

PRATIQUES DE RELOGEMENT DANS LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Echanges avec Sophie LAUDEN-ANGOTTI, responsable du département Renouvellement Urbain et Habitat à l'USH et Alice COLLET, chargée de mission cohésion sociale et gestion urbaine à l'ANRU.

Avril 2018

Un témoignage à deux voix pour s'inspirer du savoir-faire des bailleurs sociaux en quartiers en renouvellement urbain afin de consolider les pratiques en matière de relogement massif en copropriété, dans le cadre du recyclage de copropriétés. Quels sont les enseignements des relogements opérés dans le cadre du programme national de rénovation urbaine (PNRU) et du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) ? Quelles sont les évolutions pour encadrer le relogement dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ? Quelles sont les transpositions possibles pour les maîtres d'ouvrage des opérations sur le parc privé ?

VERS UNE APPROCHE TERRITORIALE DU RELOGEMENT PORTÉE PAR LES INTERCOMMUNALITÉS

L'intercommunalité, pilote de la démarche

Depuis les récentes évolutions législatives¹ confiant aux EPCI le pilotage des politiques intercommunales d'attribution, la stratégie locale de relogement, qu'il s'agisse du parc public ou privé, est élaborée - et pilotée - à l'échelle intercommunale dans le document-cadre fixant les orientations de la conférence intercommunale du logement (CIL) et la convention intercommunale d'attribution (CIA) et articulée avec le programme local de l'habitat (PLH).

Dans le NPNRU, la stratégie de relogement est un critère d'appréciation du projet de renouvellement urbain (cf. titre 4 du RGA NPNRU) et s'articule avec des dynamiques complémentaires (urbaines, économiques, sociales, ...) pour accroître l'attractivité des quartiers et favoriser le rééquilibrage de l'occupation sociale à l'échelle intercommunale.

Le NPNRU introduit en outre une dissociation entre la reconstitution de l'offre et le relogement. Le relogement n'incombe plus seulement au maître d'ouvrage, bailleur social ou privé en charge de l'opération qui le génère (démolition ou requalification du parc social, recyclage du parc privé), mais à l'ensemble des bailleurs publics et privés du territoire intercommunal. Il s'agit d'une logique d'élaboration d'une stratégie intercommunale de l'habitat et pas seulement de relogement. L'offre reconstituée est déconnectée du relogement, celui-ci pouvant s'effectuer dans un logement neuf, réhabilité, ...

La stratégie de relogement repose sur une analyse préalable des spécificités des ménages à reloger (qui peut concerner un ou plusieurs sites en renouvellement urbain). En effet il est important de quantifier et qualifier les relogements à prévoir (logements locatifs sociaux, copropriétés en difficulté, ...) dans une logique d'anticipation !

¹ Évolutions législatives ayant porté sur le relogement : loi Alur et Lamy de 2017, égalité et citoyenneté de 2017.

Les articles codifiant la prise en compte de la stratégie de relogement :

- article L.441-1-5 du CCH pour les objectifs d'attribution et de relogement précisés dans le document-cadre des orientations de la CIL.
- article L.441-1-6 du CCH pour les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages dans la CIA
- article 6 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain pour les objectifs de relogement et d'attributions, modalités de pilotage, suivi et évaluation

Diversification et reconstitution de l'offre hors site pour améliorer l'équilibre de peuplement des quartiers

L'objectif des projets de renouvellement urbain est de favoriser la transformation profonde des quartiers et leur mixité sociale et fonctionnelle, en développant notamment la diversité de l'habitat. Il s'agit de parvenir à plus de diversification de l'offre en produits-logements au sein du quartier, dans une optique de rééquilibrage du parc social à l'échelle de l'intercommunalité. La mixité sociale figurait déjà dans les objectifs du PNRU, avec pour leviers essentiels la démolition du parc de logements sociaux et la diversification de l'offre de logement.

La diversification, principalement via des programmes d'accession sociale, a été mise en place avec une ampleur différenciée selon les territoires, en fonction de leurs contextes et potentiels.

Quand le parc initial comporte une part prépondérante de logements sociaux, la démolition et le relogement ne permettent pas seuls de diversifier mécaniquement l'occupation sociale. En moyenne sur chaque quartier, 10 à 15% du parc d'habitat social a été démoli dans le PNRU, ce qui selon la taille du quartier est peu pour avoir un effet sur le peuplement. De plus, les relogements ont été moindres que l'offre démolie. On compte en moyenne 66 ménages à reloger pour 100 démolitions, parmi lesquels la moitié a été relogée dans le quartier, notamment dans l'offre reconstituée sur site.

Les opérations de réhabilitation des immeubles ont certes permis d'améliorer la qualité d'usage des logements, Mais elles ont eu peu d'effet sur la mixité sociale

Dans les quartiers anciens relevant du PNRQAD, l'objectif était de reloger les occupants en leur assurant un parcours résidentiel de qualité, dans le souci d'une mixité sociale à l'échelle du quartier, de la commune et de l'agglomération.

Pour mieux contribuer au rééquilibrage de l'occupation sociale, le NPNRU prévoit la reconstitution de l'offre démolie à l'échelle de l'intercommunalité, hors site et hors quar-

- tiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), en dehors des communes à forte proportion de logement locatif social (taux supérieur à 50%) mais à proximité des transports en commun et des services.

En pratique, cette règle peut s'avérer être compliquée à appliquer dans les territoires qui comptent un nombre important de QPV (ex : Seine-Saint-Denis). Des dérogations peuvent être accordées au cas par cas par le comité d'engagement de l'ANRU, au regard d'un contexte particulier.

Dans les centres anciens classés en géographie prioritaire, la reconstitution de l'offre locative sociale peut être recherchée, en articulation avec les politiques de lutte contre l'habitat indigne et de résorption de la vacance et le programme *action cœur de ville*.

Objectifs locaux de qualité du relogement : critères nationaux et objectifs locaux complémentaires

Dans le NPNRU, l'ANRU et ses partenaires attendent des porteurs de projet et maîtres d'ouvrage qu'ils mettent en œuvre un relogement de qualité, qui réponde aux besoins et aux souhaits des ménages. L'objectif étant de passer d'un parcours résidentiel subi à un parcours résidentiel choisi

Pour l'ANRU, la qualité du relogement s'entend comme un parcours résidentiel positif (relogement dans le neuf ou conventionné de moins de 5 ans, hors site, hors QPV,...) avec un reste à charge maîtrisé. Pour atteindre cette ambition, l'ANRU entend favoriser le relogement vers le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, en proposant une nouvelle mesure d'indemnité pour minoration de loyer. L'essentiel est de répondre aux besoins des ménages, dans le cadre d'un travail au cas par cas, assorti d'au moins trois propositions de relogement.

Pour piloter la qualité du relogement, l'ANRU demande au porteur de projet et à ses partenaires de se fixer des objectifs locaux de qualité. Ceux-ci sont élaborés en fonction du contexte du quartier, des dynamiques du marché de l'habitat, de l'ampleur du projet de renouvellement urbain et des caractéristiques des ménages à reloger. Cette disposition constitue une évolution forte par rapport au PNRU où les objectifs de relogement étaient fixés à l'échelle nationale.

Les objectifs locaux de qualité de relogement attendus dans le NPNRU sont inscrits dans le document cadre d'orientation des attributions et déclinés dans la CIA, annexés à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

4 critères nationaux fixés par l'ANRU

Les porteurs de projet et leurs partenaires définissent une cible chiffrée à atteindre localement, dans les relogements liés au projet de renouvellement urbain. Ces cibles locales sont à fixer sur 4 critères définis à l'échelle nationale :

- critères de maîtrise du reste à charge
- part de relogement dans le parc social neuf ou de moins de 5 ans
- part de relogement hors QPV
- part de relogement hors site en renouvellement urbain.

Objectifs complémentaires

À côté de ces cibles locales sur des critères nationaux, la qualité du relogement peut être recherchée à partir d'objectifs complémentaires, qui peuvent par exemple porter sur le rapprochement domicile-travail, la décohabitation des jeunes adultes, le rapprochement de services ou de réseaux sociaux importants pour la vie quotidienne du ménage, etc.

Dans le cadre de l'instruction des projets de renouvellement urbain, les DDT et les partenaires nationaux de l'ANRU sont amenés à apprécier l'ambition, le réalisme et la pertinence des objectifs locaux de qualité du relogement, et la conformité avec l'esprit du NPNRU.

La commission d'attribution de logement au centre du processus de relogement

Le nouveau cadre des attributions s'appuie sur un tandem Préfet-Président de l'EPCI animant une conférence intercommunale du logement (CIL) qui définit :

- un document cadre d'orientations de la politique intercommunale d'attribution, avec des objectifs d'attribution et de relogement quantifiés et territorialisés,
- une convention intercommunale d'attributions (CIA), qui liste les engagements quantifiés par bailleur social et par réservataire et territorialisés par quartier, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement des ménages prévues dans les PRU.

Ainsi, le relogement issu des projets de renouvellement urbain est intégré aux politiques d'attribution de la CIL. Les chartes de relogement ne sont donc plus obligatoires dans le NPNRU mais restent très utiles au plan opérationnel. À ce titre, elles peuvent constituer une annexe de la CIA.

Le processus de relogement du NPNRU comporte cinq étapes, de l'enquête sociale au relogement du ménage, et comporte des nouveautés par rapport aux pratiques du PNRU, notamment :

- l'enregistrement des ménages à reloger dans le fichier SNE, qui est obligatoire. Le ménage n'étant pas à proprement parler demandeur de logement, cet enregistrement est de la responsabilité du maître d'ouvrage de l'opération générant du relogement : bailleur social dans le parc social, maître d'ouvrage dans le parc privé. Des adaptations peuvent être recherchées localement pour assurer cet enregistrement (collectivité, aménageur, MOUS,...).
- l'ensemble des relogements passe en commission d'attribution de logements (CAL), alors que cette disposition n'était pas obligatoire dans le PNRU.

Les EPCI en sont à des stades très différents dans la mise en place du nouveau cadre des attributions. Les articulations entre les divers programmes (PNRQAD, NPNRU, Action cœur de ville) sont parfois complexes à élaborer ainsi que la convergence entre les divers objectifs des nombreux partenaires financeurs (Action Logement, Anah, CDC, ANRU, ...). Les premières conventions de renouvellement urbain concernent majoritairement le parc social.

UN PROCESS, UNE BOITE À OUTILS QUI ONT FAIT LEURS PREUVES

Un apprentissage collectif du relogement, une compétence acquise

La grande diversité des territoires en renouvellement urbain induit et nécessite des formes d'interventions différenciées. Depuis 2004, les pratiques se sont améliorées au fil de l'eau avec l'expérience acquise. Les bailleurs et les collectivités se sont progressivement structurés en interne, des outils et pratiques (suivi, charte de relogement, protocole inter-bailleurs,...) ont été élaborés et capitalisés au fur et à mesure.

Le relogement a permis l'émergence de nouveaux savoir-faire chez les organismes et dans les collectivités locales, en particulier le développement de compétences dans l'approche des problématiques sociales, de la mobilité résidentielle ou encore des partenariats noués avec les travailleurs sociaux locaux.

Qui accompagne ? Prestation internalisée, externalisée, mutualisée ? Quel coût ?

L'accompagnement au relogement peut être internalisé, externalisé ou encore mutualisé. Aucune donnée agrégée n'est disponible permettant de quantifier la part respective de chacune des solutions adoptées localement. Les avantages-inconvénients de chacune des formules sont liées au contexte local, et dépendent de la taille du bailleur social, de son expérience, du type de population à reloger, (...). Certains bailleurs sociaux ont internalisé la prestation en recrutant des chargés de relogement qui vont à la rencontre des ménages (pratique de *l'aller vers*). D'autres ont conclu des contrats de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) avec des tiers.

Dans un souci de simplification par rapport au PNRU, l'ANRU octroie pour le NPNRU un forfait relogement global par ménage à reloger, en considérant le titulaire du bail et les éventuels dé-cohabitants ascendants et descendants directs. Le montant du forfait relogement est fixé à 4 500€ dans le parc social et 5 000€ dans le parc privé. Ce forfait global comprend les frais relatifs à l'enquête sociale, à l'accompagnement social et au suivi du ménage en amont, pendant et suite au relogement, ainsi que les frais générés par le déménagement et l'installation du ménage, dont l'aménagement du logement servant au relogement. En cas de relogement temporaire, un seul forfait est pris en compte par ménage relogé, quel que soit le nombre de déménagements réalisés.

Le forfait global relogement est intégré aux dépenses du bilan de l'opération générant du relogement. Lorsque cela est nécessaire, et non pris en compte dans le forfait global relogement, l'ANRU peut accorder une subvention pour financer un dispositif d'ingénierie interne ou externe d'accompagnement social des ménages à reloger.

Le montant du forfait relogement concernant le parc privé est issu d'une capitalisation des expériences menées dans les quartiers en PNRQAD pour accompagner le relogement des propriétaires occupants.

Disposer de diagnostics sociaux actualisés, flécher les relogements

Le diagnostic social préalable à l'opération de relogement revêt une importance particulière. Ce diagnostic, réalisé à partir des données dont dispose le bailleur, permet de calibrer et de qualifier les besoins en relogement. Il doit être complété par une enquête sociale plus approfondie réalisée auprès des ménages et actualisé au fil de l'eau, car les situations individuelles et aspirations résidentielles des ménages changent et l'opérateur doit rester en prise avec la réalité.

Dans le PNRU, le relogement était déconnecté des politiques d'attributions, c'est-à-dire que les ménages à reloger suite aux opérations de démolitions étaient le plus souvent gérés de manière dissociée des demandeurs externes

et des demandeurs de mutation et n'étaient pas intégrés aux attributions.

En 2018, la liste des publics prioritaires (DALO, prioritaires au sens du CCH,...) s'allonge dans certains territoires, mais n'inclut pas les ménages issus des opérations de renouvellement urbain.

Dans certains contextes (tension sur le marché du logement, présence importante de DALO, etc.), le processus de relogement risque de se complexifier. Des arbitrages devront être réalisés, au risque d'allonger la durée du relogement et de peser sur la maîtrise des opérations associées.

Dessiner des parcours résidentiels positifs...

Dans le PNRU, les analyses des enquêtes de relogement *a posteriori* montrent que les ménages ont majoritairement exprimé une satisfaction quant à la réponse apportée tenant compte de leurs besoins et/ou souhaits (localisation, tranquillité/sécurité, confort, jardin, terrasse, ...) qui leur a permis de passer d'un relogement subi à un relogement choisi. L'accompagnement, l'écoute des ménages est donc au cœur de cette quête. Parfois huit à dix propositions de relogement ont été effectuées au-delà de l'obligation fixée à trois. Les rares litiges individuels ou collectifs (blocage collectif de relogement) ont abouti à des recours suivis d'expulsions.

Le règlement général (RGA) de l'ANRU relatif au NPNRU précise que le relogement doit, outre le fait de contribuer à la mixité sociale :

- offrir un parcours résidentiel positif aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans,
- inscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion par une approche globale de leur situation sociale, qui inclut la santé, l'insertion professionnelle, etc.

Alors que le relogement est un parcours qui s'impose au ménage, tout l'enjeu est de permettre qu'il devienne une opportunité résidentielle. Il s'agit de transformer un parcours subi (opération de démolition, requalification, recyclage) en un parcours choisi.

Travailler sur le souhait du ménage pour dessiner un parcours positif constitue un enjeu fort pour le relogement. Il s'agit d'accompagner les personnes à se projeter ailleurs, d'ouvrir le champ des possibles, mais cela demande du temps pour lever les auto-censures, les réticences à partir de son quartier, à quitter son voisinage, etc.

- ▶ Il faut également conjuguer le phasage du calendrier opérationnel de l'opération générant du relogement avec celui de l'accompagnement. Certaines situations de relogement dans le parc privé (propriétaires occupants notamment) sont plus complexes à traiter que dans le parc social, ce qui explique un forfait d'aide plus élevé pour se donner les moyens et le temps de la recherche de solutions. Le cas des propriétaires occupants est souvent plus délicat. Ils vivent le relogement dans le parc social comme un déclassement. Toutefois, il est important de souligner que, pour de nombreux locataires du parc privé, l'accès au parc social peut être vécu de manière positive car il permet de maîtriser leur taux d'effort et de sécuriser leur situation résidentielle.

... y compris pour les ménages non pris en compte ?

Sur 158 000 logements locatifs sociaux concernés par une opération de démolition dans le *PNRU*, 83 500 ménages ont été relogés. *Quid* du différentiel ? Une grande partie des logements concernés étaient vacants, des ménages sont partis d'eux-mêmes et n'entraient pas dans une obligation de suivi par les bailleurs.

Maîtriser les loyers proposés, notamment dans le neuf...

Dans le *PNRU* comme dans le *NPNRU*, l'*ANRU* souhaite maîtriser l'impact financier du relogement pour les ménages, qui résident le plus souvent dans des logements à très bas loyer. L'objectif est de stabiliser la situation des ménages très précaires, 80% disposant de revenus très modestes, sous le plafond *PLAI*.

Entre 2004 et 2007, certains partenaires ayant constaté que les bailleurs ne relogaient pas dans le parc social neuf en raison du coût, le règlement général (*RGA*) de l'*ANRU* relatif au *PNRU* a été modifié en 2007 pour renforcer l'exigence de relogement à loyer constant pour une surface égale, et si possible dans des programmes neufs, pour les ménages en dessous du plafond *PLAI* (prêt locatif aidé d'intégration), en introduisant la possibilité d'une adaptation des loyers.

Dans le *PNRU*, pour valider le solde des démolitions, les *DDT* examinent les modalités du relogement, et notamment son impact financier pour les ménages. Les augmentations de quittance ont été couvertes pour partie par l'*APL*. Des bailleurs et/ou des collectivités (ex: Chambéry, Angers,...) ont parfois mis en place des dispositifs de minoration de loyer, sur le parc social neuf mais aussi sur le bâti réhabilité.

Capitaliser sur les méthodologies de minoration de loyer

Dans les nouvelles opérations, les bailleurs sociaux recherchent bien sûr l'équilibre de l'opération et ont tendance à privilégier de ce fait le recours au loyer plafond plutôt qu'au loyer d'équilibre. Ce travail au cas par cas requiert du temps. Il serait intéressant de partager et développer des outils méthodologiques de relogement dans le parc neuf à coût maîtrisé, notamment sur les minorations de loyer.

Exemple: Montpellier examine d'abord la viabilité de l'opération au vu des ressources des locataires, puis examine la rentabilité pour le bailleur social. Ce changement de prisme peut ouvrir de nouvelles solutions.

Dans le *NPNRU*, l'*ANRU* octroie une indemnité pour minoration de loyer pour tout organisme *Hlm* accueillant un ménage relogé dans du neuf (ou conventionné depuis moins de 5 ans) avec un loyer inférieur ou égal au loyer plafond pour le calcul de l'*APL* de ce ménage.

Bilan du *NPNRU*: les chiffres

Sur les 158 000 logements locatifs sociaux concernés par une opération de démolition engagée dans les 399 projets, 83 500 ménages ont été relogés dans 322 projets (chiffres 2016).

Chaque année, l'*ANRU* réalise une enquête sur les trajectoires de relogement qui montre que :

- 37% de ces ménages ont été relogés dans un logement conventionné de moins de 5 ans (objectif: 50% dans du neuf) ;
- la majorité des ménages ont été relogés dans leur commune d'origine, répondant ainsi à une aspiration forte des personnes ;
- 54% ont été relogés en dehors du quartier en rénovation urbaine, ce qui témoigne de la capacité à ouvrir des parcours résidentiels, comme le souhaite l'*ANRU* ;
- 29% des ménages ont été relogés hors *QPV* (ex *ZUS*) dans la commune et 7% hors *QPV* dans l'agglomération. Cela répond à l'objectif d'éviter de re-concentrer les ménages dans un autre *QPV* ou dans du bâti dégradé ;
- 9 700 ménages non concernés par la démolition ont pu toutefois bénéficier d'un logement neuf, l'enjeu étant de travailler sur les demandes de mutations et la mobilité résidentielle. Cela n'avait pas souvent été le cas dans le premier programme, les relogements bloquant les mutations. ■

...du reste à charge au reste à vivre ?

La maîtrise du reste à charge des ménages relogés reste un élément déterminant entre le *PNRU* et le *NPNRU*. Alors que le *PNRU* encadrerait l'évolution du reste à charge par des critères nationaux, les porteurs de projet et leurs partenaires sont invités à fixer localement pour le *NPNRU* les critères avec lesquels ils entendent maîtriser le reste à charge des ménages. Le cas échéant, les seuils fixés pour le *PNRU* peuvent être repris².

Au-delà du reste à charge, d'autres approches existent pour encadrer l'impact financier du relogement: le reste à vivre (pour lequel plusieurs méthodes de calcul coexistent) et le taux d'effort, à partir duquel les bailleurs sociaux travaillent le plus souvent.

² Les critères d'évolution du reste à charge fixés dans le *PNRU* prévoient de garantir un reste à charge :

- constant pour les ménages sous plafond de ressources *PLAI* pour un logement à surface égale
- similaire à celui autorisé dans l'hypothèse d'une amélioration du logement à l'aide d'une subvention *PALUIOS* pour les ménages ne dépassant pas les plafonds de ressources *PLUS* et pour un logement à surface égale et service comparable
- compatible avec leurs ressources pour les autres ménages.

Pour les quartiers relevant du *PNRQAD*, si la notion d'objectif locaux n'est pas explicitement mentionnée, le *RGA* relatif au *PNRQAD* exprime l'attente d'un reste-à-charge compatible avec les ressources des ménages, que précisent les acteurs locaux, notamment à travers les chartes partenariales de logement.

Mutualiser les offres de logement

Les maîtres d'ouvrage des opérations générant du logement, bailleurs démolisseurs ou maîtres d'ouvrage intervenant dans le parc privé, ne peuvent répondre seuls aux ambitions d'un logement de qualité. C'est pourquoi le *NPNRU* demande d'élaborer une stratégie intercommunale de logement, qui mobilise l'ensemble de l'offre de logement existant et en développement à l'échelle intercommunale.

Dans le *PNRU*, le logement a été essentiellement porté par les bailleurs démolisseurs, qui en ont la responsabilité juridique. La mobilisation du parc des autres bailleurs et du parc produit dans le droit commun a ainsi été limitée. Pour faciliter la recherche de solutions de logement, il y a parfois eu une amorce ou une confortation d'un travail en inter-organismes pour augmenter l'offre potentielle de logements à proposer. Quelques territoires, comme la métropole de Lyon, ont une pratique ancienne de partenariat entre bailleurs sociaux qui mutualisent leur offre pour le logement. Ces pratiques sont à développer plus largement dans le cadre du *NPNRU*.

Un outil de reporting du logement: RIME

Le *PNRU* a permis d'acquérir un savoir-faire dans le pilotage et le suivi des relogements par l'utilisation de l'outil *RIME*, mis en place par l'*USH* en 2007, pour disposer d'une analyse globale de l'avancement des relogements et de la situation des ménages avant et après. Dans le *PNRU*, l'outil *RIME* a été largement diffusé auprès des bailleurs sociaux et exploité par les *DDT* une fois les fichiers anonymisés, pour vérifier le respect des objectifs fixés par l'*ANRU*. Pour le *NPNRU*, une version de *RIME*, actualisée en 2017, est mise à disposition des bailleurs sociaux et de l'ensemble des maîtres d'ouvrage générant du logement. Elle est adaptable au parc privé et peut être téléchargée gratuitement sur le site de l'*USH*.

Enfin, le suivi post-relogement systématique pendant six mois ou un an et l'enquête logement auprès des ménages un an après, ont permis de mesurer le niveau de satisfaction, d'adaptabilité au logement et au quartier.

En conclusion,

Plusieurs enseignements peuvent être tirés des relogements opérés dans le *PNRU* et des orientations du *NPNRU*, qui peuvent nourrir la réflexion sur les relogements massifs en copropriété :

- Intégrer dans les études préalables une analyse quantitative et qualitative des besoins en logement, assortie si possible d'un calendrier prévisionnel et d'un calibrage en besoins en prestations (internalisée, externalisée, ou mutualisée) ;
- Mettre en place ou conforter une gouvernance *ad hoc* associant l'ensemble des parties prenantes dont les *EPCI*, les bailleurs sociaux et des réservataires ;
- Définir collectivement les critères locaux de qualité du logement, en sus des critères nationaux, en interrogeant en particulier ce qui fait qualité pour les ménages à reloger issus du parc privé ;
- Flécher les relogements nécessaires, les prioriser par rapport aux autres publics, pour permettre de maîtriser les plannings de logement ;
- Loyers : opter localement pour un même critère de maîtrise de l'impact financier du logement pour les ménages et mode de calcul (taux d'effort, reste à charge, reste à vivre), sachant que dans le cas d'opérations des projets du *NPNRU*, l'*ANRU* demande une maîtrise du reste à charge ;
- Utiliser l'outil *RIME* ou disposer d'un outil de reporting adapté localement, et compatible avec *RIME*, pour permettre des agrégations à diverses échelles, notamment des opérations du projet de renouvellement urbain. ■

Documents de référence :

- Repères Politique de la ville et renouvellement urbain n°48 Relogement et renouvellement urbain - Mars 2018 - *USH*
- Fiche repères : le document-cadre fixant les orientations et la convention intercommunale d'attribution, issus de l'article 70 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté – Octobre 2017 – *CGET* ; Ministère de la cohésion des territoires ; *ANRU* ; *USH*.
- Règlement général de l'*ANRU*.

© Forum des politiques de l'habitat privé 2018

Une production du groupe de travail *Politiques sociales*

Copilotes du groupe : Lucie ASSMANN, Florence DE MAUSSION
et Nicole MAURY

Rédaction : Isabelle FARGES consultante

Conception, direction et réalisation : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,
un collectif de 16 membres

www.forumhabitatprive.org