pu être maintenu. En effet, ce dernier permettait une densification plus importante en matière d'habitat

avec une utilisation plus optimisée du foncier disponible. Par ailleurs, les nouvelles dispositions du plan guide vont entraîner des surcoûts, compte tenu des interventions de maintien du bâti avec requalification lourde par rapport à la solution de démolition / reconstruction initialement envisagée.

Décisions

Le Conseil de Concertation Locative a émis un avis favorable à l'unanimité sur le projet de renouvellement urbain dans sa globalité, sur le nouveau plan guide, sur la maquette financière, sur la charte partenariale de relogement inter-bailleurs, la convention spécifique relative au versement par l'ANRU de la subvention « indemnité pour minoration de loyer », et les dispositifs liés au relogement et sur la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Les représentants des locataires ont émis un avis favorable à l'unanimité sur les opérations de démolition et requalification lourde des 20 logements de la rue du Dr Carré et la réhabilitation lourde des 8 logement de la rue de la Polle, ainsi que sur les répercussions sur les loyers et les charges locatives des logements concernés tels que présentés ci-dessus.

Pièces annexes :

- *Charte partenariale de relogement inter-bailleurs*
- *Convention spécifique relative au versement par l'ANRU de la subvention « indemnité pour minoration de loyer »*
- *Convention pluriannuelle de renouvellement urbain.*

2. Opérations d'amélioration énergétique du patrimoine (action 3.4 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du Grenelle de l'environnement) y compris la contribution des locataires au partage des économies de charge issues des travaux d'économie d'énergie

Pour mémoire, l'action 3 correspond à la réhabilitation thermique de 1033 logements individuels chauffés à l'électricité (classés F) programmée sur une période de 9 années (2018-2026).

Le projet de loi « Energie Climat » prévoit de réaliser la rénovation énergétique des logements classés F ou G pour s'affranchir des logements énergivores au 01^{er} janvier 2028.

Dans le cadre de la mise en place du plan d'actions de rénovation énergétique, 346 logements classés D, E ou F appartenant aux Actions 1, 2 ou 3 avaient été suspendus ou annulés.

Aussi, afin de pouvoir traiter l'ensemble des logements concernés ainsi que les logements F suspendus ou annulés, dans le cadre du nouveau plan de travaux 2020-2029 présenté et validé au Conseil de Concertation Locative du 14 octobre 2019 et au Conseil d'Administration du 23 octobre 2019, les actions Grenelle ont été prolongées jusqu'en 2029.

De plus, concernant les années 2028-2029, il a été envisagé une continuité des actions de rénovation énergétique dans le cadre du Grenelle de l'environnement à compter de l'année 2028 : 12 logements en 2028 et 33 logements en 2029.

Lors de la réunion du CCL du 24 novembre 2020, Les représentants des locataires présents avaient émis un avis favorable à l'unanimité sur la nature et les montants des travaux l'amélioration énergétique du patrimoine (Action 3.4), présentées, correspondant à la réhabilitation thermique de 138 logements répartis sur 4 groupes (ESI) pour un montant estimatif de travaux de 2 715 690 € HT.

Il était alors précisé que la nature et le montant prévisionnel des travaux à réaliser pour l'action 3.4 seraient affinés sur la base d'un audit énergétique établi par un bureau d'études thermique.

Ainsi, afin d'améliorer les économies d'énergie réalisées par les locataires, et suite aux résultats de l'audit énergétique, il a été envisagé de revoir la nature des travaux envisagés en mettant en place un système de chauffage par Pompes à Chaleur à la place des chaudières individuelles gaz initialement prévues.

Il est ainsi porté à la connaissance des représentants des locataires que la nature et les montants des travaux envisagés ont été ajustés pour tenir compte de ces orientations.

2.1. *Nature des travaux et coût prévisionnel prévus d'être réalisés*

Nature des travaux :

Remplacement de la porte entre le logement et le garage

Remplacement de la VMC

Mise en place d'une pompe à chaleur

Mise en place de radiateurs

Remplacement par du PVC de la porte d'entrée

Remplacement par du PVC des menuiseries extérieures

Remplacement de l'isolation des combles

- Groupe 0036 – Rue Saules - Cormorans – St Jean - Tamaris – Tourlaville (43 logements individuels)

Montant prévisionnel des travaux : 959 687 € HT

- Groupe 0037 – Rue Saules – Cormorans – Tourlaville (38 logements individuels)

Montant prévisionnel des travaux : 896 884 € HT

- Groupe 0038 – L'Europe & Les Aigrettes – Tourlaville (30 logements individuels)

Montant prévisionnel des travaux : 478 493 € HT

- Groupe 0072 – Village Des Nations Unies – Tourlaville (27 logements individuels)

Montant prévisionnel des travaux : 719 850 € HT

Montant prévisionnel global avant audit énergétique : **2 715 689.76 € H.T** (présenté et approuvé par les représentants des locataires lors du Conseil de Concertation Locative du 24 novembre 2020)

Montant prévisionnel global après finalisation des audits énergétiques : **3 324 914.00 € H.T**

2.2. *Contribution des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie.*

La loi MOLLE (Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) du 25 mars 2009 (art. 119) a prévu qu'une contribution financière en sus du loyer et des charges peut être demandée au locataire lorsque le bailleur a réalisé dans le logement loué, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.

Cette contribution peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, sous certaines conditions cumulatives :

- les travaux bénéficient directement au locataire ;
- l'exécution des travaux est justifiée au locataire ;

Soit un ensemble de travaux a été réalisé dans le logement, soit le logement atteint, après travaux, un niveau minimal de performance énergétique.

Cette participation financière est indiquée sur l'avis d'échéance le cas échéant et la quittance remise au locataire. Elle est doublement limitée :

- Dans sa durée : elle ne pourra plus être versée au-delà de quinze années ;
- Dans son montant qui est fixe et non révisable : elle ne peut pas être supérieure à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

Deux décrets et arrêtés du 23 novembre 2009 précisent respectivement les conditions d'application de cette participation dans le parc privé (logements soumis à la loi du 6 juillet 1989) et dans le parc social , notamment la liste des travaux éligibles à réaliser, les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux.

a. Historique des décisions prises concernant la contribution des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'énergie réalisés

Lors de sa séance du 24 novembre 2010, le Conseil de Concertation Locative avait émis un avis favorable à la mise en œuvre d'une contribution, à hauteur de 40 % de l'économie d'énergie mensuelle estimée, sur une durée de 15 ans. La mise en place de cette contribution devant intervenir le premier mois qui suit la date de fin de travaux.

Le Conseil d'Administration du 30 novembre 2010 avait alors donné son accord sur la mise en œuvre de cette contribution ayant comme répercussion une baisse des charges pour les locataires.

Lors du Comité d'Engagement de la Société du 06 août 2012 il avait été proposé au Comité de modifier le mode de calcul de la contribution en appliquant le principe suivant :

Pour les logements individuels achevés après le 1er janvier 1948 contribution mensuelle forfaitaire fixe et non révisable en fonction du nombre de pièces :

- 10 € pour les logements T1
- 15 € pour les logements T2 et T3
- 20 € pour les logements T4 et plus

Après différents échanges il avait été proposé d'évoquer le sujet de la contribution du locataire auprès de l'ARHLM afin de connaître la position des autres bailleurs de la Région sur le sujet.

Le Conseil de Concertation Locative du 28 novembre 2012 avait retenu le principe d'une contribution des locataires au partage des travaux d'économie d'énergie sur la base d'un montant forfaitaire mensuel de 20 € par logement pour une durée de 15 ans, en remplacement de la contribution mensuelle à hauteur de 40% de l'économie d'énergie mensuelle estimée.

Le Conseil d'Administration du 10 décembre 2012 avait également retenu ce principe de contribution.

Par la suite, le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 22 mai 2013, avait décidé de ne pas maintenir le principe d'une contribution des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie compte tenu du contexte du moment, à savoir :

-De la situation économique et de difficultés financières que rencontraient de plus en plus les clients-locataires

-Du résultat des appels d'offres réalisés concernant les travaux d'économie d'énergie pour lesquels les offres des entreprises étaient d'environ 40% moins élevées au global que les estimations prévues par les audits énergétiques

-De la décision du Conseil d'Administration d'appliquer au 1er janvier 2013 une augmentation des loyers de 2,15 % (variation de l'IRL maximum)

-Des dernières décisions annoncées le 21 mars 2013 par le Président de la République en faveur du logement social (application du taux réduit de TVA de 5 % à la construction neuve ainsi qu'aux travaux de rénovation de logements sociaux dès le 1er janvier 2014, diminution du taux de l'éco-PLS qui sera fixé à 1%).

Lors de sa séance du 14 septembre 2016, le Comité d'Engagement, compte tenu des enjeux à venir et du montant que peut représenter la contribution, avait donné à l'unanimité un accord favorable à la mise en œuvre de la contribution des locataires pour l'Action 3 selon les conditions et modalités définies dans le Plan de Concertation Locative approuvé par le conseil de Concertation Locative du 21 juin 2016 et validé par le conseil d'administration du 6 juillet 2016 .Sont concernés les logements individuels achevés après le 1er janvier 1948 sur la base d'une contribution mensuelle forfaitaire fixe et non révisable en fonction du nombre de pièces : 10 € pour les logements T1 , 15 € pour les logements T2 et T3 et 20 € pour les logements T4 et plus.

Le Conseil d'Administration du 26 octobre 2016 avait approuvé les décisions prises par le Comité d'Engagement du 14 septembre 2016.

Sur la base de l'avis favorable des représentants des locataires et du Conseil de Concertation Locative du 12 décembre 2017, le Conseil d'Administration en date du 21 décembre 2017, à l'unanimité des membres présents ou représentés, avait décidé de la mise en place, pour l'action 3.1 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du Grenelle de l'environnement, d'une contribution mensuelle forfaitaire fixe et non révisable pour une durée de 15 ans, des locataires au partage des économies de charge issues des travaux d'économie d'énergie en fonction du nombre de pièces composant le logement : 15 € pour les logements individuels T2 et T3 et 20 € pour les logements individuels T4 et plus.

Le conseil d'Administration du 13 décembre 2018, sur la base de l'avis favorable des représentants des locataires et du Conseil de Concertation Locative du 03 décembre 2018, à l'unanimité des membres présents ou représentés, avait décidé de la mise en place, de la contribution des locataires selon les mêmes modalités que celles de l'action 3.1 pour l'action 3.2 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du Grenelle de l'environnement.

Le conseil d'Administration du 10 juillet 2020, sur la base de l'avis favorable des représentants des locataires et du Conseil de Concertation Locative du 29 juin 2020, à l'unanimité des membres présents ou représentés, avait décidé de la mise en place, de la contribution des locataires selon les mêmes modalités que celles des actions 3.1 et 3.2 pour l'action 3.3 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du Grenelle de l'environnement.

Lors du Conseil de Concertation Locative du 24 novembre 2020, les représentants des locataires présents ont émis un avis favorable à l'unanimité sur les dispositions prévues dans le cadre des travaux d'amélioration énergétique du patrimoine (Action 3.4). Avis favorable dont le Conseil d'Administration a pris acte lors de sa séance du 03 décembre 2020.

Lors de cette dernière séance l'avis du Conseil de Concertation Locative et des représentants des locataires n'avait pas pu être sollicité sur les répercussions sur les loyers et les charges locatives des logements concernés et la mise en place pour l'action 3.4 de la contribution des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'énergie réalisés. En effet, les audits permettant de mesurer le gain énergétique potentiellement obtenu suite à la réalisation des travaux n'avaient pas encore été réceptionnés.

b. Contribution pour l'action 3.4

Conformément à l'article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 modifié par l'article 4 de la loi ville du 21 février 2014, il est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires pour toutes opérations d'amélioration du patrimoine, ayant une incidence sur les loyers et les charges locatives.

A cet effet, nous devons recueillir à nouveau l'avis des représentants des locataires concernant les points suivants :

- La réalisation des travaux d'amélioration énergétiques pour les 138 logements individuels de l'action 3.4 présentés ci-dessus.
- La répercussion sur les loyers et les charges locatives :

Ainsi, compte tenu des enjeux auxquels la Société doit faire face dans les années à venir, il est proposé d'appliquer **une contribution mensuelle forfaitaire fixe et non révisable pour une durée de 15 ans** pour les logements individuels de l'action 3.4 achevés après le 1^{er} janvier 1948 en fonction du nombre de pièces composant le logement soit :

- 10 euros pour les logements comprenant une pièce principale - T1,
- 15 euros pour les logements comprenant deux ou trois pièces principales- T2, T3,
- 20 euros pour les logements comprenant quatre pièces principales et plus - T4 et plus.

➡ *Voir document annexé* : tableaux reprenant la contribution mensuelle du locataire avec l'estimation de l'économie d'énergie réalisée.

Ces travaux auront une répercussion sur les charges locatives à travers la mise en place de contrats d'entretien pour les pompes à chaleur de l'ensemble des 4 groupes de logements concernés.

Lors du Conseil de Concertation Locative du 24 novembre 2020, les représentants des locataires présents ont émis un avis favorable à l'unanimité sur les dispositions prévues dans le cadre des travaux d'amélioration énergétique du patrimoine (Action 3.4). Avis favorable dont le Conseil d'Administration a pris acte lors de sa séance du 03 décembre 2020.

Comme indiqué précédemment, ces dispositions ayant été revues concernant la nature et le montant des travaux, le conseil de concertation locative est à nouveau sollicité sur ces dispositions.

Il est proposé aux représentants des locataires d'émettre un avis sur les nouvelles dispositions prévues dans le cadre des travaux d'amélioration énergétique du patrimoine (Action3.4) et d'autre part sur les répercussions sur les loyers et les charges locatives des logements concernés tels que présentés ci-dessus.

Sur la base de la décision du comité d'engagement du 14 septembre 2016 approuvée par le Conseil d'Administration du 26 octobre 2016 pour l'action 3 et de la même manière qu'il avait été décidé pour les actions 3.1, 3.2 et 3.3 par les Conseils de Concertation Locative du 12 décembre 2017, 03 décembre 2018 et 29 juin 2020 et par les Conseils d'Administration du 21 décembre 2017, 13 décembre 2018 et 10 juillet 2020, il est **proposé aux membres du Conseil de Concertation Locative de se prononcer sur la mise en place pour l'action 3.4 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du grenelle de l'environnement d'une contribution mensuelle forfaitaire fixe et non révisable pour une durée de 15 ans, des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie en fonction du nombre de pièces composant le logement : 15 € pour les logements individuels T2 et T3 et 20 € pour les logements individuels T4 et plus.**

Décisions

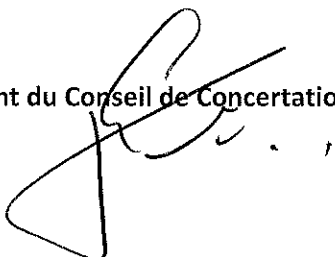
- Les représentants des Locataires ont émis un avis favorable à l'unanimité sur les nouvelles dispositions prévues dans le cadre des travaux d'amélioration énergétique du patrimoine (Action3.4) et d'autre part sur les répercussions sur les loyers et les charges locatives des logements concernés tels que présentés ci-dessus.
- Le Conseil de Concertation Locative a émis un avis favorable à l'unanimité sur la mise en place pour l'action 3.4 du programme de réhabilitation thermique dans le cadre du grenelle de l'environnement d'une contribution mensuelle forfaitaire fixe et non révisable pour une durée de 15 ans, des locataires au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie en fonction du nombre de pièces composant le logement : 15 € pour les logements individuels T2 et T3 et 20 € pour les logements individuels T4 et plus.

Pièces annexes :

- 2 tableaux comparatifs de la contribution du locataire au partage des travaux d' « économie d'énergie » - action 3.4

M. Christian LEMARCHAND

Président du Conseil de Concertation Locative



M. Jacques SAMSON

Administrateur Représentant des Locataires

