



**METTRE EN ŒUVRE
LE RELOGEMENT**
dans les projets de
renouvellement urbain

Version
mise à jour
d'avril 2024

SOMMAIRE

Mode d'emploi et objectifs du présent carnet	7	7. Obligation de réaliser jusqu'à trois propositions de relogement aux ménages concernés par les opérations financées par l'ANRU	24	2. Mise en œuvre opérationnelle et suivi du relogement	55	4. Précisions sur les notions d'objectif, critère et cible de qualité du relogement	78
Synthèse : ce qu'il faut retenir pour le pilotage et la mise en œuvre du relogement dans les projets du NPNRU	9	Partie II - La contribution de l'ANRU au financement du relogement dans le NPNRU	29	Point clé n° 5 - Accompagner les ménages et actualiser le plan de relogement à l'échelle des opérations	55	ANNEXES	79
Un cadre réglementaire renouvelé du relogement, inscrit dans les politiques intercommunales des attributions	9	1. Forfait global pour couvrir les frais relatifs au relogement	31	Point clé n° 6 - Mobiliser l'offre intercommunale et réaliser les propositions de relogement	57	Annexe 1 – Textes réglementaires encadrant le relogement	81
La contribution de l'ANRU au financement du relogement dans les projets du NPNRU	10	2. Subvention indemnité pour minoration de loyer pour aider à la maîtrise de l'impact financier du relogement dans le parc social neuf ou récent et de qualité	34	Point clé n° 7 - Consolider le plan stratégique de relogement, suivre le calendrier et les objectifs à l'échelle projet et intercommunale	61	Annexe 2 – Documents de référence sur le relogement dans le NPNRU	83
Des points clés pour l'appréciation et le suivi des projets en matière de relogement	11	3. Financements exceptionnels du relogement dans le cas de situations particulières	37	3. Bilan et évaluation du relogement	65	Annexe 3 – Rôle des principaux acteurs de la stratégie de relogement du NPNRU	84
Partie I - Le cadre réglementaire du relogement dans le NPNRU et ses conséquences opérationnelles	15	Partie III - Les points clés d'appréciation et de suivi des projets en matière de relogement	41	Point clé n° 8 - Réaliser des bilans périodiques du relogement	65	Annexe 4 – Qualité et objectifs de relogement : principales évolutions entre le PNRU et le NPNRU	86
1. Inscription du relogement des projets du NPNRU dans le document-cadre des CIL et dans la CIA	16	Le schéma des points clé d'appréciation et de suivi des projets du NPNRU en matière de relogement	43-45	Point clé n° 9 - Évaluer le relogement	66	Annexe 5 – Indemnité pour minoration de loyer : évolution des modalités d'octroi suite à l'instruction du 28 novembre 2023	87
2. Intégration des documents de la politique intercommunale d'attribution qui portent le relogement dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain	18	1. Cadrage des besoins et élaboration de la stratégie de relogement	46	Fiche méthode : Le plan stratégique de relogement	67	Annexe 6 – Exemple d'objectifs d'insertion liés au NPNRU à intégrer au moment du relogement	89
3. Obligation de réaliser au moins 25 % d'attributions suivies de baux signés en dehors des QPV aux demandeurs du premier quartile ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une ORCOD-IN	19	Point clé n° 1 - Installer un dispositif de pilotage et de suivi intégré au projet du renouvellement urbain et à la CIL, qui mobilise les acteurs à l'échelle intercommunale	46	1. Objectifs d'un plan stratégique de relogement	67		
4. Enregistrement des ménages à reloger dans le système national d'enregistrement de la demande (SNE)	21	Point clé n° 2 - Estimer les besoins et l'offre mobilisable au travers d'un plan de relogement prévisionnel	47	2. Modalités d'élaboration	67		
5. Dispositif de cotation de la demande et demande spécifique renouvellement urbain	22	Point clé n° 3 - Décliner l'ambition de qualité du relogement en objectifs locaux	50	3. La contribution du plan stratégique de relogement au pilotage, à la mise en œuvre et au suivi du relogement	72		
6. Mobilisation des logements nécessaires au relogement directement par les bailleurs dans le cadre de la gestion en flux	23	Point clé n° 4 - Organiser l'information, la concertation et l'accompagnement des ménages aux échelles opération, projet et intercommunale	53	Fiche méthode : Les objectifs locaux de qualité du relogement	73		
				1. Cibles locales chiffrées sur les critères nationaux définis par l'ANRU	73		
				2. Objectifs et critères locaux complémentaires de qualité du relogement	76		
				3. Exemple de tableau de synthèse des objectifs locaux de qualité du relogement	77		

ÉDITO

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) accompagne la transformation des quartiers qui concentrent des dysfonctionnements urbains et sociaux majeurs, afin d'améliorer les conditions de vie de leurs habitants et de favoriser leur mixité sociale et fonctionnelle. La mise en œuvre de ce programme nécessite des interventions d'ampleur sur les logements, qu'il s'agisse de démolitions/reconstructions ou de restructurations lourdes. Parce qu'elles ne peuvent pas être réalisées en milieu occupé, ces opérations nécessitent de reloger les habitants qui y vivent. Ce qui nous oblige collectivement à penser et accompagner le relogement de chacun avec la plus grande attention. Car dans chaque logement bénéficiant de l'intervention de l'ANRU vivent des femmes et des hommes avec leurs parcours et leurs histoires.

Parce qu'il est « contraint », le relogement a un impact social fort. Il peut aussi constituer une opportunité dans le parcours résidentiel d'un ménage, permettant d'accéder à un nouveau logement dans un secteur résidentiel plus adapté à sa situation individuelle. C'est également un levier puissant pour permettre une plus grande mixité sociale à l'échelle de l'intercommunalité qui porte le projet de renouvellement urbain. À ce titre, il est intégré à l'objectif de 25 % d'attributions hors QPV.

Le relogement a aussi un impact significatif sur les délais de mise en œuvre des projets de renouvellement urbain. La maîtrise de son avancement permet donc de limiter les phases d'occupation partielle des immeubles, délicates, du point de vue de leur gestion et de la sécurité des occupants. C'est aussi une des conditions pour engager bon nombre d'opérations du projet de renouvellement urbain.



Pour ces raisons, l'ANRU est attentive à la qualité du pilotage et de l'accompagnement du relogement mis en place par les porteurs de projet et leurs partenaires locaux. Ces enjeux, soulignés dans le premier Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), ont été réaffirmés pour le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ils ont donné lieu à l'édition d'un guide « Relogement et NPNRU » en novembre 2019. Celui-ci soulignait notamment les points clés pour élaborer et piloter une stratégie de relogement à l'échelle intercommunale¹ en s'appuyant sur des objectifs locaux de qualité, le relogement étant désormais intégré aux politiques et aux processus d'attribution dans le cadre des conférences intercommunales du logement et des conventions intercommunales d'attribution².

Depuis, la poursuite de la réforme des attributions a permis d'autres évolutions importantes pour le relogement, notamment l'introduction de la gestion en flux des logements locatifs sociaux. Dans ce cadre, il est essentiel que les territoires anticipent son impact sur les processus de mobilisation de l'offre et sur les documents d'orientations préexistants pour le relogement.

Pour accompagner les acteurs du renouvellement urbain dans ce nouveau cadre réglementaire (porteurs de projet, services de l'État local en DDT(M) et DDETS, maîtres d'ouvrage des opérations générant du relogement sur le parc social et le parc privé et réservataires de logements sociaux) et préciser les modalités de financement du relogement, que l'ANRU a fait évo-

luer une première fois en juin 2021 et de nouveau en novembre 2023 (minoration de loyer), une actualisation du guide « Relogement et NPNRU » est aujourd'hui proposée.

Compte tenu du passage des projets en phase opérationnelle, l'actualisation du guide sous forme de carnet thématique présente également une formalisation des points clés pour accompagner les acteurs dans la mise en œuvre opérationnelle, le suivi et l'évaluation du relogement et des recommandations en la matière. Ce travail a bénéficié de nombreux échanges entre les équipes de l'ANRU, nos partenaires nationaux (USH, DHUP, ANCT, Action Logement) et nos délégations territoriales, que je tiens ici à remercier.

Anne-Claire Mialot, directrice générale de l'ANRU.

1. Pour faciliter le pilotage du relogement à l'échelle intercommunale par les porteurs de projet de renouvellement urbain et leurs partenaires, l'ANRU développe, en partenariat avec l'USH, l'application eRime.

2. À ce titre, les ménages à reloger sont enregistrés dans le SNE.



MODE D'EMPLOI et objectifs du présent carnet

Ce carnet thématique est destiné aux porteurs de projets du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), aux maîtres d'ouvrage d'opérations d'investissement générant du relogement, contractualisées dans ces projets, aux bailleurs disposant de logements dans les EPCI portant ces projets, aux réservataires de ces logements, aux services de l'État en délégations territoriales : DDT(M)-UD DRIHL-DEAL et DDETS(PP). Il actualise le guide publié par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) en novembre 2019 et la précédente version du carnet thématique datant de mai 2023.

Compte tenu de **l'enjeu d'accélérer la mise en œuvre du relogement** dans les projets du NPNRU en garantissant la **qualité des parcours, cette actualisation répond à trois ambitions :**

1. Anticiper l'impact de l'évolution des politiques intercommunales d'attribution liées à la loi ELAN (gestion en flux, cotation de la demande...).

2. Intégrer les évolutions du règlement général de l'ANRU (RGA) pour le NPNRU adoptées par le CA de l'Agence le 29 juin 2021 et le 10 octobre 2023, qui propose une amplification de l'aide au relogement prévue par la **minoration de loyer**.

Le dispositif a été complété par deux évolutions publiées au Journal officiel le 28 novembre 2023, l'une de portée nationale et l'autre pour les territoires reconnus en tension en matière d'attribution dans le parc locatif social.

L'évolution nationale propose :

- un nouvel élargissement du parc éligible ;

- le relèvement de 10 % du plafond de loyer de référence.

L'évolution concernant les territoires reconnus en tension en matière d'attribution dans le parc locatif social permet :

- une majoration de l'aide forfaitaire à la minoration de loyer pour chaque relogement définitif dans un logement du parc social d'un organisme tiers.

Ces deux évolutions sont applicables aux relogements effectués à partir du 1er octobre 2023.

3. Apporter des recommandations et pistes d'actions aux porteurs de projets du NPNRU et à leurs partenaires sur les points clés permettant de piloter, mettre en œuvre et suivre le relogement.

La mise en œuvre du relogement et la réponse à la diversité des besoins des ménages supposent l'implication de l'ensemble des acteurs au sein des instances de pilotage du projet et de la conférence intercommunale du logement (CIL) : EPCI porteur de projet, maîtres d'ouvrage des opérations de relogement, organismes de logement social susceptibles de reloger, réservataires, services de l'État en délégation territoriale, acteurs de l'accompagnement social lié au logement, etc. Le suivi du relogement est facilité par l'application e-Rime, développée en 2022 par l'ANRU et l'USH.

Le carnet thématique est structuré comme suit :

- Synthèse : ce qu'il faut retenir pour piloter et mettre en œuvre le relogement dans le NPNRU
- Cadre réglementaire du relogement dans le NPNRU et conséquences opérationnelles

1. « Guide relogement dans les projets de renouvellement urbain », ANRU, novembre 2019.

- Contribution de l'ANRU au financement du relogement pour les projets du NPNRU.
- Points clés pour l'appréciation et le suivi des projets de renouvellement urbain en matière de relogement.

Il comporte :

- deux fiches méthode : plan stratégique de relogement, objectifs locaux de qualité du relogement ;
- six annexes : textes réglementaires encadrant le relogement, documents de référence sur le relogement dans le NPNRU, synthèse du rôle des acteurs pour le relogement, synthèse des évolutions sur la qualité du relogement entre le PNRU et le NPNRU, indemnité pour minoration de loyer (évolution des modalités d'octroi suite à l'instruction du 28 novembre 2023) et exemples d'objectifs d'insertion liés au NPNRU à intégrer au moment du relogement..

Ce carnet est complémentaire d'autres documents sur le relogement élaborés par l'ANRU ou auxquels l'Agence a apporté sa contribution (cf. annexe 2).

En particulier, l'ANRU a publié en juin 2021 un carnet thématique sur la contribution des attributions et du relogement au rééquilibrage de l'occupation sociale du parc social dans les quartiers retenus au titre du NPNRU, qui intègre une quarantaine de retours d'expériences de projets à l'échelle nationale. *Le Cahier de l'USH* n° 99 bis de décembre 2010 présente le cadre juridique et les procédures à respecter par les bailleurs dans les opérations de démolition.

SYNTHÈSE :

ce qu'il faut retenir pour le pilotage et la mise en œuvre du relogement dans les projets du NPNRU

Un cadre réglementaire renouvelé du relogement, inscrit dans les politiques intercommunales des attributions

Les projets de renouvellement urbain s'inscrivent dans des dynamiques intercommunales, dont le relogement fait partie intégrante. Il est une **priorité qui doit être partagée avec l'ensemble des acteurs concernés**, car il constitue l'un des premiers impacts des projets au plan social et influe sur les capacités intercommunales d'attribution et sur les plannings opérationnels des projets.

Depuis 2014, le cadre législatif a évolué¹ pour donner un rôle de chef de file aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)² dans le pilotage d'une politique intercommunale d'attribution des logements locatifs sociaux. **La stratégie de relogement et les engagements des partenaires pour la mise en œuvre des objectifs quantitatifs et qualitatifs de relogement sont partagés dans les conférences intercommunales du logement (CIL) et intégrés dans les documents déclinant cette politique.**

Le document-cadre des orientations d'attribution (DCOA) et la convention intercommunale d'attribution (CIA) sont annexés à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. L'article 6 de cette convention précise la stratégie intercommunale de relogement, c'est-à-dire les objectifs locaux, leviers de mise en œuvre et modalités de pilotage, suivi et évaluation. L'intégration du relogement lié au NPNRU dans les politiques d'attribution intercommunales a des **conséquences réglementaires** pour sa mise en œuvre :

- Les ménages à reloger sont enregistrés dans le **système national d'enregistrement de la demande**

(SNE) **par le maître d'ouvrage de l'opération générant du relogement** (chargé de relogement ou MOUS – maîtrise d'œuvre urbaine et sociale). Les informations enregistrées sont celles fournies par le ménage ou à défaut, les dernières connues du bailleur (art L. 441-2-1 du CCH). Il est recommandé d'enregistrer la demande de logement social spécifique « renouvellement urbain » au plus tôt dans le SNE dès l'enquête sociale.

L'enregistrement des ménages à reloger dans le SNE³ permet à ses utilisateurs (bailleurs, réservataires, etc.) d'identifier les **besoins de relogement** et à l'ensemble des bailleurs (y compris ceux ne portant pas d'opérations nécessitant du relogement) de **réaliser des propositions** pour remplir leurs obligations de relogement hors QPV. Il constitue un appui aux relogements interterritoriaux, inter-réservataires et inter-bailleurs.

- À l'échelle des EPCI concernés⁴, **au moins 25 % des attributions suivies de baux signés en dehors des quartiers politiques de la ville (QPV) sont consacrées**

1. Ces évolutions sont initiées par les lois ALUR et Lamy (2014) et parachevées par les lois Égalité et Citoyenneté de 2017 et ELAN de 2018.

2. Dans la métropole du Grand Paris, ce rôle est confié aux établissements publics territoriaux (EPT). Par simplification rédactionnelle, on parlera d'EPCI dans ce document.

3. Si les demandes des ménages à reloger du fait d'opérations de renouvellement urbain sont enregistrées dans le SNE, elles n'ont pas vocation à être intégrées dans le dispositif de cotation de la demande introduit par la loi 3DS, qui doit être mis en place au 31 décembre 2023.

4. EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant compétence en matière d'habitat et au moins un QPV.

aux demandeurs du premier quartile de ressources ou à des **personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain** ou de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN). Cette disposition intègre le relogement dans la stratégie intercommunale de rééquilibrage de l'occupation sociale et constitue un levier pour la mobilisation de l'ensemble des bailleurs et réservataires en dehors des QPV.

- Le système de réservation de logements sociaux a évolué avec **un passage à la « gestion en flux »**, en novembre 2023. Dans ce cadre, **les organismes de logement social retirent chaque année du calcul du flux de logements dédiés à la gestion en flux les logements nécessaires à la satisfaction des besoins de relogement.**

Cela implique d'adapter les organisations et procédures locales de mise en œuvre opérationnelle du relogement et les chartes de relogement qui reposent majoritairement sur des engagements des réservataires (État, communes, Action Logement, etc.).

Les ménages à reloger dans le cadre d'opérations financées par l'ANRU dans le NPNRU bénéficient réglementairement de jusqu'à trois propositions de relogement, quels que soient l'opération et le parc de logement dont ils sont issus⁵.

La contribution de l'ANRU au financement du relogement dans les projets du NPNRU

Plusieurs mécanismes de financement du relogement sont proposés aux porteurs de projet et aux maîtres d'ouvrage des opérations contractualisées avec l'ANRU au titre du NPNRU.

• Cas général :

- **Forfait global** (par ménage) pour couvrir les **dépenses d'accompagnement des ménages et de préparation et réalisation du relogement** (enquête sociale, déménagement, installation dans le nouveau logement, etc.).

Le forfait relogement est **inscrit en dépense au**

bilan de l'opération générant du relogement pour tout ménage éligible (titulaire du bail, dé-cohabitants conjoints, ascendants ou descendants directs) effectivement relogé et accompagné dans son parcours de relogement. La date de prise en compte et le montant du forfait diffèrent selon que le ménage à reloger est issu du parc social ou privé et selon les natures d'opérations concernées.

- **Indemnité pour minoration de loyer, visant à faciliter le relogement dans le parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans ou mis en location pour la première fois depuis moins de cinq ans ou**, pour les baux signés à compter du 1^{er} janvier 2021, dans le **parc construit au plus tôt sous le régime de la RT 2005** (ou dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er} septembre 2006 dans les DOM), **dans des conditions financières maîtrisées pour les ménages.**

Pour les baux signés à compter du 1^{er} octobre 2023, sont éligibles à l'aide à la minoration de loyer les logements définitifs dans un logement mis en location pour la première fois dans le parc locatif social à compter du 1^{er} janvier 2009, ou dans un logement locatif social de classe A,B ou C dans le cadre du diagnostic de performance énergétique (DPE).

Cette indemnité est calculée forfaitairement selon la typologie et la zone géographique dans laquelle se situe la commune siège de l'EPCI signataire⁶ de la convention pluriannuelle. Elle est versée si **le loyer appliqué, inscrit dans le bail du ménage, est inférieur ou égal au loyer-plafond** utilisé pour le calcul de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) au ménage relogé, tel que défini à l'article D.823-16 du CCH.

Pour les baux signés à compter du 1^{er} octobre 2023, le loyer-plafond utilisé pour le calcul de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) est relevé de 10 %. Par ailleurs, le loyer inscrit dans le bail du ménage doit faire l'objet d'une réduction effective par rapport au loyer de première mise en location ou au loyer de relocation. Et ce pour optimiser la maîtrise du reste à charge.

• **Dispositions particulières** dont l'opportunité est appréciée par les partenaires de l'ANRU en Comité National d'Engagement :

- **Accompagnement social renforcé** des ménages à reloger (complémentaire au forfait relogement) pour des situations qui le justifient (grande fragilité des ménages, évolution substantielle des usages du logement)

- **Ingénierie liée au pilotage et à la coordination de la stratégie intercommunale** de relogement à l'échelle du projet de renouvellement urbain

- Prestation nécessaire à l'accompagnement, à la préparation et à la réalisation du relogement, financée en ingénierie, sous certaines conditions

- **Production d'une offre de relogement temporaire**, dont l'opportunité est soumise à l'avis du comité d'engagement de l'Agence et décision de sa directrice générale, lorsque le projet n'est pas soumis à l'examen de ce dernier.

Des points clés pour l'appréciation et le suivi des projets en matière de relogement

Parcours résidentiel contraint, le relogement peut constituer une opportunité résidentielle à la condition d'être accompagné et de proposer une offre de logement adaptée aux souhaits et besoins des ménages. L'ANRU et ses partenaires sont attentifs à la qualité des processus et des parcours de relogement. La stratégie de relogement est **un critère d'appréciation des projets contractualisés avec l'ANRU**⁷.

À ce titre, l'ANRU identifie les points clés suivants **pour élaborer la stratégie de relogement :**

• **Une stratégie élaborée dans le cadre d'un dispositif de pilotage et de suivi intégré au projet de renouvellement urbain et à la conférence intercommunale du logement (CIL).**

Le relogement est à la croisée de plusieurs compétences : politiques d'attributions, mobilité résidentielle, accompagnement social, développement de l'offre de logement, etc. Son pilotage nécessite que le porteur de projet mobilise les acteurs concernés par ces dimensions à l'échelle intercommunale et ce, à deux niveaux :

- **Instances de gouvernance du projet de renouvellement urbain** (comités de pilotage, revues de projet, etc.) pour suivre l'avancement et la qualité du relogement, au travers des objectifs fixés dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain et dans la convention intercommunale d'attribution (CIA) ;

7. Cf. article 4 du titre I du RGA relatif au NPNRU.

8. À côté des points clés proposés dans le guide, les documents présentés en annexe 2 proposent des repères, recommandations opérationnelles et outils utiles pour élaborer, piloter et mettre en œuvre la stratégie de relogement.

- **Instances de la politique intercommunale d'attribution** (CIL) pour garantir sa prise en compte par les bailleurs sociaux et les réservataires à l'échelle intercommunale, mobiliser l'offre de logements à cette échelle et mesurer son impact sur les politiques d'attribution et sur la mobilité résidentielle.

Les représentants des habitants impliqués dans le projet de renouvellement urbain sont associés au pilotage du relogement. Conformément à l'article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986, lors de la démolition de logements locatifs sociaux (ou pour toute opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers et charges), une concertation doit être mise en place à l'échelle de chaque groupe d'immeubles avec les associations de locataires.

La stratégie de relogement intègre **l'ensemble des opérations générant du relogement contractualisées dans le projet de renouvellement urbain.** Élaborée le plus en amont possible, elle est formalisée au stade de la contractualisation avec l'ANRU, en cohérence avec les documents d'orientation de la CIL et la CIA.

• **Une stratégie qui repose sur un plan stratégique de relogement prévisionnel**

Le plan de relogement permet d'apprécier les besoins prévisionnels de relogement à l'échelle de chaque opération. La consolidation des différents plans de relogement apporte une vision globale des besoins de relogement à l'échelle du projet et intercommunale. Elle permet **d'identifier l'offre de logements à mobiliser** (volumes, typologies, localisation, etc.) et d'anticiper le rythme de relogement nécessaire au regard du calendrier du projet. Elle constitue une base pour définir les engagements de mise à disposition des logements par les bailleurs sociaux dans le cadre de la gestion en flux et faire le lien entre la stratégie et la mise en œuvre du relogement.

• **Une stratégie qui définit une ambition de qualité au travers d'objectifs locaux**

Des objectifs locaux de qualité expriment l'ambition du porteur de projet et de ses partenaires pour reloger les ménages. **La qualité du relogement s'entend pour l'ANRU comme un parcours positif, qui répond**

à leurs besoins et à leurs souhaits, avec un reste à charge maîtrisé, notamment vers le parc social neuf ou mis en location pour la première fois depuis moins de 5 ans. **Le relogement doit inscrire les ménages les plus fragiles dans une dynamique d'insertion et contribuer à la mixité sociale intercommunale.**

Au titre des objectifs locaux de qualité, **l'ANRU demande au porteur de projet et à ses partenaires de fixer des cibles chiffrées sur 4 critères :**

- La maîtrise du reste à charge des ménages⁹ ;
- La part de relogement dans le parc locatif social neuf ou conventionné et/ou mis en location depuis moins de cinq ans dans le parc locatif social ;
- La part de relogement en dehors des QPV ;
- La part de relogement en dehors du quartier en renouvellement urbain.

Le porteur de projet et ses partenaires peuvent définir **des objectifs et critères locaux complémentaires** de qualité du relogement, en fonction du contexte du projet et des caractéristiques des ménages à reloger.

• **Une stratégie qui structure une information, une concertation et un accompagnement des ménages**

Les évaluations du PNRU montrent l'importance de l'information et de l'accompagnement dans l'appréciation de la qualité du relogement. Ces dispositifs permettent aux ménages de comprendre le sens du relogement, d'être informés de leurs droits et obligations, de dépasser leurs appréhensions et de se projeter pour envisager le relogement comme une opportunité résidentielle. La stratégie de relogement organise au plus tôt l'information, la concertation et l'accompagnement des ménages à reloger à l'échelle des opérations, du projet et intercommunale.

Compte tenu des retours d'expérience du PNRU et des évolutions et enjeux pour le NPNRU, l'ANRU souligne les **points clé suivants pour mettre en œuvre, suivre et évaluer le relogement :**

• **Un accompagnement des ménages et une actualisation en continu des plans de relogement**

L'accompagnement des ménages permet d'approfondir la situation des ménages (entretien individuel, enre-

gistrement de la demande de logement social (DLS) spécifique au renouvellement urbain dans le SNE, saisie de l'application eRime) et de qualifier et d'actualiser leurs besoins de relogement. Il doit intégrer les orientations de la stratégie de relogement, notamment les objectifs locaux de qualité. Cela suppose un **management et un accompagnement des pratiques opérationnelles des chargés de relogement**. Un accompagnement renforcé des ménages présentant des fragilités particulières est nécessaire, de même qu'une gestion adaptée des immeubles pour maintenir la qualité de vie des résidents. Au fur et à mesure de la mise en œuvre du relogement, **le plan de relogement prévisionnel est actualisé.**

• **La mobilisation d'une offre de logement adaptée aux besoins des ménages à l'échelle intercommunale**

La mobilisation de l'offre de logements dans le parc social (neuf et existant) et privé est réalisée en continu par les chargés de relogement des maîtres d'ouvrage des opérations générant du relogement (chargés de relogement internes, MOUS externes).

Pour les relogements ne pouvant être réalisés au sein du parc des maîtres d'ouvrage des opérations, la mobilisation de l'offre de logement des organismes de logement social et des réservataires nécessite d'organiser des **dispositifs locaux pilotés par le porteur de projet de renouvellement urbain, avec l'appui des services de l'État local** : plate-forme de relogement, fichier partagé centralisant l'offre mobilisable ou les congés délivrés avec la date de libération du logement, etc.

La mobilisation d'organismes de logement social ne portant pas d'opérations de renouvellement urbain générant du relogement nécessite un **portage politique fort du porteur de projet, avec l'appui des services de l'État local**.

Les **parcours de relogements en inter-bailleurs** sont favorisés par :

- **la contractualisation d'objectifs de relogement dans la CIA** (volumes, typologies, localisation, etc.) : objectif d'attribution aux ménages relogés hors QPV, part de relogement dans les livraisons neuves, dans le parc éligible à la minoration de loyer proposée pour le NPNRU, part de relogement en référence à des « droits à construire » pour les bailleurs mobilisés pour le relo-

gement de ménages issus du parc privé, etc.

- **l'enregistrement de la demande de logement social (DLS) spécifique au renouvellement urbain dans le SNE** qui permet, à l'ensemble des bailleurs, collectivités et réservataires d'identifier les ménages à reloger, notamment dans le cadre de leurs obligations légales de relogement hors QPV.

- **l'identification annuelle de l'offre mobilisée par chaque bailleur pour le relogement** dans la gestion en flux ;

- **la précision** au plus tôt et de manière globale **des modalités de gestion des déménagements, transfert des dépôts de garantie et prise en charge des travaux** dans les logements destinés au relogement.

Différentes **pistes partenariales permettent d'élargir la mobilisation de l'offre destinée au relogement :**

- **Faciliter les demandes de mutations dans le parc social existant** pour libérer une offre susceptible de répondre aux besoins des ménages à reloger, lorsque la pression sur certaines typologies ou certaines localisations est importante ;

- **Analyser les demandes de décohabitations chez les ménages à reloger** et proposer, lorsque cela est possible, des logements au bénéfice de personnes souhaitant décohabiter et/ou hébergées par le titulaire du bail pour rechercher de plus petites typologies ;

- **Mettre en place des instances spécifiques pour mobiliser les logements dans les programmes neufs** financés dans le cadre du droit commun ou de la reconstitution de l'offre ;

- **Mobiliser l'offre du parc privé, notamment pour les dé-cohabitants et les personnes hébergées¹⁰** par le titulaire du bail : parc locatif privé, notamment conventionné avec l'ANAH¹¹ (Agence nationale de l'habitat), logements en accession à la propriété (accession sociale sécurisée), etc.

• **Une consolidation des plans de relogement,**

10. Des propositions dans le parc non conventionné des organismes d'HLM peuvent être faites à des titulaires du bail à reloger issus des opérations d'habitat social. Sauf accord exprès, elles ne peuvent toutefois pas être comptabilisées dans les trois propositions conditionnant la fin du droit au maintien dans les lieux.

11. Dans certaines conditions, les logements privés en conventionnement « très social » avec l'ANAH peuvent faire l'objet d'un droit de réservation par le préfet, au profit d'un ménage prioritaire au titre du PDALHPD. Ces modalités de conventionnement sont en cours d'évolution dans le cadre du nouveau dispositif Loc'Avantages.

12. Par rapport à l'outil de suivi du relogement du PNRU (RIME), eRime développé pour le NPNRU permet :

- une consolidation du suivi du relogement aux échelles du projet de renouvellement urbain, intercommunale, départementale, régionale et nationale.
- une fiabilisation des données et une amélioration de l'ergonomie de la saisie et des états de suivi.
Les données issues du SNE (demande des ménages à reloger) complètent utilement ce suivi.

un suivi du calendrier et des objectifs aux échelles projet et intercommunale

Les plans de relogement sont consolidés aux échelles projet et intercommunale et actualisés au fur et à mesure de la mise en œuvre du relogement et de l'évolution du projet (intégration de nouvelles opérations le cas échéant). Ces évolutions peuvent nécessiter une adaptation de la stratégie et du processus de relogement.

• **Un suivi et des bilans périodiques du relogement au travers de l'application eRime¹²**

Le suivi du relogement via l'application eRime et la réalisation de bilans périodiques partagés sont nécessaires pour suivre son avancement opérationnel, l'atteinte des objectifs locaux de qualité et permettre à l'ANRU de contribuer au financement des opérations et suivre son avancement à l'échelle locale et nationale. La situation des ménages à reloger **est renseignée dans l'application eRime au plus tôt**, dès l'enquête sociale et **au plus tard au stade de l'engagement des opérations générant du relogement** (décision attributive de subvention). Elle est actualisée à la clôture de ces opérations (solde). Des bilans périodiques permettent d'analyser l'avancement et la qualité du relogement au regard du calendrier du projet et des objectifs locaux Ils sont présentés en comité de pilotage relogement, revue de projet, point d'étape et dans le cadre de la CIL et permettent de réorienter la stratégie de relogement, le cas échéant.

• **Une évaluation de la qualité du relogement en continu et à l'issue de sa mise en œuvre**

En tant que processus clé pour la maîtrise opérationnelle du projet de renouvellement urbain et à fort impact social, **le relogement fait partie intégrante de son évaluation**. L'évaluation du relogement peut être réalisée au cours de la mise en œuvre du projet et à l'issue de sa réalisation.

PARTIE I

**Le cadre réglementaire
du relogement
dans le NPNRU et
ses conséquences
opérationnelles**

Depuis la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine¹, le relogement des ménages issu des projets du NPNRU est intégré au cadre réglementaire des politiques d'attributions de logements sociaux. D'autres textes et dispositions réglementaires (CCH – Code de la construction et de l'habitation –, code de l'urbanisme, code de l'expropriation, etc.) encadrent par ailleurs le relogement issu des différentes natures d'opérations d'aménagement (voir annexe 1).

Le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU s'inscrit dans ce cadre et précise les attentes de l'Agence en ce qui concerne la qualité des relogements générés par les opérations contractualisées avec elle.

1. Inscription du relogement des projets du NPNRU dans le document-cadre des orientations d'attribution de la CIL et dans la CIA

Le relogement des ménages concernés par un projet de renouvellement urbain est intégré dans les deux documents qui fixent la politique intercommunale d'attribution (cf. schéma ci-après).

- Les objectifs de relogement liés à une opération de renouvellement urbain sont intégrés dans le document-cadre des orientations d'attribution (DCOA) de la conférence intercommunale du logement (CIL), prévu par l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Ce document stratégique fixe les orientations en matière d'attributions et précise les objectifs locaux de mixité sociale, d'équilibre des territoires et de relogement. Il est approuvé par le président de l'EPCI et par le préfet.

- Les modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain sont inscrites dans la convention intercommunale d'attribution (CIA), prévue à l'article L. 441-1-6 du CCH.

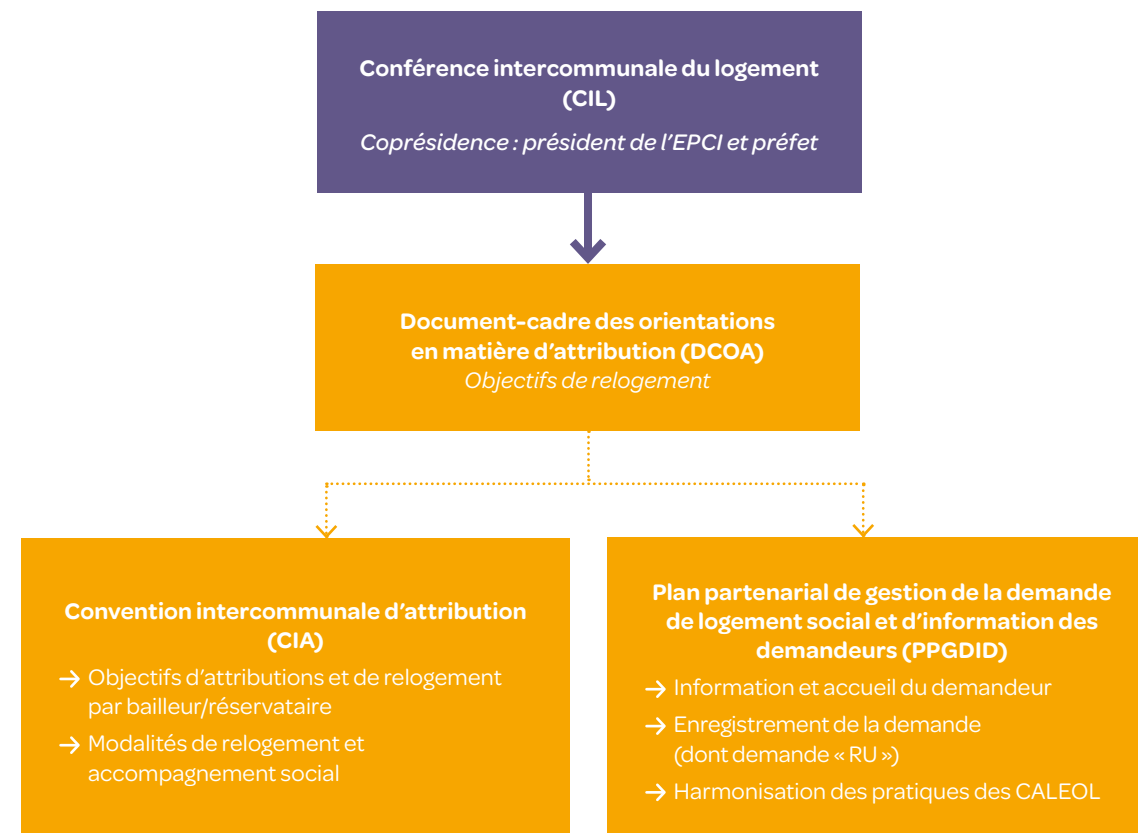
La CIA est un document contractuel et opérationnel, qui contient les engagements annuels d'attributions quantifiés et territorialisés des bailleurs, ainsi que les actions de chaque acteur (dont les réservataires) pour contribuer à l'atteinte de ces engagements, afin de remplir les objectifs de mixité sociale, d'équilibre territorial et de relogement.

Au titre de la prise en compte du relogement dans le processus local d'attribution, la CIA précise :

- La mobilisation des bailleurs sociaux et des réservataires présents à l'échelle intercommunale, pour l'ensemble des opérations de relogement, sur le parc social et le parc privé;
- Les modalités de rapprochement entre la demande de relogement et l'offre de logement disponible;
- L'accompagnement social des ménages, notamment les plus fragiles ou nécessitant une adaptation de l'offre de logement (très grandes familles, ménages avec des problèmes de handicap ou de santé, à très faibles ressources, endettés ou cumulant des difficultés d'insertion socio-économiques, etc.);
- La prise en charge locale des situations particulières (dé-cohabitants, ménages hébergés, etc.);
- L'articulation des relogements avec les attributions aux ménages bénéficiant du DALO, publics prioritaires au sens de l'article L. 441-1 du CCH, autres demandeurs et demandeurs de mutation.

À côté du document-cadre des orientations d'attribution et de la convention intercommunale d'attribution, l'EPCI élabore le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) qui précise les modalités d'enregistrement et de gestion partagée de la demande de logement social et, à ce titre, participe du processus de relogement.

1. Depuis 2014, le cadre des politiques intercommunales d'attribution et l'articulation avec le relogement ont été précisés dans différentes lois : loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification) adoptée le 9 février 2022.



Recommandation : prendre en compte les enjeux du relogement dans le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID)

Si les textes réglementaires imposent spécifiquement une prise en compte des modalités de relogement dans la CIA, les enjeux et le processus de relogement sont aussi pleinement intégrés au PPGDID prévu par l'article L. 441-2-8 du CCH.

Le PPGDID précise les modalités d'enregistrement de la demande de logement social (DLS). En tant que tel, il doit prévoir les modalités d'enregistrement des demandes au motif du « renouvellement urbain ». Par exemple : enregistrement systématique de la DLS « renouvellement urbain » au plus tôt dès l'enquête sociale, gestion des demandes existantes si le ménage à reloger est déjà demandeur de mutation et à ce titre dispose d'une demande de logement social active, etc.

Recommandation : identifier parmi les ménages à reloger ceux qui relèvent des catégories prioritaires au sens de l'article L. 441-1 du CCH

Les ménages à reloger dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ne sont pas prioritaires au sens de l'article L. 441-1 du CCH pour l'attribution d'un logement locatif social.

Toutefois, compte tenu de leur situation sanitaire, économique, familiale ou résidentielle, les ménages à reloger peuvent relever de catégories prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH, susceptibles d'être affinées localement. C'est notamment le cas pour les ménages issus d'opérations de recyclage de l'habitat privé, qui relèvent souvent de situations complexes. Leur prise en compte dans l'objectif d'attribution aux ménages prioritaires au titre de l'article L.441-1 du CCH peut favoriser la mobilisation des bailleurs et des réservataires.

Il convient d'identifier au plus tôt, parmi les ménages à reloger, ceux qui relèvent des catégories définies comme prioritaires au sens de l'article L.441-1 du CCH. Cela suppose une information et un accompagnement des chargés de relogement concernant les motifs et les circuits de « labellisation » des publics prioritaires.

Cette information, organisée dans la CIL et/ou le PDALHPD (Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées), est à reprendre au démarrage du projet dans les instances de pilotage du relogement : diffusion des circulaires sur la labellisation des publics prioritaires, participation des chargés de relogement à la sensibilisation sur les processus de labellisation organisés localement, etc.

2. Les PRU portant sur un quartier d'intérêt régional sont soumis à l'examen du préfet, délégué territorial de l'Agence dans le département. Les PRU portant sur un quartier d'intérêt national ou sollicitant plus de 7 millions de concours financiers de l'ANRU sont examinés par le préfet de département et par les partenaires nationaux de l'Agence (DHUP, ANCT, USH, CDC, Action Logement, etc.) dans le cadre de réunions d'instruction du projet à l'échelle nationale (réunion de synthèse, comité d'engagement).

2. Intégration des documents de la politique intercommunale d'attribution qui portent le relogement dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain

L'inscription des objectifs, modalités de relogement et d'accompagnement social des ménages concernés par un projet de renouvellement urbain dans les deux documents d'orientation des attributions à l'échelle intercommunale a plusieurs conséquences :

- Le DCOA (ou le projet de DCOA) est intégré au dossier de conventionnement au plus tard au moment de son dépôt auprès du délégué territorial de l'ANRU en vue de son examen². Il est annexé à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain lors de sa signature. Si la CIA est finalisée, elle peut être annexée à la convention.

- Si la CIA n'est pas finalisée lors de la signature de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, le calendrier visé pour son élaboration est précisé dans l'article 6 de la convention de renouvellement urbain et suivi par les instances de pilotage du projet lors des revues de projet. Dans certains cas, sur décision des partenaires de l'ANRU, la CIA finalisée peut être annexée à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain à l'occasion d'un avenant, cet ajout ne constituant pas à lui seul un motif d'avenant.

En cohérence avec le DCOA et la CIA, la stratégie de relogement est synthétisée dans l'article 6 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, qui précise :

- Les objectifs qualitatifs du relogement et engagements des partenaires en la matière;
- Les modalités de pilotage du relogement;
- Les points clés pour la mise en œuvre opérationnelle, le suivi et l'évaluation du relogement et l'accompagnement des ménages et des situations de fragilités particulières.

De façon prévisionnelle, l'article 6 présente également les besoins de relogement consolidés à l'échelle du projet, son impact sur le flux annuel des attributions et la durée prévisionnelle de sa mise en œuvre.

Compte tenu de ces évolutions, la charte de relogement n'est plus obligatoire pour les projets retenus au titre du NPNRU. Toutefois, elle est un document opérationnel recommandé par l'ANRU, qui, en tant que tel, peut être annexé à la CIA et à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Recommandation : élaborer une charte de relogement pour préciser les modalités du relogement des ménages concernés par les projets du NPNRU

La charte de relogement permet de :

- S'accorder sur les engagements des acteurs du relogement présents à l'échelle intercommunale pour répondre aux besoins de relogements et atteindre les objectifs locaux de qualité du relogement, notamment sur les critères nationaux de qualité fixés par l'ANRU (exemple : pourcentage de logements à réserver au relogement dans les livraisons neuves, nombre de ménages à reloger annuellement pour chaque bailleur présent à l'échelle de l'EPCI qui porte le projet de renouvellement urbain et/ou chaque réservataire, etc.);
- Fixer les modalités opérationnelles de mise en œuvre et de suivi du relogement : enquête sociale, identification de l'offre disponible pour le relogement, rapprochement entre les besoins et l'offre de relogement, modalités de réalisation des propositions et visites des logements, etc.
- Prévoir les modalités et conditions financières d'accompagnement des ménages et de prise en charge du relogement (déménagement, remise en état du logement, transfert du dépôt de garantie, etc.), notamment dans le cas de parcours en inter-bailleurs;
- Préciser les modalités de prise en charge et d'accompagnement social des situations fragiles sur le plan administratif, de la santé, de l'insertion sociale et professionnelle, de l'occupation résidentielle, etc.

Déterminées au plus tôt, ces dispositions contribuent à la mobilisation de l'ensemble des acteurs impliqués dans le processus de relogement et garantissent une égalité de traitement des ménages.

3. Obligation de réaliser au moins 25 % d'attributions suivies de baux signés en dehors des QPV aux demandeurs du premier quartile ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une ORCOD-IN

À la suite de la loi Égalité et Citoyenneté, la loi ELAN fixe l'obligation pour les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV, de réaliser au moins 25 % des attributions dans le parc social situé hors QPV au bénéfice des demandeurs du 1^{er} quartile ou de personnes relogées dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN). Cet objectif est suivi à l'échelle intercommunale. Il est décliné par bailleur, et peut être modulé entre réservataires.

Précision réglementaire : l'objectif de relogement hors QPV

Conformément à l'article L. 441-1 du CCH, « au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés hors des QPV sont consacrés :

- À des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du logement. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs de logement social situé sur le territoire de l'EPCI (ou en Île-de-France sur le territoire de la région), enregistré dans le système national d'enregistrement; →

- Ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées définie aux articles L. 741-1 et L. 741-2 du CCH. »

Recommandation : s'appuyer sur l'objectif d'attribution en dehors des QPV pour mobiliser les bailleurs et les réservataires en faveur du relogement des ménages hors QPV

La comptabilisation des ménages relogés issus des opérations de renouvellement urbain au titre de l'objectif d'attribution hors QPV peut favoriser leur relogement dans des secteurs plus attractifs et contribuer au rééquilibrage de l'occupation sociale. Les ménages à reloger sont majoritairement modestes, mais pas nécessairement sous le seuil du premier quartile, et souhaitent pour certains être relogés en dehors du quartier faisant l'objet du projet de renouvellement urbain.

Le relogement des ménages hors QPV questionne l'accessibilité de l'offre locative sociale hors QPV à bas loyer aux ménages du premier quartile et aux ménages à reloger. Cela suppose de repérer l'offre qui leur est accessible hors QPV et/ou de programmer son développement le cas échéant. Dans certains cas, des minorations de loyer sont nécessaires pour maîtriser leur reste à charge. La réforme des conventions d'utilité sociale (CUS) est l'occasion d'interroger cette possibilité. L'ordonnance du 15 mai 2019 prévoit, à ce titre, pour une durée de cinq ans, la possibilité pour les bailleurs sociaux volontaires de mettre en œuvre, à titre expérimental³, une politique des loyers dérogatoire, en faveur des ménages très modestes.

Dans le parc social neuf ou récent et de qualité, les bailleurs peuvent bénéficier d'une subvention de l'ANRU pour le relogement, à condition que le loyer pratiqué soit inférieur ou égal au loyer plafond pour l'attribution de l'APL et ce, **même s'ils ne sont pas maîtres d'ouvrage de l'opération générant du relogement.**

Une étude de l'Ancols⁴ montre que l'objectif de 25 % d'attributions hors QPV aux ménages modestes n'est atteint que sur 10 % des EPCI/EPT en 2019.

Le relogement en dehors des QPV des ménages issus des projets de renouvellement urbain permet de favoriser l'atteinte de cet objectif. Orienter le relogement hors QPV suppose :

- **D'acter, dans les instances de la CIL et/ou dans la charte de relogement, la mobilisation des bailleurs et réservataires en faveur de cet objectif** (y compris les communes ou les bailleurs non concernés par les projets, en fonction du contexte local);

- **De garantir les conditions de mise en œuvre et de suivi de l'objectif afin de valoriser l'engagement des bailleurs et des réservataires :** enregistrement de la demande de logement social « renouvellement urbain », indication du numéro RPLS du logement mobilisé, indication du réservataire et du bailleur relogeur mobilisé dans le système de gestion en stock, indication du bailleur relogeur mobilisé dans le système de la gestion en flux.

Une vision pluriannuelle des besoins de relogement permet de préciser l'articulation de l'objectif de relogement hors QPV avec les objectifs d'attribution aux ménages du premier quartile hors QPV. Par exemple, sur la base d'une estimation des besoins de relogement, la CIA peut préciser que « sur les 25 % d'attributions aux ménages du premier quartile hors QPV, X % seront ciblées sur des ménages à reloger dans le NPNRU ou d'une ORCOD, sur la période XX-XX ».

3. Sur l'expérimentation de l'ordonnance de 2019 voir le flash <https://www.union-habitat.org/espace-droit-et-fiscalite/flash-juridique-gestion-locative-ndeg5/2019>

4. « Les attributions de logements sociaux en dehors d'un quartier prioritaire aux ménages demandeurs les plus modestes : bilan entre 2017 et 2019 », Ancols, septembre 2020.

4. Enregistrement des ménages à reloger dans le système national d'enregistrement de la demande (SNE)

Les ménages devant bénéficier d'un relogement dans le cadre d'une opération liée à un projet de renouvellement urbain sont enregistrés dans le système national d'enregistrement de la demande (SNE) par le maître d'ouvrage de l'opération générant du relogement (bailleur social ou maître d'ouvrage conduisant une opération de recyclage ou de portage massif dans le parc privé). Cet enregistrement est réalisé au plus tôt, lors de l'enquête sociale par le chargé de relogement, à partir des informations qui lui sont transmises par le ménage ou qui sont connues du bailleur, sur une demande de logement social (DLS) spécifique « renouvellement urbain ».

Précision réglementaire

L'article L. 441-2-1 du CCH précise les conditions d'enregistrement de la demande de logement des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain : « La situation des personnes devant bénéficier d'un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain fait l'objet d'un enregistrement d'office par le bailleur dont elles sont locataires dans le SNE sur la base des informations fournies par le ménage ou, à défaut, connues du bailleur. »

Afin d'identifier les ménages à reloger et de comptabiliser annuellement les relogements réalisés hors QPV, le formulaire CERFA de demande de logement social propose un motif « renouvellement urbain ». Ce motif est à renseigner quelle que soit la nature de l'opération générant du relogement (démolition ou requalification lourde de LLS, intervention sur le parc privé).

Les **DLS spécifiques « renouvellement urbain » (DLS RU) ne nécessitent pas de renouvellement annuel**⁵. Elles restent automatiquement actives jusqu'à radiation pour un motif autre que pour non-renouvellement.

5. Les guides d'utilisation du SNE précisent les conditions d'enregistrement et de radiation de ces demandes pour le motif « renouvellement urbain ». Le motif renouvellement urbain est inscrit dans la case « Votre demande est-elle ANRU? » dans l'onglet « Demande » de l'interface utilisateur du SNE.

La DLS RU est visible par l'ensemble des utilisateurs du SNE (bailleurs, réservataires, etc.), y compris ceux qui ne portent pas d'opérations nécessitant du relogement. Cela permet un appui aux relogements interterritoriaux (interdépartementaux, inter-EPCI, etc.), inter-réservataires et inter-bailleurs.

La DLS RU est radiée au moment de l'attribution du logement social au ménage à reloger.

Dans le cas de ménages à reloger déjà demandeurs de logement social (demandeurs de mutation sur le parc social, primo-demandeurs sur le parc privé), l'ancienne DLS est maintenue et ne doit pas être radiée pour attribution à l'issue du relogement.

Recommandation : préciser le processus d'enregistrement des demandes dans le SNE localement et enregistrer au plus tôt les ménages à reloger dans le SNE

L'enregistrement des ménages à reloger dans le SNE est réalisé par les bailleurs maîtres d'ouvrage des opérations générant du relogement et par les guichets enregistreurs de la demande de logement social ayant accès au SNE. Il convient en pratique de s'assurer des modalités d'enregistrement des DLS RU dans le SNE pour les maîtres d'ouvrage d'opérations qui ne sont pas guichet enregistreur (maître d'ouvrage sur le parc privé notamment).

L'enregistrement de la demande « renouvellement urbain » dans le SNE au plus tôt, si possible dès l'enquête sociale, présente plusieurs intérêts :

- **Identifier les besoins de relogement et les acteurs à mobiliser**

L'identification des besoins de relogement permet d'anticiper le volume de ménages à reloger, leurs caractéristiques, leurs souhaits de localisation et de mieux ajuster le plan prévisionnel de relogement et les acteurs à mobiliser. Par →

exemple, si le maître d'ouvrage de l'opération est porteur d'un parc de logement principalement implanté sur la commune concernée par le projet de renouvellement urbain, l'identification de souhaits de logement en dehors de celle-ci permet d'anticiper la mobilisation de bailleurs ayant du patrimoine à une échelle plus large.

- Identifier directement les ménages à reloger dans le SNE et permettre à l'ensemble des bailleurs et réservataires de réaliser des propositions de logement

L'enregistrement de la demande « renouvellement urbain » dans le SNE permet aux bailleurs qui ne portent pas d'opération générant du logement ou qui ne peuvent être présents aux instances de mise en œuvre du logement, d'identifier des ménages à reloger pouvant être positionnés sur une attribution. Cette disposition facilite le processus et l'atteinte des objectifs de logement. Il convient dans ce cas d'informer le maître d'ouvrage de l'opération générant du logement et le porteur de projet de la proposition de logement, afin de s'assurer du respect des objectifs locaux de qualité du logement (notamment de maîtrise du reste à charge).

5. Dispositif de cotation de la demande et demande spécifique renouvellement urbain

La loi ELAN rend obligatoire la mise en place d'un dispositif de cotation de la demande de logement social à l'échelle intercommunale⁶, au plus tard au 31 décembre 2023. Ce dispositif s'applique à l'ensemble des demandes enregistrées à l'échelle intercommunale, qui se voient attribuer un nombre de points à partir d'un barème qui les priorise dans le processus d'attributions. Un barème spécifique, distinct du barème pour les primo-demandeurs, peut être mis en place notamment pour les demandeurs déjà logés dans le parc social (demandeurs de mutation).

Les demandes spécifiques renouvellement urbain n'ont pas vocation à être intégrées dans le dispositif de cotation de la demande, du fait de leur particularité (enregistrement dans le SNE par le maître d'ouvrage de l'opération, absence d'obligation de renouvellement) et de l'obligation de logement qui pèse sur les maîtres d'ouvrage porteurs des opérations qui le rendent nécessaire. Elles nécessitent de ce fait un suivi spécifique par ces derniers et par les porteurs de projet de renouvellement urbain, avec l'appui des délégués territoriaux de l'ANRU.

Recommandation : mettre en place un suivi des demandes spécifiques renouvellement urbain

Le suivi des demandes spécifiques renouvellement urbain est nécessaire à deux niveaux :

- calendrier d'avancement opérationnel du relogement des ménages;
- qualité des parcours de logement.

Des précisions sont apportées à ce sujet dans la partie III du présent carnet (point clé numéro 7).

6. En Île-de-France, le développement des dispositifs de cotation est encadré par un socle régional approuvé par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 11 mai 2021.

6. Mobilisation des logements nécessaires au relogement directement par les bailleurs dans le cadre de la gestion en flux

La loi ELAN fait évoluer le système de gestion de la demande de logements locatifs sociaux d'un système de gestion en stock vers un système de gestion en flux. Depuis le 24 novembre 2023, les attributions de logements sociaux ne sont plus réalisées sous le régime de la « gestion en stock », où chaque logement est rattaché à une réservation identifiée au logement.

Le passage à la « gestion en flux »⁷ implique que chaque réservataire bénéficie d'un pourcentage d'attributions sur les logements libérés chaque année, selon des conditions négociées dans des conventions de réservation contractualisées avec chaque bailleur.

Dans ce nouveau cadre, les logements mis à disposition pour les relogements liés au NPNRU, aux opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) ou à la lutte contre l'habitat indigne (LHI) et pour les mutations sont retirés de l'assiette de logements prise en compte pour la répartition du flux d'attribution entre les réservataires. **Les bailleurs estiment annuellement les besoins liés au relogement et aux mutations. Ils réservent annuellement un volume de logements qu'ils attribuent directement pour les relogements issus des projets retenus au titre du NPNRU**, des ORCOD-IN et d'opérations de LHI et pour les mutations.

Les réservataires sont informés annuellement par les bailleurs des logements qui ont été orientés vers le relogement et vers les mutations et soustraits de l'assiette mise à leur disposition.

7. Voir le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux et le Cahier « Repères » n° 65 - Livret 2 : « Se préparer à la gestion en flux des réservations », USH, juin 2020

Recommandation : anticiper le maintien de dynamiques inter-bailleurs dans la gestion en flux

La plupart des chartes de logement reposent sur des engagements de mobilisation des contingents des réservataires. Cette mobilisation des réservataires facilite les relogements inter-bailleurs. C'est notamment le cas des engagements de relogements sur le contingent préfectoral, départemental ou d'Action Logement, qui permet de mobiliser des logements au-delà de la commune ou de l'EPCI.

La gestion en flux modifie profondément cette organisation, car l'identification des logements à mobiliser pour le relogement n'est plus réalisée par les réservataires, mais directement par les bailleurs. Les conférences intercommunales du logement et les comités de pilotage relogement liés aux projets du NPNRU constituent un lieu d'échange et de partage sur l'estimation de ces besoins.

Il est essentiel d'anticiper les conséquences opérationnelles de ce changement en :

- Partageant une estimation des volumes de logements et de leurs caractéristiques (typologie, localisation, niveau de loyer, etc.) à mobiliser chaque année sur le territoire de l'EPCI concerné par un projet de renouvellement urbain pour le relogement (a minima à l'échelle intercommunale) et un suivi annuel des logements qui ont effectivement été mobilisés pour le relogement. Outils : eRime, plan de relogement, extraction SNE sur le motif « renouvellement urbain »

- Définissant dans les conventions de réservation portant sur le parc social des EPCI concernés par un projet de renouvellement urbain des volumes de logements à mobiliser pour le relogement par chaque bailleur, y compris par ceux qui ne portent pas d'opération générant du logement.

Pour ces derniers, les engagements peuvent être liés à l'objectif de 25 % d'attribution hors QPV à des ménages du « 1^{er} quartile » ou relogés.

À l'échelle intercommunale, cette répartition peut être réalisée dans le cadre de la CIL. →

- **Actualisant les chartes de relogement pour adapter et suivre ces nouvelles modalités d'engagement de mise à disposition de l'offre de logement à l'échelle intercommunale pour le relogement.**

- **Précisant les modalités d'orientation des besoins de relogement qui ne pourront pas être satisfaits dans le parc du maître d'ouvrage qui porte l'opération générant du relogement vers le parc d'un autre bailleur présent sur le territoire de l'EPCI qui porte le projet de renouvellement urbain ou en dehors (échelle départementale, échelle régionale, etc.).**

En pratique, le porteur de projet de renouvellement urbain doit s'assurer, avec les services de l'État local et les bailleurs présents à l'échelle intercommunale, que les logements réservés par les bailleurs pour le relogement sont suffisants au plan quantitatif et qualitatif (typologie, localisation, accessibilité, etc.) pour permettre le bon avancement des processus de relogement, dans le respect des objectifs locaux de qualité et des calendriers.

Lors des livraisons de programmes de logements locatifs sociaux neufs, la mise en place de « commissions de premières attributions » permet d'expérimenter le fonctionnement en « gestion en flux » pour répartir les logements entre les réservataires et de faciliter les relogements.

Recommandation : informer les membres des CALEOL sur les enjeux et objectifs du relogement dans le cadre des projets de renouvellement urbain

Pour éclairer et faciliter le processus de relogement, il est recommandé de sensibiliser les membres des CALEOL aux enjeux spécifiques du relogement. Ils doivent être informés du caractère contraint du parcours de relogement pour le ménage et de l'enjeu du respect du calendrier de relogement pour la maîtrise du planning du projet de renouvellement urbain. Ils doivent connaître les objectifs locaux de qualité du relogement et ses enjeux pour le rééquilibrage de l'occupation sociale (vigilance aux immeubles et secteurs

dans lesquels s'opère le relogement, levier des relogements hors QPV).

L'information de la CALEOL permet d'organiser au mieux la priorisation entre ménages à reloger et autres candidats au logement.

7. Obligation de réaliser jusqu'à trois propositions de relogement aux ménages concernés par les opérations financées par l'ANRU

L'ANRU élargit à l'ensemble des opérations générant du relogement⁸ financées dans les conventions pluriannuelles de renouvellement urbain l'obligation pour les maîtres d'ouvrage de proposer jusqu'à trois offres de relogement, en respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948.

Cette disposition reprise de l'article L. 353-15 III du CCH pour les démolitions dans le parc locatif de logements sociaux (et depuis l'entrée en vigueur de la loi 3DS les logements concernés par une opération de changement d'usage contractualisée dans le cadre d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain) est plus favorable que les règles du code de l'expropriation sur le parc privé et que celles relatives au relogement dans le cas de requalifications lourdes de logements locatifs sociaux sur le parc social. Elle s'entend comme une **obligation fixée au maître d'ouvrage de l'opération générant du relogement, financée par l'ANRU**. Dans le cas où le ménage à reloger accepte la première ou la deuxième proposition de relogement qui lui est faite, il peut être procédé au relogement.

8. Démolitions ou requalifications lourdes de logements sociaux, recyclage des copropriétés dégradées ou d'habitat ancien, portage massif des copropriétés.

Recommandation : maîtriser le nombre de propositions de relogement faites aux ménages, dans le respect de la règle des trois propositions

Afin d'accompagner au mieux les ménages à reloger et de ne pas les mettre dans une situation d'attente d'offres ultérieures, voire de refus du relogement, **la première proposition de relogement doit être la plus adaptée à leurs besoins, à leurs capacités économiques et à leurs souhaits résidentiels**. Il est essentiel de les informer au plus tôt sur le nombre de propositions qui seront réalisées, sur le caractère le plus ajusté possible de la première proposition et sur les contraintes à prendre en compte pour satisfaire leurs souhaits résidentiels (ressources, disponibilité de l'offre de logement, etc.). Une bonne connaissance de leurs besoins et de leurs souhaits en amont de la première proposition permet de cibler l'offre de relogement et de limiter les refus.

En cas de refus de la proposition de relogement, le motif doit être examiné avec attention, afin de repréciser les attentes et le souhait du ménage, mieux appréhender son besoin de relogement et mieux adapter l'offre suivante.

Des expérimentations visant à rendre les ménages acteurs de leurs parcours de relogement sont développées. Les principes de « location voulue » permettent de proposer plusieurs offres de relogement simultanées aux ménages ou de rendre visible l'offre de logement qui leur est accessible (via des plateformes en ligne par exemple, notamment la plate-forme AL'IN pour les ménages pouvant relever du contingent d'Action Logement). **Elles**

positionnent les ménages dans une situation de choix par rapport à leur parcours de relogement, ce qui permet d'en atténuer la contrainte. Ces dispositifs supposent que le bailleur maître d'ouvrage d'une opération générant du relogement ait une visibilité des logements extraits du flux annuel des attributions mis à disposition pour le relogement (volume, typologie, localisation, etc.) et assure une information de la CALEOL.

Il convient toutefois d'assurer l'homogénéité de l'information faite aux ménages, l'équité de leur accompagnement et de respecter le formalisme des propositions réalisées.

Précision réglementaire : respecter le formalisme des propositions faites aux ménages dans le cadre des démolitions sur le parc social et harmoniser les procédures en cas de refus de trois propositions

Pour favoriser la maîtrise du délai de relogement et anticiper les éventuels recours contentieux, une vigilance concernant le formalisme des propositions de relogement⁹ et la traçabilité des refus est recommandée.

Selon l'article L. 353-15 du CCH, le locataire ayant refusé, dans le cadre d'une démolition de logement locatif social, trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, ne bénéficie en effet plus du droit au maintien dans les lieux, à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre¹⁰.



9. Sur les dispositions légales liées au relogement et le formalisme des propositions de relogement faites au ménage (rappel des droits et devoirs compte tenu du cadre légal), voir les *Cahiers* de l'USH n° 48 « Relogement et renouvellement urbain » et n° 99 « Les aspects juridiques du relogement dans les opérations de démolition ».

10. L'article L.353-15 du CCH stipule : « En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1, d'autorisation de vente à une personne morale ou de changement d'usage d'un ensemble de plus de cinq logements prévue au VI du présent article ou de démolition prévue par une convention mentionnée aux articles 10 ou 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} 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 1^{er} 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. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux. (...) »

Après acceptation de l'offre de relogement par le ménage à reloger, une convention de relogement, qui prend effet dans un délai de trente jours à compter de sa réception, est formalisée. Au terme de ce délai, le contrat de location peut être signé.

Les caractéristiques à respecter pour les trois propositions de relogement faites au ménage à reloger dans le cadre de l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 sont relatives à :

- son état : le logement doit être décent ;
- son adaptation à ses besoins : le logement doit correspondre à ses besoins personnels, familiaux et professionnels, le cas échéant et correspondre à ses possibilités financières, incluant le loyer et les charges ;
- sa localisation : le logement doit être situé dans le même arrondissement, un arrondissement limitrophe ou une commune limitrophe de l'arrondissement, si le logement est situé dans une commune divisée en arrondissements. Dans les autres cas, il doit être situé sur le territoire de la même commune ou dans une commune limitrophe, sans être situé à plus de 5 kilomètres du logement initial.

Recommandations pour réaliser des propositions de relogement au-delà des 5 kilomètres du logement initial :

Pour tenir compte des souhaits de mobilité géographique du ménage (rapprochement domicile-travail, de réseaux familiaux, sociaux ou de services, etc.), la proposition de relogement peut être réalisée au-delà d'un rayon de 5 kilomètres du logement initial et plus loin que la commune limitrophe du lieu de résidence. Dans ce cas, il est recommandé de faire préciser au ménage son souhait et les caractéristiques de cette mobilité par écrit et en amont de la proposition de relogement, afin que celle-ci puisse le mentionner expressément. Le ménage reconnaît la proposition de relogement comme apportant une disposition plus adaptée à sa situation et accepte, en pleine connaissance de cause et de manière non équivoque, de renoncer aux conditions de localisation prévues par la loi du 1^{er} septembre 1948.

Recommandation : mettre en place une procédure adaptée au bout de trois refus consécutifs d'une offre de relogement

Il est recommandé que la procédure mise en place en cas de trois refus consécutifs (courrier, entretien de médiation, etc.) soit la plus homogène possible à l'échelle du projet de renouvellement urbain, quel que soit le maître d'ouvrage qui porte l'opération et le parc dont est issu le ménage à reloger.

Précision réglementaire : le droit des locataires dans les opérations de requalification du parc locatif social

Les requalifications nécessitant le départ des locataires en place sont régies par certaines dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948 (art. 12 à art. 13 quater).

Il revient en premier lieu au bailleur de choisir entre relogement définitif ou relogement provisoire avec réintégration dans le logement initial après les travaux de requalification (on parle alors de « relogement tiroir »). Si la réintégration dans le logement d'origine et/ou l'immeuble doit être garantie en application du droit au maintien dans les lieux, les ménages peuvent faire le choix d'en partir pour s'installer dans d'autres secteurs résidentiels ou bénéficier d'un logement plus adapté à leur situation. Leurs conditions de relogement sont alors encadrées par les dispositions de qualité du relogement prévues localement et leur relogement est possible dans le parc du bailleur d'origine, qui porte l'opération de requalification, ou de tout autre bailleur susceptible de proposer une offre adaptée à leur situation et besoins résidentiels. Le choix du bailleur ainsi que les modalités du relogement peuvent être déterminés dans une convention entre le bailleur et le locataire, afin de limiter les risques de contentieux.

Les parcours de relogement en dehors de l'immeuble concerné par les travaux de requalification lourde nécessitant le relogement de ses occupants sont notamment à envisager pour les ménages demandeurs de mutation ou pour les demandeurs d'une décohabitation. Le relogement en dehors de l'immeuble concerné par une opération de requalification lourde permet également de mettre à profit l'opération pour rééquilibrer l'occupation sociale sur l'immeuble, au travers de l'attribution à des ménages aux profils équilibrants après les travaux.

Si le bailleur retient l'option du relogement définitif, le nouveau logement doit répondre aux critères posés à l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 (voir ci-dessus). Dans ce cas, le bailleur devra faire, le cas échéant, jusqu'à trois propositions en application des dispositions du RGA relatif au NPNRU (article 4, Titre I).


Si le bailleur fait le choix de la réintégration du ménage dans un logement de l'immeuble ayant fait l'objet de travaux, le relogement temporaire se fait dans un logement répondant aux mêmes critères que le relogement définitif. Dès les travaux achevés, le bailleur devra par lettre recommandée (ou acte d'huissier) mettre en demeure le locataire de lui faire connaître, dans le délai d'un mois, s'il a l'intention d'user du droit à réintégration dans l'immeuble ayant fait l'objet de travaux.

Précision réglementaire : le droit des occupants dans les opérations de démolition du parc privé

Conformément aux articles L.314-1 et L.314-2 du code de l'urbanisme, la personne publique à l'initiative d'une opération d'aménagement est tenue au relogement des occupants. Au moins deux offres de relogement respectant les dispositions de l'article 13bis de la loi de 1948 doivent leur être proposées. Cette obligation de relogement démarre au moment de l'engagement de l'opération d'aménagement (création de la ZAC par exemple).

Pour les opérations de recyclage du parc privé financées dans le NPNRU, l'ANRU et ses partenaires demandent de réaliser jusqu'à trois propositions de relogement, par équité de traitement avec les autres ménages relogés dans le cadre des projets. Le RGA relatif au NPNRU ne précise toutefois pas la temporalité de ces offres de relogements, qui peuvent avoir lieu dès l'engagement de l'opération d'aménagement.

Pour accélérer une opération de recyclage d'habitat privé, la personne publique anticipe en général la maîtrise foncière en acquérant des logements à l'amiable en amont du lancement de l'opération d'aménagement. Dans cette phase amiable, les dispositions du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas encore. Pour anticiper les cas de contentieux, il est recommandé de conserver une traçabilité de toutes les offres de relogement faites aux occupants.



PARTIE II
La contribution
de l'ANRU au
financement du
relogement dans
le NPNRU

L'ANRU contribue au financement du relogement dans le NPNRU selon deux modalités :

• **Cas général :**

- **Forfait global pour couvrir les dépenses d'accompagnement et de relogement des ménages**, inscrit en dépense au bilan de l'opération générant du relogement sur le parc social ou privé, pour tout ménage éligible au forfait, effectivement relogé et accompagné dans son parcours de relogement ;

- **Indemnité pour minoration de loyer** pour le relogement d'un ménage dans le cadre d'une opération financée ou conventionnée avec l'ANRU dans le parc social neuf ou récent et de qualité, et pour les baux

signés depuis le 1^{er} octobre 2023, dans un logement locatif social avec une étiquette A, B ou C dans le cadre du DPE.

• **Dispositions particulières dans les situations qui le justifient :**

- Accompagnement social renforcé,
- Ingénierie du pilotage et de la coordination de la stratégie intercommunale de relogement
- Prestation nécessaire à l'accompagnement, à la préparation et à la réalisation du relogement en ingénierie, sous certaines conditions
- Production d'une offre de relogement temporaire.

Le financement du relogement dans le NPNRU

Dispositions générales communes à l'ensemble des opérations	Dispositions particulières
<p>• Forfait global pour couvrir les frais relatifs au relogement, inscrit en dépense au bilan d'opération, pour tout ménage relogé éligible au forfait effectivement relogé et accompagné</p> <p>• Indemnité pour minoration de loyer pour aider la maîtrise de l'impact financier du relogement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le parc locatif social neuf ou récent et de qualité (conventionné ou mis en location depuis - de 5 ans, logement RT 2005 ou postérieure) ; - pour les baux signés à compter du 1^{er} octobre 2023 : - un logement mis en location pour la première fois dans le parc locatif social à compter du 1^{er} janvier 2009 ; - un logement locatif social de classe A,B ou C d'après le DPE (voir annexe 5). 	<p>• Accompagnement social renforcé (dans les situations qui le justifient)</p> <p>• Ingénierie du pilotage et de la coordination du relogement (si justifié, à l'échelle du projet)</p> <p>• Prestation nécessaire à l'accompagnement, la préparation et la réalisation du relogement en ingénierie (en alternative au forfait)</p> <p>• Production d'une offre de relogement temporaire (avis CE / DG de l'Anru)</p>

1. Forfait global pour couvrir les frais relatifs au relogement

Pour tout ménage relogé du fait d'une opération générant du relogement financée par l'ANRU (démolition et requalification lourde de logement locatif social, portage massif de copropriétés dégradées ou recyclage de copropriétés dégradées ou de l'habitat ancien dégradé), **un forfait relogement est proposé, sous réserve de l'éligibilité du ménage** (voir ci-après).

Ce forfait vise à couvrir tout ou partie des dépenses relatives à l'accompagnement et à la réalisation du relogement : enquête sociale, enregistrement de la demande du ménage dans le SNE (constitution de la DLS RU), saisie et actualisation de la situation du ménage dans eRime, déménagement, installation du ménage (aménagement du logement servant au relogement, etc.), double déménagement en cas de relogement temporaire' accompagnement en amont, pendant et suite au relogement, etc.

S'agissant d'un montant forfaitaire global et non modulable, quel que soit le coût réel des dépenses supportées par le maître d'ouvrage pour le relogement du ménage, la liste des dépenses n'est pas demandée pour justifier leur prise en compte. **Le justificatif attendu** est le document « **état d'avancement du relogement** », extrait de l'application eRime. Celui-ci devra être fourni par le maître d'ouvrage *a minima* aux stades de **l'engagement juridique** (décision attributive de subvention -DAS) **et du solde de la subvention**. Pour chaque opération générant du relogement, ce document est extrait de **l'application eRime de suivi du relogement**.

1. Dans le cas d'un relogement temporaire ou d'un relogement tiroir nécessitant au moins deux déménagements, il n'est versé qu'un seul forfait relogement. Dans le cas de relogements inter-bailleurs, le bailleur qui assure l'installation du ménage ne reçoit pas le forfait relogement. La charte de relogement prévoit des modalités de compensation entre bailleurs : socle de travaux minimum à réaliser, réciprocité entre bailleurs...

2. Dans le cas où l'accompagnement au relogement est porté par une structure intervenant à une échelle plus large que l'opération (structure inter-bailleurs, collectivité locale, CCAS, etc.), les modalités de mobilisation du forfait relogement attribué au maître d'ouvrage vers cette structure sont à convenir localement. Par exemple : groupement de commande pour recrutement d'un prestataire dédié avec participation financière du maître d'ouvrage recevant le forfait relogement...

Le forfait relogement est **intégré aux dépenses prises en compte pour le calcul de la subvention de l'opération du maître d'ouvrage générant le relogement**, et ce, quelles que soient les modalités d'accompagnement des ménages mises en œuvre localement (accompagnement par le maître d'ouvrage, externalisation vers une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) portée par le maître d'ouvrage, une structure inter-bailleurs, le porteur de projet, un CCAS (Centre Communal d'Action Sociale), etc.². Le montant de ce forfait relogement est modulé comme suit :

Opération d'investissement	Montant du forfait relogement
21 - démolitions de logements locatifs sociaux	4500 €
22 - recyclage des copropriétés dégradées	5000 €
23 - recyclage de l'habitat ancien dégradé	5000 €
33 - requalification de logements locatifs sociaux	3000 €
35 - actions de portage massif des copropriétés dégradées	5000 €

Précisions sur les ménages à reloger éligibles au forfait relogement et sur la date de prise en compte du forfait relogement

Quels sont les ménages éligibles au forfait relogement ?

Le forfait relogement est versé au maître d'ouvrage de l'opération générant du relogement et financée par l'ANRU dès lors que les **deux conditions suivantes sont réunies :**

1. Les ménages sont éligibles au forfait

Dans le parc social, ce sont les titulaires du bail et leurs conjoints, partenaires Pacsé ou concubins et ascendants ou descendants directs, qui sont comptabilisés comme dé-cohabitants et peuvent être pris en compte pour le forfait relogement. →

Cette définition exclut les autres ménages hébergés par les titulaires du bail ou les ménages occupants sans droit ni titre.

Dans les faits, ces derniers sont relogés de manière autonome, si leur situation administrative le permet, ou avec le titulaire du bail. Dans les deux cas, le forfait relogement n'est pas versé pour ces cas spécifiques.

Dans le parc privé, les ménages éligibles au forfait relogement sont les titulaires du bail, les propriétaires occupants et leurs conjoints, partenaires Pacsé ou concubins et ascendants ou descendants directs présents au moment de l'enquête sociale menée en amont, qui sont comptabilisés comme dé-cohabitants. Sont exclus les autres ménages hébergés. Dans le parc privé, les ménages non titulaires d'un bail, mais pouvant justifier d'une occupation de bonne foi et effective du logement (au travers de versements de loyer au propriétaire ou de factures d'électricité, etc.) peuvent être pris en compte au titre du forfait relogement.

2. Ils ont été effectivement relogés et le maître d'ouvrage les a accompagnés dans leur parcours de relogement

Les ménages relogés pris en charge pour le calcul du forfait relogement sont les ménages effectivement relogés avec un accompagnement du maître d'ouvrage ou d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) externe. Ainsi, si l'accompagnement a permis à un ménage d'intégrer le parc privé (accession par exemple), ce dernier est comptabilisé comme relogé et donne lieu à un forfait relogement. En revanche, sont exclus les ménages partis d'eux-mêmes, pour lesquels le maître d'ouvrage n'a pas mis en place d'accompagnement (départs spontanés) ou les ménages pour lesquels il n'y a pas eu à proprement parler de relogement ou ayant été pris en charge dans un autre cadre. Ces situations sont identifiées et suivies par le maître d'ouvrage dans le plan de relogement et renseignées dans l'état d'avancement du relogement, issu de l'application eRime. Le forfait relogement intégré à l'opération

général du relogement est calculé de manière prévisionnelle au stade de la Fiche Analytique et Technique (FAT) prévisionnelle, puis de la FAT décisionnelle. Le « nombre de ménages à reloger » est alors prévisionnel, car les situations des ménages ne sont pas toujours connues. Il est recalculé à partir du nombre de ménages relogés, effectivement accompagnés dans leur parcours de relogement au stade de la FAT de clôture.

À partir de quelle date peut-on prendre en compte les forfaits relogement dans les opérations de démolition de logements locatifs sociaux?

La date prise en compte pour le calcul du nombre de forfaits relogement est la date de démarrage de l'opération de relogement. Celle-ci est la date de prise en considération du dossier d'intention de démolir (PCDID).³

Le RGA relatif au NPNRU prévoit que si la PCDID est intervenue avant le comité d'engagement (CE) ou avant la signature de la convention pluriannuelle pour les projets qui ne relèvent pas de l'examen du CE, la date du CE ou de la signature de la convention pluriannuelle (pour les projets non soumis à l'examen du CE) constitue le point de référence pour la prise en compte des forfaits relogement. Une date antérieure (au plus tôt le 22 février 2014) peut être prise en compte si elle fait l'objet d'un accord du CE ou d'une décision de la directrice générale de l'ANRU (pour les projets non soumis à l'examen du CE). Dans le cas d'une opération générant du relogement ayant obtenu une autorisation anticipée de démarrage, la date de l'autorisation anticipée de démarrage sert de date de prise en compte des forfaits relogement.

Si le maître d'ouvrage dispose d'un accord de l'ANRU pour le financement d'une opération de démolition de logements locatifs sociaux, il doit se conformer à la réglementation encadrant les autorisations de démolition prévues dans le CCH (dépôt d'un dossier d'intention de démolir, réception d'une prise en considération du dossier d'intention de démolir, etc.).

3. Le préfet prend en considération le projet de démolition dans le délai de deux mois suivant la réception de la demande et fixe une date servant de point de référence pour la prise en compte des dépenses liées au relogement.

La réglementation s'applique y compris lorsque l'ANRU valide une date de prise en compte des dépenses différente de celle de la PCDID.

Le maître d'ouvrage de l'opération générant du relogement cesse les attributions de logements à partir de la date prise en compte pour le calcul des forfaits relogement⁴.

Dans cette perspective, en référence à l'article L.353-15 du CCH, l'occupation temporaire ou les relogements précaires et provisoires sont proscrits dans le cas de logements sociaux voués à la démolition ou déconseillés dans le cas d'immeubles voués à une requalification lourde. Ces occupations temporaires peuvent peser sur la maîtrise opérationnelle du processus de relogement et le planning du projet de renouvellement urbain.

En tout état de cause, l'ANRU ne saurait financer ces occupations temporaires ou relogements provisoires. Dans certains contextes spécifiques, avec des dispositions pour l'encadrer juridiquement, une occupation temporaire peut être autorisée par le préfet, si elle apporte une plus-value en termes de sécurisation, prévention et lien social pour les occupants de l'immeuble faisant l'objet d'une opération de relogement.

À partir de quelle date peut-on prendre en compte les forfaits relogement dans les opérations de requalification de logements locatifs sociaux qui génèrent du relogement?

La date prise en compte pour le calcul du nombre de forfaits relogement est celle de la réunion d'information qui marque le démarrage de la concertation avec les locataires en amont de la requalification.

Les modalités d'accompagnement et de prise en charge des ménages hébergés autres que les conjoints et ascendants ou descendants directs du titulaire du bail, et qui ne sont pas éligibles au forfait relogement prévu par l'ANRU pour le NPNRU, sont à préciser localement, pour les opérations générant du relogement sur le parc social et sur le parc privé, sur la base de critères à définir conjointement (par exemple, antériorité de la situation d'hébergement, capacité à fournir des justificatifs, identification du ménage lors de l'enquête sociale, etc.).

Recommandation : organiser le pilotage et le financement du relogement

Le financement de l'accompagnement du relogement en ingénierie peut être privilégié pour permettre le portage d'une MOUS unique par la collectivité, ce qui offre l'avantage d'un opérateur commun à plusieurs maîtres d'ouvrage et opérations, voire à plusieurs projets. Ce dispositif favorise l'équité de traitement des ménages à reloger et facilite la vision globale des relogements à réaliser et de l'offre à mobiliser, en particulier en inter-bailleurs.

Le portage d'une MOUS relogement unique par la collectivité porteuse du projet de renouvellement urbain (ou par une structure inter-bailleurs) peut également être organisé au travers d'un groupement de commande avec les bailleurs maîtres d'ouvrage des opérations générant du relogement, qui participent à son financement via l'orientation d'une partie du forfait relogement attribué par l'ANRU.

Pour permettre le pilotage et le suivi du relogement dans le NPNRU, l'ANRU et l'USH ont fait évoluer RIME qui devient eRime en 2022. Voir précisions réglementaires du point clé n°7 de la partie 3.

4. Un décalage existe souvent entre la date d'arrêt des attributions et la mise en place de l'équipe dédiée portant le relogement, ce qui peut occasionner une évolution du nombre de ménages à reloger, compte tenu des ménages partis d'eux-mêmes.

2. Subvention indemnité pour minoration de loyer pour aider à la maîtrise de l'impact financier du relogement dans le parc social neuf ou récent et de qualité

La subvention « indemnité pour minoration de loyer » proposée dans le NPNRU répond à la difficulté constatée dans le PNRU de maîtriser le reste à charge des ménages relogés dans le parc social neuf ou récent et de qualité et à la volonté de dépasser le frein que constituent les loyers pour y reloger des ménages à faibles ressources.

Conformément à l'article 2.1.3.2. du titre II du RGA, l'ANRU accorde une **aide financière au bailleur qui reloge un ménage concerné par une opération de renouvellement urbain contractualisée** avec elle (même si l'opération n'est pas directement financée par l'Agence) :

- Dans un logement locatif social **neuf ou conventionné ou mis en location pour la première fois depuis moins de 5 ans**;

- **Pour les baux signés jusqu'au 30 septembre 2023, (évolution liée au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU publié au JO du 29/08/2021)**, dans un logement construit sous le régime de la réglementation thermique 2005 ou de toute réglementation thermique postérieure⁵. Le régime de la RT 2005 s'applique à tous les projets de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis ou d'une déclaration préalable à compter du 1er septembre 2006.

- **Pour les baux signés à compter du 1er octobre 2023 (évolution liée au règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU publié au JO du 28/11/2023)**, dans un logement mis en location pour la première fois dans le parc locatif social à compter du 1er janvier 2009 et pour les logements locatifs sociaux classés A, B ou C par le diagnostic de performance énergétique (DPE).

Pour les départements d'outre-mer, qui ne sont pas soumis à la réglementation thermique dans les mêmes conditions, les logements éligibles sont les loge-

ments locatifs sociaux dont la demande de permis de construire a été déposée après le 1er septembre 2006 et ceux avec un DPE A, B ou C dans les conditions fixées par la Loi Climat et Résilience.

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, promulguée le 22 août 2021, prévoit la mise en place d'un diagnostic de performance énergétique opposable, au plus tard à la date du 1er juillet 2024, dans les départements et régions d'Outre-Mer.

Pour bénéficier de la subvention « indemnité pour minoration de loyer », **le loyer inscrit dans le bail du ménage doit être inférieur ou égal au plafond de loyer pour l'attribution de l'APL au ménage, tel que défini à l'article D.823-16 du CCH.**

Pour les baux signés à compter du 1er octobre 2023, le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé doit respecter deux conditions cumulatives :

- il ne doit pas dépasser le plafond de loyer pour l'attribution de l'APL applicable à la date de la signature du bail, majoré de 10 % ;
- il doit être inférieur au loyer qui aurait été pratiqué dans le cadre d'une attribution ou d'une mutation, en dehors d'un parcours de relogement.

L'aide est versée au bénéfice de l'organisme de logement social qui accueille le ménage, c'est-à-dire signe le bail avec lui et percevra à ce titre les loyers, **même s'il ne s'agit pas du maître d'ouvrage de l'opération générant du relogement.**

La subvention vise à couvrir tout ou partie de l'écart entre le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé et le plafond de loyer pour l'attribution de l'APL au ménage, quels que soient la durée d'occupation effective du logement par celui-ci et le différentiel de loyer couvert.

La subvention est forfaitaire, accordée en une fois. Son montant est défini en fonction de la **typologie du logement** dans lequel le ménage est relogé et de la **zone géographique dans laquelle se situe la commune siège de l'EPCI** (ou exceptionnellement de la commune) porteur de projet et signataire de la convention pluriannuelle⁶.

5. Conformément à l'instruction du DG de l'ANRU relative aux modalités d'octroi de l'aide « Relogement des ménages avec minoration de loyer » du 1er octobre 2021, les logements locatifs sociaux financés lors du PNRU en PLUS-CD sont exclus de cette disposition pour les baux signés jusqu'au 30 septembre 2023.

6. Concernant la métropole du Grand Paris, pour les relogements effectués à compter du 1er octobre 2023, l'ensemble des Etablissements Publics Territoriaux (EPT) relève de la zone 1 bis.

Typologie du logement	Montant forfaitaire de l'aide en euros par ménage relogé			
	Zone 1bis	Zone 1 et DOM	Zone 2	Zone 3
T1 & T2	3000	2000	2000	2000
T3	8000	7000	6500	6000
T4	12000	10000	9000	8000
T5 et +	16000	13000	9000	8500

Précisions réglementaires : évolution des modalités de versement de l'aide pour minoration de loyer au 29 août 2021

Le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU publié au JO du 29 août 2021 a modifié les conditions de versement de l'aide pour minoration de loyer.

1. Le montant de l'aide pour minoration de loyer a été territorialisé pour tenir compte du niveau des loyers et des plafonds APL et **revu à la hausse** dans les territoires où elle n'était pas suffisamment incitative. De plus, l'offre de logements répondant aux critères d'attributions de la prime, autrement dit l'assiette subventionnable, a été élargie

2. Dans la version antérieure, le paiement de la subvention était effectué par l'ANRU aux maîtres d'ouvrage des opérations d'investissement générant le relogement, qui la reversaient ensuite aux organismes de logement social accueillant les ménages relogés. Une convention spécifique devait être signée entre les premiers et les organismes de logement social présents sur le territoire intercommunal, susceptibles de reloger les ménages. À compter du 30 août 2021, cette **convention spécifique n'est plus nécessaire** dès lors que l'organisme HLM accueillant le ménage est le seul bénéficiaire de l'indemnité.

Les aides prévisionnelles sollicitées auprès de l'ANRU au titre de la minoration de loyer sont contractualisées dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain dans une **opération sous maîtrise d'ouvrage :**

- **du porteur de projet;**
- **des bailleurs déjà identifiés susceptibles d'accueillir les ménages à reloger.**

Suite à la contractualisation, le versement de l'aide est réalisé directement par l'ANRU au bénéfice du « bailleur relogeur » signataire de la convention ou d'un de ses actes modificatifs sur présentation d'un état déclaratif du relogement éligible à l'indemnité, extrait de l'application eRime.

Précisions réglementaires : évolution des modalités de versement de l'aide pour minoration de loyer 1^{er} octobre 2023.

Le règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU publié au JO du 28 novembre 2023 a fait évoluer les modalités de versement de l'aide pour minoration de loyer.

1. Les modalités d'octroi de l'aide à la minoration de loyer ont évolué pour accélérer la mise en oeuvre du relogement et permettre une meilleure mobilisation de l'aide par l'ensemble des organismes de logement social concernés par des opérations de relogement au titre des projets NPNRU.

2. Des mesures de portée nationale qui portent sur un relèvement de 10 % du plafond de loyer de référence et un élargissement du parc éligible qui inclus désormais dans son assiette (à partir du 1^{er} octobre 2023) les logements mis en location pour la première fois dans le parc locatif social à compter du 1^{er} janvier 2009, ou les logements classés A, B ou C dans le cadre du diagnostic de performance énergétique (DPE).

3. Des mesures locales qui tiennent compte de la tension qu'exerce les relogements sur les attributions de certains territoires (avis CE du 20 décembre 2023). Le RGA publié au JO du 28 novembre 2023 prévoit, pour les territoires reconnus en tension, une majoration du montant forfaitaire de l'aide par ménage relogé à l'OLS qui reloge définitivement des ménages sans être lui-même le maître d'ouvrage de l'opération générant les relogements concernés. Ces modalités de majorations concernent le relogement des ménages issus d'une ORCOD-IN, ainsi que les relogements générés par les opérations situées dans les territoires reconnus comme territoires en tension (voir annexe 5).

Les enveloppes financières des opérations minoration de loyer au stade de la contractualisation sont globales. Elles proposent un nombre et une répartition prévisionnels des relogements par typologie de logements qui sont susceptibles d'évoluer dans la mise en oeuvre du relogement, sans nécessiter de modification du contrat.

Pour les baux signés jusqu'au 30 septembre 2023, les modalités d'octroi de l'aide sont précisées dans la note d'instruction du directeur général de l'ANRU en date du 1^{er} octobre 2021.

Pour les baux signés à partir du 1^{er} octobre 2023, les modalités d'octroi de l'aide sont précisées dans la note d'instruction de la directrice générale de l'ANRU en date du 28 novembre 2023.

Précision réglementaire : exécution financière et pièces justificatives attendues à l'engagement et au solde d'une opération pour minoration de loyer

L'engagement d'une opération « indemnité minoration de loyer » peut être réalisé par le bailleur relogeur dès la signature du premier bail avec un ménage dont le relogement respecte les conditions d'éligibilité de l'aide. La pièce justificative attendue est l'état déclaratif du relogement éligible, obtenu dans eRime et réalisé à date. L'état déclaratif importé de la plateforme eRime s'impose désormais aux maîtres d'ouvrage des opérations générant du relogement. Il est la pièce justificative de la demande de financement relative à cette opération.

La demande de solde de l'opération est réalisée à l'initiative du bailleur relogeur sur justification de l'achèvement de l'opération, au travers de l'état déclaratif du relogement éligible, obtenu dans eRime et réalisé à date.

Les délégations territoriales vérifient la cohérence des informations renseignées par les bailleurs relogeurs dans ces états déclaratifs et peuvent procéder à des contrôles sur pièce et sur place (baux des ménages relogés, programme immobilier dans lequel le relogement est réalisé, etc.).

Recommandation : estimer et programmer l'aide indemnité pour minoration de loyer

Le montant de l'aide pour minoration de loyer sollicité à l'échelle du projet de renouvellement urbain est apprécié à partir de l'objectif de relogement dans le parc social neuf et/ou conventionné ou livré depuis moins de 5 ans, qui est l'un des critères nationaux de qualité du relogement pour lequel une cible chiffrée est attendue par l'ANRU.

Le montant de l'aide peut être réévalué en cours de projet, en fonction de sa consommation et du respect des engagements pris sur les objectifs de qualité, qui sont suivis annuellement par le porteur de projet de renouvellement urbain, avec l'appui de la DDT(M) et des bailleurs, dans le cadre des instances de suivi du relogement, au travers de l'application eRime de suivi du relogement.

Pour faciliter la réflexion et aider à la décision sur les programmes (PLUS ou PLAI) et typologies de logements pour lesquels l'indemnité pour minoration de loyer peut être mobilisée, un outil d'aide à la décision qui permet de simuler le nombre d'annuités couvertes par l'indemnité selon la typologie du logement, la composition du ménage, la zone géographique et le niveau de loyer est disponible sur le site du centre de ressources de l'USH (<http://www.quartiersprioritaires.fr>) et sur ANRUscope.

7. Cf. article 2.1.3 du titre II du RGA NPNRU

« Accompagnement des ménages ».

Le périmètre du parc de logements locatifs sociaux éligibles à la minoration de loyer est plus large que celui proposé pour définir la cible locale chiffrée dans le cadre des objectifs locaux de qualité du relogement (voir Rappel réglementaire : la qualité du relogement dans les projets du NPNRU, point clé n°3).

3. Financements exceptionnels du relogement dans le cas de situations particulières

• Accompagnement social renforcé, dans les situations qui le justifie

Dans des situations de **fragilité particulière des ménages à reloger** ou de **transformation conséquente de leur situation résidentielle au cours du relogement**, un **accompagnement social renforcé** peut être financé par l'ANRU, en plus de celui couvert par le forfait relogement, pour mettre en place un dispositif d'ingénierie interne ou externe spécifique. Dans ce cas, seules les prestations complémentaires induites par la spécificité de l'accompagnement renforcé au relogement seront prises en charge au titre de l'ingénierie.

Cet accompagnement est subventionnable par l'Agence en opération d'ingénierie⁷, **dès lors qu'il n'est pas couvert par le forfait pris en compte en dépense des opérations sur le parc social et privé générant du relogement** dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Les situations de fragilité doivent être explicitées par le porteur de projet et le maître d'ouvrage concerné et mentionnées dans la fiche opération. Elles peuvent concerner des situations administratives, sanitaires, économiques ou familiales particulières (très grandes familles, ménages très âgés, endettés, souffrant de handicap et de problèmes de santé, etc.) qui nécessitent un accompagnement social spécifique ou la mobilisation d'une offre de relogement adaptée.

La transformation de la situation résidentielle des ménages pouvant donner lieu à un accompagnement social renforcé cofinancé par l'ANRU s'apprécie au regard de l'évolution des usages du logement. Elle peut être liée à des innovations techniques et technologiques et/ou à une évolution des statuts et des modes d'occupation (passage du statut de locataire à celui de propriétaire, d'un habitat individuel à un habitat collectif, etc.).

L'aide peut être accordée de manière complémentaire au forfait relogement, dès lors que celui-ci ne couvre pas l'accompagnement social renforcé, dans le cas où le relogement est rendu nécessaire dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain ou pour accompagner aux nouveaux usages des ménages dont le logement a fait l'objet d'une requalification financée par l'ANRU.

L'assiette de subvention concerne :

- Soit une prestation interne dédiée au relogement et à l'accompagnement social des ménages (montant forfaitaire maximum de 95 000 euros par an). Seuls les postes dédiés à au moins 0,5 équivalent temps plein au relogement et à l'accompagnement des ménages sont subventionnables par l'Agence;
- Soit une prestation externe (coût hors taxes pris en compte) commanditée par un organisme HLM, par un groupement inter-bailleurs, par la collectivité ou par un aménageur.

Le taux maximum de subvention applicable est de **50 %**.

- **Ingénierie du pilotage et de la coordination du relogement à l'échelle du projet de renouvellement urbain**

De manière exceptionnelle, lorsque de forts enjeux de pilotage et de coordination inter-territoires, inter-bailleurs et inter-réservataires le justifient, l'ANRU peut cofinancer un poste de coordonnateur(rice) relogement au titre des moyens internes du porteur de projet dédiés à la conduite du projet de renouvellement urbain. Ce poste prend en charge le pilotage, la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation de la stratégie de relogement et sa déclinaison dans les instances spécifiques à l'échelle des échelles territoriales pertinentes (EPCI, quartier en renouvellement urbain).

Ce poste peut être interne au porteur de projet ou porté par une structure dédiée qui lui est rattaché, clairement identifiée au sein de son organigramme ou qui lui est rattaché pour sa gestion administrative et financière. Ce poste travaille en étroite coopération avec les instances de pilotage et de mise en œuvre de la conférence intercommunale du logement.

Ce financement accordé en ingénierie se calcule sur la base d'un forfait de 95000 euros maximum par an et à temps plein, pris en compte en assiette de subvention, auquel est appliqué un taux maximum de subvention de **50 %**. Seuls les postes dédiés à au moins 0,5 équivalent temps plein à l'élaboration, au suivi, et à l'évaluation du projet de renouvellement urbain sont subventionnables par l'Agence.

- **Prestation nécessaire à l'accompagnement, à la préparation et à la réalisation du relogement en ingénierie, en alternative au forfait relogement**

De manière exceptionnelle, l'accompagnement du relogement peut être financé en ingénierie :

- Soit sur la base du coût HT des prestations commanditées, dans le cas d'une MOUS externe
- Soit sur la base d'un montant forfaitaire d'un maximum de 95000 euros par an et à temps plein pour un poste dédié au relogement et à l'accompagnement social des ménages porté par un maître d'ouvrage d'opération générant du relogement ou le porteur du projet de renouvellement urbain.

Le taux maximum de subvention appliqué est de 50 %. Pour les opérations réalisées sous maîtrise d'ouvrage d'un EPCI ou d'une commune, ce taux peut être révisé à la hausse conformément aux critères de modulation des aides de l'Agence.

- **Production d'une offre de relogement temporaire**

En fonction des exigences liées au déroulement du projet, aux chantiers ou dans des situations particulières de danger pour la santé et la sécurité des ménages, le relogement peut être réalisé de manière temporaire. Le relogement temporaire peut concerner les ménages impactés par des travaux de démolition (parc public et privé) ou de requalification lourde de leur logement.

En vue de reloger temporairement les ménages, l'ANRU peut accorder des subventions pour l'acquisition et/ou l'aménagement de locaux existants qu'ils soient destinés ou non initialement à l'habitation. **Cette décision est prise sur validation du comité d'engagement de l'Agence ou de sa directrice générale, lorsque le projet n'est pas soumis à l'examen du comité d'engagement.**

Conformément à l'article 2.3.2 du titre II du RGA, l'assiette de subvention comprend les dépenses hors taxes suivantes : les coûts des études et prestations nécessaires à l'opération, les coûts éventuels d'acquisition de locaux existants, les coûts de réalisation de l'aménagement de locaux existants ainsi que l'éventuel agencement intérieur destiné à assurer un confort de base aux ménages, les coûts des actions d'accompagnement social liées à l'hébergement provisoire, les coûts de réalisation de dépendances éventuelles destinées à assurer des conditions de vie et de confort décentes aux occupants.

L'assiette de subvention est plafonnée à un montant de :
- 30000 euros hors taxes par unité d'hébergement dans le cas de l'acquisition et de l'aménagement de locaux existants;

- 15000 euros hors taxes par unité d'hébergement dans le cas de l'aménagement de locaux existants.
- Le taux maximum de subvention appliqué est de 40 %.

Précision réglementaire sur le relogement temporaire

Le relogement temporaire ne peut être envisagé que de manière exceptionnelle, dans l'attente de livraison de programmes immobiliers dont le planning n'est pas en phase avec celui du relogement ou pour répondre à des contraintes techniques et de danger pour la santé ou la sécurité des occupants. Dans ce cas, l'engagement de relogement définitif entre le bailleur et le ménage doit être formalisé et sa traçabilité assurée.

Le relogement temporaire peut soit être envisagé avec un droit au retour dans le logement initial dans le cas d'opérations de requalifications lourdes (on parle alors de « relogement tiroir »), soit dans l'attente d'un relogement définitif dans un autre logement que le logement d'origine. Dans les deux cas, il peut être soit réalisé dans le parc existant, soit dans une offre spécifique conçue à cet effet.

Le financement par l'ANRU d'une offre de logement temporaire ne peut intervenir qu'à titre exceptionnel, sur accord du comité d'engagement de l'Agence, ou de sa directrice générale lorsque le projet de renouvellement urbain n'est pas soumis à l'examen du comité d'engagement, en raison des exigences techniques du chantier de travaux, du danger encouru au regard notamment de la santé ou de la sécurité des ménages.

Dans le cas d'opérations de requalifications lourdes générant du relogement, il est important de proposer aux ménages qui le souhaitent d'être relogés de manière définitive dans de nouveaux secteurs résidentiels, le cas échéant en dehors de leur quartier d'origine. L'objectif est d'élargir les parcours de relogement et de contribuer à la mixité sociale.

PARTIE III

**Les points clés
d'appréciation et
de suivi des projets
en matière
de relogement**

Cette partie présente les **points clés d'appréciation et de suivi des projets de renouvellement urbain en matière de relogement.**

Elle ne constitue ni un outil de validation, ni un outil de contrôle, mais apporte un appui pour apprécier, négocier, suivre et améliorer les projets, en matière de relogement. Elle vise à **donner des repères communs à l'ensemble des partenaires des projets pour apprécier la pertinence de leur stratégie de relogement, la faisabilité opérationnelle de cette stratégie et propose des recommandations pour sa mise en œuvre opérationnelle, son suivi et son évaluation.**

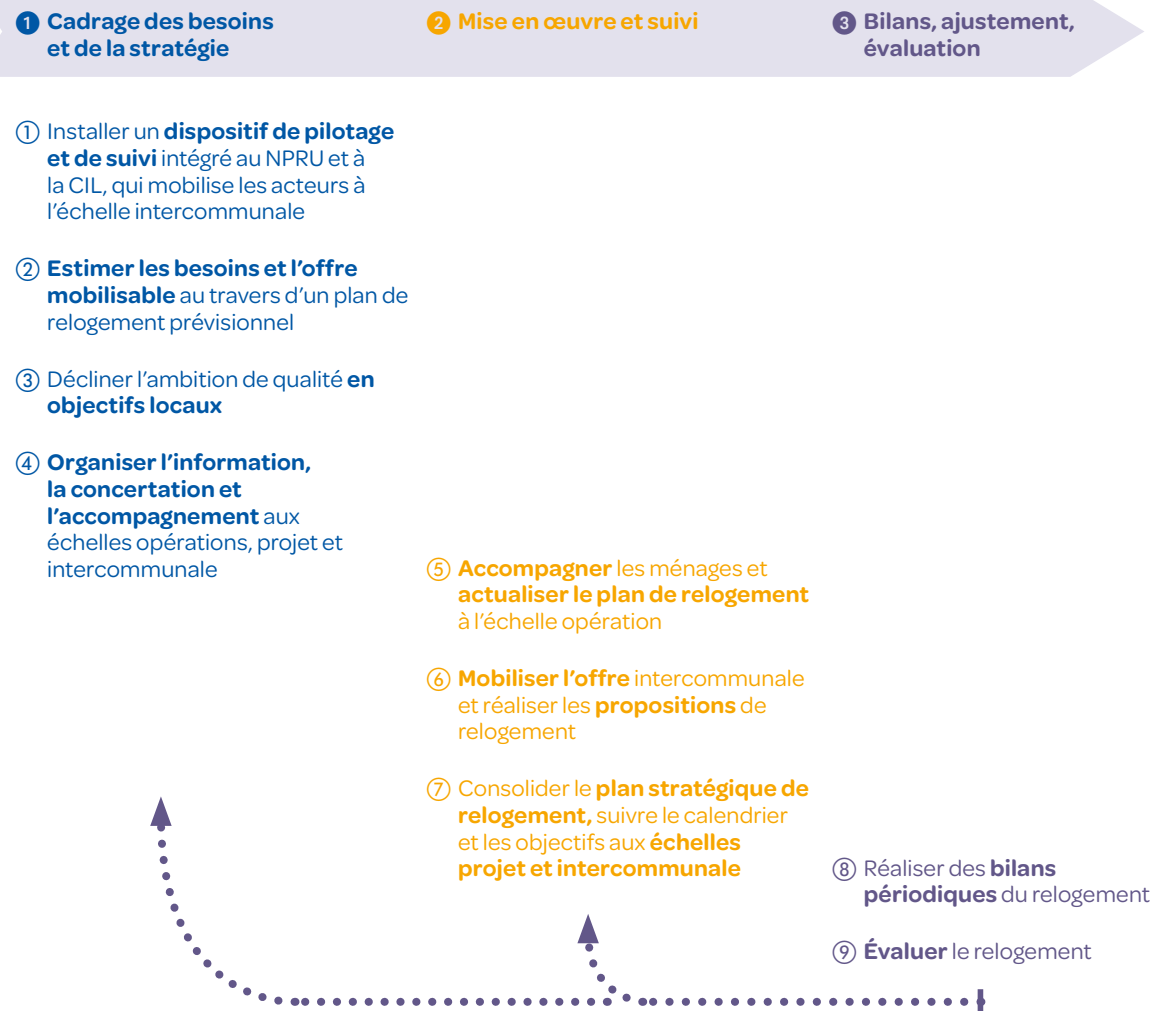
Les points clés mettent en évidence des recommandations et points de vigilance essentiels pour l'élaboration, la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation de la stratégie de relogement. Une **frise chronologique** (cf. page suivante) permet de les situer par rapport à la **temporalité de l'élaboration et de la mise en œuvre de la stratégie de relogement.**

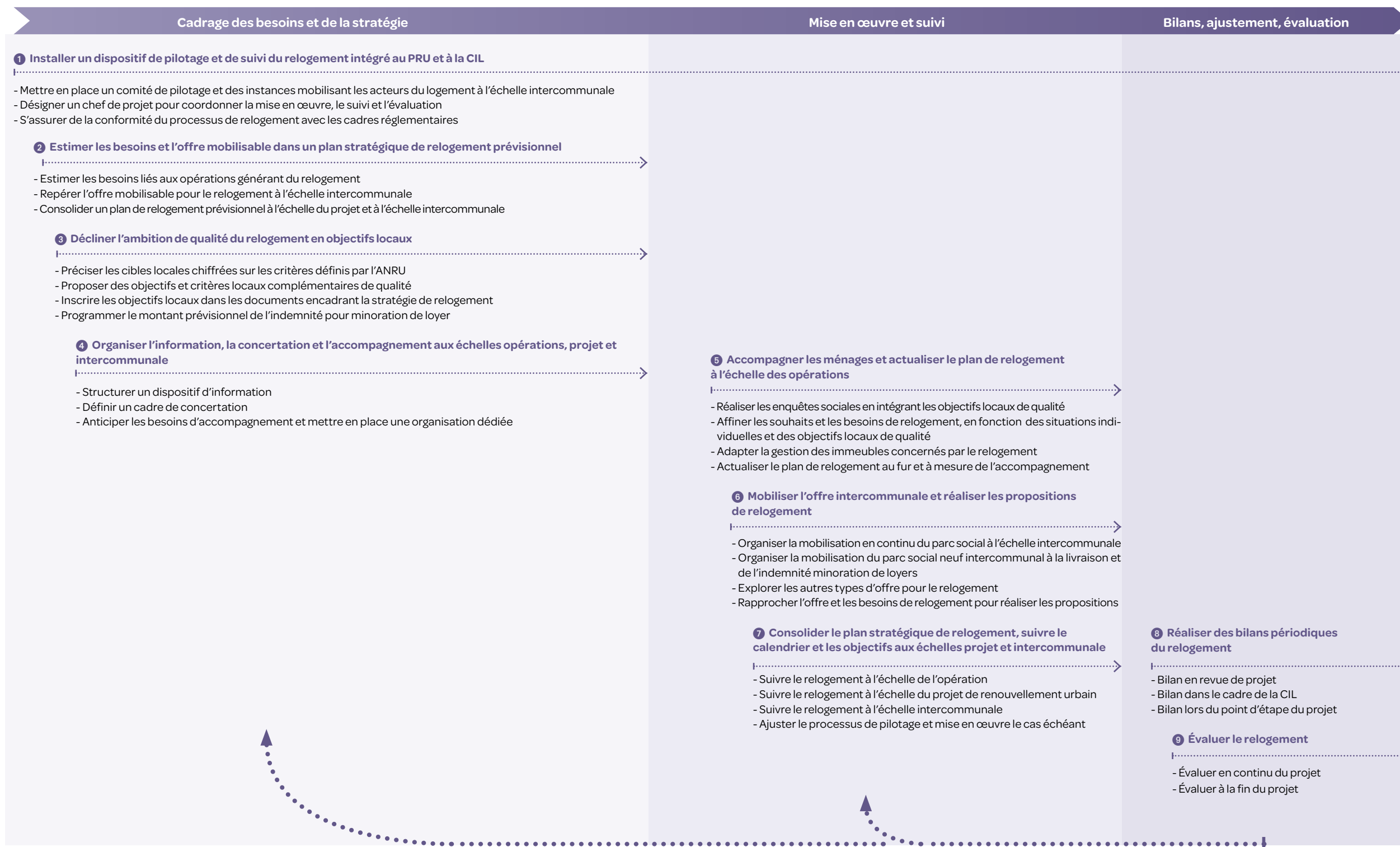
Au même titre que les autres guides « Les Points clés » publiés par l'ANRU, cette partie constitue un outil d'aide à la contractualisation et à l'amélioration en continu de la stratégie de relogement des projets de renouvellement urbain et peut être utilisée à leurs étapes essentielles de mise en œuvre, suivi et évaluation : revues de projets annuelles, points d'étapes, avenants, etc.

Les points clés d'appréciation et de suivi des projets du NPNRU en matière de relogement sont présentés selon les 3 étapes suivantes :

- cadrage des besoins et de la stratégie
- mise en œuvre opérationnelle et suivi
- bilans, ajustement et évaluation.

Le schéma simplifié des points clés d'appréciation et de suivi des projets en matière de relogement





1. Cadrage des besoins et élaboration de la stratégie de relogement

La stratégie de relogement énonce des enjeux d'ordre politique et une ambition du porteur de projet et de ses partenaires pour la qualité du relogement, au travers d'objectifs locaux. La qualité du relogement est entendue¹ comme la réalisation de parcours positifs avec un impact financier maîtrisé pour les ménages, leur accompagnement pour approfondir leurs besoins et leurs souhaits et une contribution à la mixité sociale.

La stratégie de relogement ne peut se limiter à des intentions génériques. Elle précise les modalités de son pilotage, les conditions de sa mise en œuvre opérationnelle, de son suivi et de son évaluation. Elle est articulée à la politique intercommunale d'attributions. Cela nécessite de préciser la priorité du relogement par rapport aux autres attributions à l'échelle intercommunale (primo-demandeurs, mutations, etc.) et les engagements annuels de mobilisation de chaque bailleur et réservataire présent à l'échelle intercommunale pour le relogement.

La stratégie de relogement se structure progressivement à partir d'une consolidation des besoins de relogement issus des différentes opérations générant du relogement et d'un repérage continu de l'offre mobilisable. Elle précise les modalités de mobilisation de l'offre de relogement à l'échelle intercommunale dans le plan prévisionnel de relogement.

Élaborée le plus en amont possible dans la maturation du projet, la stratégie intercommunale de relogement est formalisée dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. Cela permet une équité de traitement des ménages, y compris lorsque le démarrage des opérations a été accepté avant la signature de la convention. Pour les EPCI comprenant une convention pluriannuelle de renouvellement urbain et plusieurs projets sur différents quartiers, la stratégie de relogement est élaborée de manière itérative, précisée et mise à jour au fur et à mesure de la validation des projets.

1. cf. Article 4 du Titre I du RGA NPNRU

Point clé n° 1 - Installer un dispositif de pilotage et de suivi intégré au projet de renouvellement urbain et à la CIL, qui mobilise les acteurs à l'échelle intercommunale

La stratégie de relogement est élaborée à l'échelle intercommunale par l'EPCI porteur du projet de renouvellement urbain dans les instances de la CIL et du projet, avec la délégation territoriale de l'ANRU en appui.

Le pilotage de la stratégie de relogement à l'échelle intercommunale permet :

- Une vision globale de l'ensemble des opérations générant du relogement à l'échelle intercommunale (démolition ou requalification lourde sur le parc social, recyclage de copropriétés dégradées ou d'habitat ancien, portage massif de copropriétés dégradées) et des objectifs de qualité du relogement qui s'appliquent à l'ensemble de ces opérations, quel qu'en soit le maître d'ouvrage. Cette approche intercommunale vise à garantir une équité de traitement aux ménages à reloger.

La mobilisation du parc de logements intercommunal pour le relogement, au-delà du seul parc de logements des maîtres d'ouvrage qui portent les opérations générant du relogement.

• Mettre en place un comité de pilotage et des instances mobilisant les acteurs à l'échelle intercommunale

La stratégie de relogement se structure à partir d'un dispositif de pilotage, mise en œuvre, suivi et évaluation, intégré au projet de renouvellement urbain et à la CIL. Ce dispositif comprend :

- Une instance de pilotage pour valider la stratégie, veiller à sa mise œuvre, suivre et évaluer ses résultats et ses impacts et l'actualiser le cas échéant.

Le comité de pilotage est présidé par un représentant du porteur de projet et regroupe les services de l'État, les bailleurs, les réservataires, les représentants du conseil citoyen et des associations mobilisées dans le projet et intervenant dans le domaine du logement à l'échelle intercommunale (amicales de locataires, etc.).

- Des instances techniques pour mettre en œuvre, suivre et évaluer le relogement.

Ces instances sont composées de représentants du comité de pilotage et dimensionnées aux échelles

territoriales pertinentes et efficaces (opération, projet, intercommunale). Elles peuvent évoluer en cours de projet. Des instances spécifiques permettent l'examen et l'orientation des situations individuelles nécessitant une prise en charge sociale, sanitaire, administrative ou économique particulière.

• Désigner un chef de projet pour coordonner la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation

Un chargé de mission relogement est désigné par le porteur du projet de renouvellement urbain pour mettre en œuvre la stratégie de relogement, assurer la coordination et le suivi des calendriers et des parcours de relogement. Celui-ci travaille en étroite collaboration avec la direction du projet de renouvellement urbain et la direction de l'habitat en charge de l'animation de la CIL.

Dans les territoires à fort enjeu de relogement (volume important d'opérations, fragilité des ménages à reloger, faible disponibilité de l'offre de logement, forts enjeux interterritoriaux, inter-bailleurs et inter-réservataires, etc.), le chargé de mission relogement travaille en étroite collaboration avec un élu référent (en charge du renouvellement urbain et/ou de l'habitat) pour piloter la mise en œuvre du relogement, s'assurer de la mobilisation des acteurs (bailleurs relogés, réservataires, etc.), de l'avancement des calendriers et de la qualité des parcours. Le chargé de mission relogement anime les instances techniques et de pilotage du relogement, avec la direction de projet renouvellement urbain et l'élu référent.

• S'assurer de la conformité du processus de relogement avec les cadres réglementaires

En collaboration avec les services de la DDT(M), le chargé de mission relogement s'assure de la mise en œuvre, du respect des calendriers et de la qualité du relogement aux échelles opérations, projet et intercommunale, au travers d'outils dédiés (plan de relogement, fichier partagé de l'offre mobilisable, extractions eRime, extractions SNE, etc.). Le chargé de mission relogement s'assure également de l'intégration du relogement dans le processus des attributions : enregistrement des « DLS RU » dans le SNE, identification de l'offre dans le cadre la gestion en flux, etc. En partenariat avec les maîtres d'ouvrage des opérations et les bailleurs relogés, il apprécie la qualité des processus d'accompagnement des ménages (enquête sociale, propositions, etc.), la prise en compte des plus

fragiles et la compréhension du processus de relogement par les acteurs (MOUS externes, ménages à reloger, associations d'habitants, etc.).

Recommandation : les acteurs à mobiliser dans la stratégie de relogement

L'implication de l'EPCI porteur du projet de renouvellement urbain dans la définition de la stratégie intercommunale de relogement, sa gouvernance et son déploiement opérationnel permet de poser la réflexion sur le relogement à une échelle large et d'enclencher une dynamique inter-bailleurs et inter-réservataires.

Pour élaborer la stratégie de relogement, l'EPCI doit chercher à mobiliser au plus tôt et dans la durée :

- l'ensemble des maîtres d'ouvrage des opérations générant du relogement dans le parc social et privé : bailleurs sociaux, aménageurs, etc.;
- l'ensemble des partenaires de la CIL et acteurs du logement à l'échelle intercommunale : communes, services de l'État (DDT(M), DDETS), organismes d'HLM, réservataires, dont Action Logement;
- les associations et représentants d'habitants mobilisés dans le projet (conseil citoyen, amicales de locataires, etc.);
- les associations œuvrant dans le champ de l'insertion par le logement et acteurs de l'accompagnement social.

La complémentarité des intervenants mobilisés permet de répondre à l'étendue des champs concernés par le relogement : développement de l'offre d'habitat, gestion locative, attributions, accompagnement social, etc.

Point clé n° 2 / Estimer les besoins et l'offre mobilisable dans un plan stratégique de relogement prévisionnel

La stratégie de relogement s'initie par une estimation des besoins prévisionnels de relogement liés à chaque opération par le maître d'ouvrage et de l'offre à mobiliser pour le relogement. Leur mise en relation dans le plan de relogement permet de définir

le **phasage prévisionnel du relogement** à l'échelle de l'opération.

Au stade de l'élaboration de la stratégie, le plan de relogement est prévisionnel. L'estimation du nombre et des caractéristiques des ménages à reloger permet d'apprécier l'offre à mobiliser, en fonction de la rotation dans le parc existant et de la programmation de logements neufs (voir la fiche méthode sur le plan de relogement). Le plan de relogement peut être complété par les objectifs de mobilisation des réservataires et / ou de l'offre en inter-bailleurs.

• Estimer les besoins liés aux opérations générant du relogement

Dans le parc social, l'estimation des besoins de relogement est réalisée à partir du volume de logements concernés par l'opération générant du relogement (démolition, requalification lourde) et de l'analyse de leur occupation sociale (exploitation de l'enquête OPS – Occupation du Parc Social). Elle constitue la base du plan prévisionnel de relogement.

Dans le parc privé, les besoins sont estimés à partir du statut des ménages (propriétaire occupant, locataire, occupant sans droit ni titre de bonne foi, etc.). L'analyse permet d'anticiper des points de vigilance, en termes de planning et d'offre à mobiliser. Le relogement est généralement plus difficile à accepter lorsqu'il s'accompagne d'une évolution du statut de propriétaire à celui de locataire. L'occupation du parc privé dégradé étant souvent fragile, certains ménages ont besoin d'un accompagnement de plusieurs mois avant d'être éligibles au parc social et des situations alternatives doivent être recherchées (baux glissants, intermédiation locative, hébergement, etc.).

Recommandation : anticiper les situations nécessitant des parcours inter-bailleurs et inter-réservataires

Le bilan du PNRU montre que les parcours de relogement ont été réalisés majoritairement dans le patrimoine des bailleurs porteurs des opérations générant du relogement. Même si cette situation a été très différente d'un projet à l'autre, la plus ou moins grande disponibilité

du parc de logement du maître d'ouvrage sur le quartier en renouvellement urbain et sur la commune où l'opération est implantée détermine un plus ou moins grand potentiel de relogement et la nécessité de recourir à des parcours de relogement inter-bailleurs et inter-réservataires.

Certaines situations doivent faire l'objet d'une **vigilance particulière pour anticiper des organisations inter-bailleurs :**

- Démolition portée par un bailleur dont le patrimoine est très concentré géographiquement;
- Démolition de foyers / logements adaptés;
- Interventions sur le parc privé dégradé et les copropriétés;
- Typologie d'offre de logement dans le parc du maître d'ouvrage de l'opération peu adaptée aux caractéristiques des ménages à reloger (composition familiale, etc.).

Les maîtres d'ouvrage d'opérations générant du relogement sur le parc privé ne disposent pas généralement d'un parc de logement. La mobilisation du parc social en inter-bailleurs doit donc être recherchée pour ces relogements. Des contreparties en droit à construire sont souvent négociées. Les modalités de mobilisation des bailleurs sont le plus souvent précisées dans une charte inter-bailleurs.

• Repérer l'offre mobilisable pour le relogement à l'échelle intercommunale

L'ensemble du parc de logement social existant, neuf et en développement à l'échelle intercommunale est mobilisé pour le relogement des ménages impactés par le projet de renouvellement urbain, quels qu'en soient le financeur, le maître d'ouvrage et le réservataire. Cette disposition élargit l'offre de logements disponible pour le relogement en termes de volume, de typologie et de localisation : parc existant, offre reconstituée dans le cadre du projet, offre nouvelle financée dans le cadre du développement du parc social de droit commun. L'élargissement des possibilités de relogement à l'échelle intercommunale est d'autant plus essentiel que les enquêtes sociales du NPNRU montrent qu'une part importante de ménages concernés souhaitent une mobilité y compris en dehors de leur commune d'origine, alors qu'ils y ont été relogés à 90 % dans le PNRU.

Dans les territoires reconnus en tension sur les attributions, par le CE du 20 décembre 2023, la mobilisation du parc social éligible à l'aide à la minoration de loyer, en inter-bailleur ou/et inter-EPT/EPCI doit être recherchée pour répondre aux besoins de relogement.

Le relogement est dissocié des programmes de reconstitution de l'offre financés dans les projets de renouvellement urbain, qui sont destinés à accueillir l'ensemble des demandeurs de logements locatifs sociaux (primo-demandeurs, demandeurs de mutation) au-delà des ménages à reloger.

Si la grande majorité de l'offre à mobiliser pour le relogement des projets du NPNRU relève des logements sociaux conventionnés, d'autres logements pourront être mobilisés pour diversifier les parcours des titulaires du bail et proposer des parcours aux décohabitants, ménages hébergés par le titulaire du bail ou ménages non éligibles au parc social, en raison de leurs situations administratives ou niveaux de ressources.

Recommandation : estimer au plus tôt la part du parc existant accessible pour le relogement et repérer les opérations locatives sociales neuves et/ou en cours de développement à l'échelle intercommunale

Plus le repérage de l'offre mobilisable intervient tôt dans la stratégie de relogement, plus celle-ci repose sur des orientations réalistes et concrètes qui facilitent le passage à sa mise en œuvre opérationnelle.

Le parc existant accessible pour le relogement s'apprécie sur la base de la rotation dans le parc social sur des niveaux de loyers et charges accessibles aux ménages à reloger et de la prévision des opérations neuves et en cours de développement à l'échelle intercommunale. Une attention particulière peut être portée au taux de rotation sur le parc social livré depuis 2009, éligible à l'aide ANRU pour minoration de loyer.

Enfin, les volumes annuels de ménages à relo-

ger hors QPV peuvent être mis en regard des objectifs de 25 % d'attributions hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile ou relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, pour chaque bailleur.

• Consolider les plans de relogement à l'échelle des opérations en un plan stratégique de relogement aux échelles du projet et intercommunale

Le porteur de projet consolide les plans de relogement des différentes opérations pour permettre une vision consolidée du relogement à l'échelle du projet et à l'échelle intercommunale². Cette consolidation permet d'apprécier la faisabilité des plannings des différentes opérations de relogement et de les ordonner, en fonction de l'offre mobilisable et du calendrier du projet de renouvellement urbain.

Les plans de relogement prévisionnels, à l'échelle de l'opération et du projet sont actualisés tout au long de sa mise en œuvre. Ils font le lien entre stratégie et mise en œuvre du relogement.

Recommandation : s'appuyer sur le plan stratégique de relogement pour la gestion en flux

Dans le cadre du passage à la gestion en flux, le plan stratégique de relogement permet de :

- déterminer le nombre de logements annuellement destinés au relogement et ôtés par les bailleurs du flux des logements à attribuer aux réservataires (vision consolidée à l'échelle intercommunale);
- apporter une transparence à l'échelle intercommunale et auprès des réservataires, sur l'estimation des logements nécessaires à la satisfaction des besoins en relogement;
- calibrer les besoins de relogements par bailleurs. Ce point est d'autant plus important que dans le système de gestion en stock, l'offre de logement en inter-bailleurs est surtout obtenue par la mobilisation des réservataires, situation qui va évoluer avec la gestion en flux. →

2. La consolidation des plans de relogement des différentes opérations à l'échelle du projet et à l'échelle intercommunale apporte une dimension prospective plus large aux besoins et à l'offre nécessaire pour le relogement. Aussi parle-t-on généralement de « plan stratégique de relogement » lorsque le plan de relogement est élaboré à ces échelles.

Dans les sites en renouvellement urbain avec d'importants volumes de relogement à réaliser et de forts enjeux de relogement en inter-bailleurs, l'élaboration d'un plan de relogement est fortement recommandée pour faciliter le passage à la gestion en flux. Dans les autres cas, le porteur de projet de renouvellement urbain s'assure de la capacité des maîtres d'ouvrage portant des opérations générant du relogement à identifier une offre de logement pouvant satisfaire les besoins et les souhaits des ménages dans la temporalité des calendriers de relogement.

Point clé n° 3 / Décliner l'ambition de qualité du relogement en objectifs locaux

Tout comme dans le PNRU, l'ANRU réaffirme pour le NPNRU l'ambition de qualité qui en est attendue. L'ambition est d'apporter satisfaction aux ménages pour faire d'un parcours contraint, une opportunité résidentielle.

La qualité du relogement revêt pour l'ANRU une dimension individuelle, dans sa capacité à permettre un parcours positif pour le ménage, compte tenu de sa situation familiale, économique et sociale, de ses besoins et de ses souhaits au moment du relogement et de sa trajectoire résidentielle antérieure. La qualité du relogement s'apprécie également à partir de dimensions territoriales, dans son impact sur la mixité sociale dans l'immeuble, le quartier ou la commune.

3. Il est intéressant de réserver au relogement une proportion de logements dans les programmes neufs (30 % par exemple). Toutefois, une attention doit être portée à l'équilibre social de la résidence, avec une diversité dans les premières attributions.

4. Dans le PNRU, les règles nationales fixées pour encadrer le relogement étaient de :
- mobiliser 50 % de l'offre neuve financée en PLUS-CD dans le PRU pour le relogement de ménages (la règle ayant évolué avec la formulation suivante : « reloger dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans un nombre de ménages équivalent à 50 % du nombre de logements financés en PLUS-CD »),
- encadrer l'évolution du reste à charge selon les niveaux de ressources des ménages : reste à charge constant pour les ménages sous plafond de ressource PLAI (pour un logement de surface égale), reste à charge similaire à celui autorisé dans l'hypothèse d'une amélioration du logement avec PALULOS pour les ménages sous plafond de ressources (logement de surface égale et avec un niveau de service comparable), reste à charge compatible avec leurs ressources pour les autres ménages.

Rappel réglementaire : la qualité du relogement dans les projets du NPNRU

Conformément à l'article 4 du titre I du règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, la qualité du relogement s'entend comme un processus permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

Plus précisément, l'ANRU apprécie la qualité du relogement comme :

- Un parcours de relogement positif, notamment en direction du parc social neuf, conventionné ou mis en location depuis moins de 5 ans³, ou vers une diversité de quartiers et communes en fonction du souhait des ménages, avec un reste à charge maîtrisé, en tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de la surface et du niveau de service. Le caractère positif du parcours s'apprécie en fonction de l'évolution de la situation du ménage en termes d'adaptation du logement à ses besoins, de locations et de qualités de l'environnement social-urbain auquel il donne accès (transports, emploi, services, réseaux sociaux, etc.).

- L'inscription des ménages les plus fragiles dans une dynamique plus large d'insertion.

Le relogement est un moment privilégié pour mettre à plat la situation individuelle des ménages par rapport au logement, mais aussi, plus largement, leur situation administrative, sociale, sanitaire, professionnelle, etc. Il est l'occasion de remobiliser les plus fragiles dans une perspective d'amélioration de leur situation globale, ce qui suppose un accompagnement, qui fait le lien vers les acteurs du territoire ou propose des actions spécifiques.

- La contribution à la mixité sociale à l'échelle intercommunale et aux équilibres de peuplement dans les secteurs accueillant les ménages relogés, en cohérence avec les orientations de la CIL. Il convient d'anticiper les effets du relogement sur l'occupation sociale des immeubles et quartiers. Une vigilance doit être apportée à la re-concentration de ménages relogés dans le quartier en renouvellement urbain (notamment dans les bâtiments les plus vétustes qui pourraient être démolis à moyen terme), dans des quartiers présentant des profils sociaux proches des QPV et dans les programmes neufs livrés dans le temps du relogement⁴.

Les objectifs locaux de qualité du relogement sont exprimés notamment au travers de quatre critères définis par l'ANRU à l'échelle nationale, pour lequel le porteur de projet et ses partenaires proposent des cibles locales chiffrées :

- Maîtrise du reste à charge;
- part de relogement dans le parc social neuf ou conventionné et / ou mis en location depuis moins de 5 ans
- Part de relogement en dehors d'un QPV
- Part de relogement en dehors du quartier en renouvellement urbain.

Ces indicateurs constituent un socle pour le suivi du relogement du NPNRU à l'échelle nationale. La fiche méthode dédiée présentée en annexe propose des recommandations pour déterminer les cibles locales chiffrées sur ces 4 critères.

Les évaluations du PNRU montrent l'importance de l'accompagnement du ménage tout au long du processus de relogement dans la perception qu'il peut avoir de sa qualité. Aussi une grande attention doit-elle être apportée à l'accompagnement aux différentes étapes (qualification du besoin de relogement, présentation de l'offre de logements accessibles, proposition de relogement, gestion du déménagement et installation dans le nouveau logement, formalités administratives et accès aux droits, etc.).

• Préciser les cibles locales chiffrées sur les 4 critères nationaux définis par l'ANRU

Si la qualité du relogement est une ambition continue depuis le PNRU⁴, elle est encadrée pour le NPNRU par des objectifs définis localement, qui permettent de faciliter son pilotage et son suivi à l'échelle locale. L'ANRU confie au porteur de projet et à ses partenaires le soin de déterminer localement ce qui fait qualité pour le relogement, en fonction du contexte du projet de renouvellement urbain.

Les objectifs locaux de qualité du relogement sont exprimés sous forme de critères et d'indicateurs à atteindre globalement à l'échelle du projet de renouvellement urbain (voir fiche méthode sur les objectifs de relogement). Les objectifs de qualité du relogement doivent être ambitieux, mais aussi réalistes et adaptés au contexte du site en renouvellement urbain (caractéristiques des ménages à reloger et du parc de logement) pour ne pas freiner sa mise en œuvre.

Dans tous les cas, ils doivent être suivis et peuvent être adaptés en cours de projet.

• Proposer des objectifs et critères locaux complémentaires de qualité du relogement

En fonction du contexte du quartier, du projet de renouvellement urbain, des dynamiques du marché de l'habitat et des caractéristiques des ménages à reloger, le porteur de projet et ses partenaires déterminent des objectifs et critères locaux de qualité du relogement complémentaires aux 4 critères proposés par l'ANRU, qui expriment des enjeux ou priorités locales pour le relogement et les équilibres de peuplement (voir fiche méthode dédiée).

• Inscrire les objectifs locaux dans les documents encadrant la stratégie de relogement

Lors de l'instruction des projets en vue de leur conventionnement, l'ANRU, ses délégations territoriales et ses partenaires nationaux examinent la stratégie de relogement, notamment l'ambition, le réalisme et la pertinence des objectifs locaux de qualité. Les objectifs locaux sont stabilisés lors du conventionnement avec l'ANRU et inscrits dans le document-cadre fixant les orientations d'attribution prévu par l'article L.441-1-5 du CCH (DCOA) ou dans la convention intercommunale d'attribution (CIA) prévue à l'article L.441-1-6 du CCH ou dans la charte de relogement annexée à la CIA. Ils sont synthétisés dans l'article 6 de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Précision réglementaire : adaptation des objectifs de relogement

Les objectifs locaux de qualité du relogement fixent une ambition globale à atteindre à l'échelle du projet de renouvellement urbain.

Dans le cas où l'EPCI compte plusieurs projets et/ou les opérations générant du relogement sont de nature différente, les critères et cibles locales de qualité peuvent être adaptés selon les projets et les opérations. Cette adaptation permet de tenir compte du contexte des projets (quartier d'habitat privé dégradé, quartier intégralement démolé, quartier bien desservi par les transports en commun, quartier à proximité d'une offre de logement →

en développement, etc.) et des opérations (démolitions ou requalifications de logements locatifs sociaux, parc social ou parc privé). La localisation du quartier, l'occupation sociale et la nature de l'opération n'apportent en effet pas les mêmes contraintes, opportunités et dynamiques pour le relogement.

Si les objectifs, critères et cibles peuvent être adaptés, une attention doit être apportée à l'équité de traitement des ménages à reloger aux échelles du projet et intercommunale et à la consolidation du suivi des objectifs à ces échelles.

Précision réglementaire : évolution des objectifs de relogement

Les objectifs locaux de qualité du relogement sont susceptibles d'être affinés et d'évoluer pendant la mise en œuvre du projet. Cette évolution permet de tenir compte des enquêtes sociales réalisées auprès des ménages, de l'évolutivité de leurs souhaits et opportunités résidentiels (décohabitation, etc.), des dynamiques partenariales, du marché du logement voire de l'intégration de nouvelles opérations générant du relogement dans le projet.

Les évolutions apportées aux objectifs de relogement sont partagées lors des comités de pilotage relogement, arbitrés lors des revues de projet et peuvent être discutés lors de la conférence intercommunale du logement. Elles donnent lieu à un avenant à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, à laquelle les nouveaux documents relatifs à la stratégie de relogement et d'attribution sont annexés.

Dans le cas où plusieurs échelles de conventionnement avec l'ANRU sont envisagées (convention-cadre intercommunale, conventions quartiers), des ajustements dans le temps du projet permettent de préciser de manière progressive les critères et les cibles de qualité du relogement.

• Programmer le montant prévisionnel de l'indemnité pour minoration de loyer

Le porteur de projet détermine avec l'appui de la DDT(M), des maîtres d'ouvrage portant des opérations générant du relogement et des bailleurs présents à l'échelle intercommunale le volume d'indemnité

pour minoration de loyers sollicité auprès de l'ANRU. Ce montant est arrêté au stade du conventionnement avec l'ANRU. Sa consommation est suivie annuellement pour être ajustée le cas échéant.

Recommandation : estimer et programmer la subvention indemnité pour minoration de loyer

La programmation financière de la subvention pour minoration de loyer est réalisée à partir :
1/ de la **cible locale chiffrée de relogement dans le parc social neuf ou conventionné ou mis en location pour la première fois depuis moins de 5 ans, attendue par l'ANRU au titre des objectifs locaux de qualité du relogement**;

2/ du repérage du parc social éligible à cette indemnité.

Celui-ci inclut notamment le parc cité au point 1/ (ciblé par l'objectif de qualité du relogement attendu par l'ANRU) et a été élargi depuis les évolutions du RGA NPNRU publié le 29 août 2021 (voir partie II).

Le volume de logements éligibles à l'indemnité pour minoration de loyer peut être estimé sur la base des logements livrés à compter de 2009. Et suite aux évolutions du RGA NPNRU publiées le 28 novembre 2023, pour les baux signés à compter du 1^{er} octobre 2023, les logements locatifs mis en location pour la première fois dans le parc social à compter du 1^{er} janvier 2009 ainsi que les logements classés A, B ou C dans le cadre du diagnostic de performance énergétique (DPE).

3/ de l'analyse de son opportunité et de l'effet levier qu'elle constitue compte tenu des opérations de relogement (proximité de programmes de logements neufs ou récents éligibles à l'aide, caractéristiques et besoins des ménages à reloger compte tenu de l'offre neuve ou en développement, opérations de relogement du parc social à très faible niveau de loyer ou sur le parc privé, etc.).

L'outil d'aide à la décision pour la mobilisation de l'aide facilite le repérage des typologies de logements et caractéristiques de ménages pour lesquels elle peut être la plus pertinente à mobiliser au plan financier (voir partie II).

Point clé n° 4 / Organiser l'information, la concertation et l'accompagnement des ménages aux échelles opération, projet et intercommunale

L'adhésion du ménage au relogement dépend de sa situation individuelle, de son attachement à son logement et à son environnement et des perspectives que ce parcours peut lui apporter. Elle dépend aussi des modalités d'information et d'accompagnement proposées, depuis l'annonce de l'opération qui nécessite son relogement jusqu'à l'installation dans le nouveau logement. L'information et l'accompagnement sont à dimensionner dans des formats collectifs (information préalable, explicitation des droits et devoirs, etc.) et individuels (qualification du besoin, approfondissement des souhaits résidentiels et des motifs éventuels de refus, etc.).

La cohérence de l'information, de l'accompagnement et de la concertation avec les ménages à reloger à l'échelle du projet et intercommunale est essentielle pour favoriser leur adhésion et le déroulement fluide du relogement. Elle suppose un pilotage du porteur de projet, en complémentarité des maîtres d'ouvrage des opérations.

• Structurer un dispositif d'information

Plus le ménage reçoit une information claire sur le motif et le déroulement du processus de relogement, plus il peut s'y impliquer progressivement, se projeter et se mettre en situation de choisir son parcours à partir des offres proposées. Cette implication lui permet d'accepter ce parcours contraint, voire d'en retirer une satisfaction.

La cohérence et la complémentarité des messages du porteur de projet et des maîtres d'ouvrage est essentielle à la compréhension du sens du relogement et permet d'éviter les mauvaises interprétations :

- **Le porteur de projet explicite les enjeux et les orientations globales du projet, annonce les opérations générant du relogement** et en souligne le sens par rapport au projet d'ensemble. Ces éléments sont travaillés dans les instances participatives de coconstruction du projet et relayés dans la maison du projet.

5. Sur ce sujet, voir « Relogement et renouvellement urbain », Collection « Repères » n° 48, *Les Cahiers de l'Union sociale pour l'habitat*, mars 2018.

- **Le maître d'ouvrage de l'opération générant du relogement en présente le cadre juridique, les droits et obligations des ménages concernés et les modalités pratiques.** Ces éléments sont relayés et travaillés par les acteurs en charge de la gestion du secteur concerné et de l'accompagnement du relogement.

Recommandation : réaliser des supports d'information sur le relogement à l'échelle du projet

Des supports simples réalisés par les maîtres d'ouvrage des opérations et le porteur de projet permettent une information claire et homogène des ménages sur leurs droits et obligations en matière de relogement et sur les engagements des acteurs qui le mettent en œuvre.

Les informations suivantes sont essentielles :

- Interlocuteurs et étapes clés d'accompagnement des ménages dans leur parcours de relogement;
- Offre de relogement accessible à l'échelle intercommunale : quartiers, programmes immobiliers, bailleurs, etc.;
- Règle des trois propositions de relogement, avec le principe d'une première proposition la plus qualitative et la plus adaptée possible aux besoins et aux souhaits des ménages;
- Procédure engagée au-delà de trois refus de propositions;
- Modalités pratiques de déménagement et d'installation dans le logement : prise en charge de travaux d'embellissement et des démarches administratives (changement d'adresse, inscription à l'école, etc.).

• Définir un cadre de concertation

Le relogement s'inscrit dans un cadre légal qui fixe des obligations au porteur du projet de renouvellement urbain et au maître d'ouvrage de l'opération en matière d'information et de concertation⁵.

Précision réglementaire : obligations légales d'information et de concertation sur le relogement

- **Coconstruction du projet avec les habitants et usagers du quartier, notamment les représentants des conseils citoyens et des associations de locataires**⁶. La coconstruction porte sur l'ensemble des dimensions du projet (diagnostic préalable, orientations stratégiques, suivi des réalisations, évaluation des résultats). Elle vise à rendre les habitants acteurs de la dynamique du projet et concerne y compris le relogement, qui est une condition essentielle à sa mise en œuvre.

- **Élaboration des objectifs, modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans les opérations de renouvellement urbain dans les instances de la CIL**, qui mobilisent des représentants d'associations de locataires et d'associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

- **Concertation obligatoire à l'échelle de l'immeuble ou du groupe d'immeubles**⁷ avec les instances de représentation des locataires (conseil de concertation locative ou représentants des locataires), qui porte sur la nature des travaux prévus, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les aspects opérationnels du projet et les modalités de relogement. Les associations représentant les habitants ou les amicales de locataires peuvent être associées à l'élaboration de la charte de relogement, voire en être signataires.

• Anticiper les besoins d'accompagnement et mettre en place une organisation dédiée

La qualité de l'accompagnement des ménages à reloger, son adaptation à leurs situations et son équité à l'échelle du projet et intercommunale sont essentielles pour faciliter leur adhésion au relogement.

6. RGA relatif au NPNRU – titre I, article 1.3.

7. Article 4 quater de la loi du 23 décembre 1986.

L'accompagnement du relogement revêt plusieurs modes d'organisation possibles. Il est à dimensionner selon les caractéristiques des ménages à reloger et les ressources et savoir-faire mobilisables chez les maîtres d'ouvrage.

L'accompagnement individualisé est assuré par chaque maître d'ouvrage, au travers de chargés de relogement internes ou d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) externalisée. L'internalisation professionnalise la maîtrise d'ouvrage, tandis qu'une MOUS externalisée positionne des experts neutres, intervenant dans différents contextes. La complémentarité des profils mobilisés (gestion locative, accompagnement social, insertion, etc.) est importante pour mettre en place un accompagnement mobilisant l'ensemble des compétences liées au relogement.

Des **formats collectifs** permettent de travailler sur la mémoire du quartier, les parcours de relogement, la projection des ménages et peuvent être portés par plusieurs maîtres d'ouvrage ou par le porteur de projet.

L'accompagnement du relogement peut être **mutualisé entre maîtres d'ouvrage** soit par une structure portée en **inter-bailleurs**, soit par le **porteur du projet** de renouvellement urbain directement. La mutualisation est intéressante à plusieurs égards : elle facilite la cohérence de l'information et l'équité de traitement des ménages, elle optimise la mobilisation de l'offre pour le relogement, le montage de dispositifs partenariaux pour la prise en charge des déménagements et le développement d'actions adaptées en réponse à des besoins spécifiques.

Recommandation : mettre à profit le relogement pour l'insertion liée au NPNRU

Dans la continuité du PNRU, la nouvelle charte nationale d'insertion adoptée en 2015 vise à mettre à profit la mise en œuvre du NPNRU pour l'insertion et l'emploi des habitants des QPV.

Les opérations de relogement peuvent être support de la charte d'insertion. Elles permettent d'identifier les ménages à reloger éloignés de l'emploi et susceptibles de bénéficier d'un parcours d'insertion, mais aussi de diversifier les activités support et les bénéficiaires.

La structure en charge du suivi des objectifs d'in-

sertion peut appuyer le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage à l'anticipation, la préparation et la mise en œuvre des objectifs d'insertion dans le cadre du relogement, dans le respect de la nouvelle charte nationale d'insertion. Voir en annexe 5 les objectifs qui peuvent être poursuivis en matière d'insertion au moment du relogement.

2. Mise en œuvre opérationnelle et suivi du relogement

La mise en œuvre opérationnelle du relogement démarre à partir de l'enquête sociale et s'appuie sur **l'actualisation du plan de relogement**. Les chargés de relogement approfondissent les souhaits et besoins de relogement en tenant compte des objectifs locaux de qualité et réalisent les propositions de relogement, en **mobilisant l'offre adaptée**.

Avec l'appui de la délégation territoriale de l'ANRU, le porteur de projet veille au bon déroulement du relogement dans une perspective de **qualité des parcours des ménages**, de **prise en compte des objectifs locaux** et de **maîtrise du planning du projet**. Il s'assure de la mobilisation en continu des bailleurs, des réservataires et de l'offre destinée au relogement, dans le cadre d'instances et/ou de dispositifs locaux. Il suit l'avancement des plans de relogement des différentes opérations et réalise leur consolidation et actualisation aux échelles du projet et intercommunale.

Le **suivi du relogement aux échelles opération, projet et intercommunale** est indissociable de sa mise en œuvre. Il permet de suivre les calendriers et les objectifs locaux et d'ajuster la mise en œuvre, le cas échéant.

Point clé n° 5 / Accompagner les ménages et actualiser le plan de relogement à l'échelle des opérations

• Réaliser l'enquête sociale en intégrant les objectifs locaux de qualité

Pour chaque opération générant du relogement, une enquête sociale est réalisée par le maître d'ouvrage, responsable juridiquement de l'opération, au **moment le**

plus ajusté possible par rapport au démarrage du relogement. L'enquête sociale⁸ est restituée au porteur de projet, à la DDTM et, le cas échéant, aux autres acteurs en charge du relogement (bailleurs, réservataires).

L'enquête sociale permet d'affiner les souhaits de relogement exprimés par les titulaires du bail et les dé-cohabitants potentiels et de **qualifier leurs besoins de relogement** (typologie, localisation, loyer et charge, logement adapté, etc.). Elle objective les situations d'hébergement et les situations de fragilité, qui nécessitent une prise en charge adaptée. Repérer en amont ces situations permet d'activer au plus tôt un partenariat spécifique et d'éviter la concentration de relogements complexes en fin de processus. L'enquête sociale vise également à identifier les publics pouvant bénéficier de droits de réservation spécifiques (ménages prioritaires, salariés, fonctionnaires, etc.) et à préciser aux ménages leurs droits et obligations et l'offre de logement qui peut leur être proposée, en fonction des objectifs locaux de qualité. Elle permet d'apprécier les mesures à mettre en place et conditions pour que l'opération de relogement contribue aux objectifs locaux de qualité.

À l'issue de l'enquête sociale, le maître d'ouvrage **actualise le plan de relogement** et précise le volume de relogements à réaliser (titulaires du bail, dé-cohabitants, autres situations), les caractéristiques de l'offre à mobiliser, la faisabilité du planning prévisionnel et la contribution de l'opération aux objectifs locaux de qualité. Il **renseigne la demande de logement social** spécifique renouvellement urbain et **l'application eRime** de suivi du relogement.

Recommandation : intégrer les objectifs locaux de qualité du relogement dès l'enquête sociale

L'un des enjeux du relogement est d'articuler l'indispensable suivi individuel et personnalisé des ménages et les objectifs plus globaux notamment de mixité sociale. C'est pourquoi **les objectifs locaux de qualité du relogement doivent être partagés avec les chargés de relogement dès l'enquête sociale, et suivis avec →**

8. Sur ce sujet, voir « Relogement et renouvellement urbain », Collection « Repères » n° 48, *Les Cahiers de l'Union sociale pour l'habitat*, mars 2018, et « Relogement des ménages issus des copropriétés dégradées », Collection « Repères » n° 82, *Les Cahiers de l'Union sociale pour l'habitat*.

eux tout au long du projet. Ces derniers ont une bonne connaissance des ménages et peuvent être associés à la définition des objectifs.

Des outils visant à favoriser la projection des ménages et l'ouverture des parcours résidentiels peuvent être utilisés dès l'enquête sociale pour faciliter la mobilité lors du relogement : grille d'enquête sociale intégrant une analyse des potentiels de mobilité, des besoins de décohabitation et une projection par rapport aux objectifs de relogement hors QPV et hors quartier, atlas de présentation de l'offre de relogement en dehors du quartier, des programmes neufs et en cours de développement qui sera accessibles aux ménages à reloger dans le temps du projet, assouplissement de la carte scolaire pour faciliter la scolarisation des enfants dans des établissements ciblés par les ménages à reloger, etc.

• Affiner les souhaits et besoins de relogement en fonction des situations individuelles et des objectifs locaux de qualité

Les chargés de relogement accompagnent les ménages à reloger dans l'expression de leurs souhaits et qualifient leurs besoins. Ils mobilisent l'offre de logement la plus adaptée à l'échelle intercommunale, en tenant compte des situations individuelles des ménages et des objectifs locaux de qualité. Le cas échéant, ils les orientent pour une prise en charge globale de leur situation.

L'accompagnement individuel du ménage est mis en place en amont, pendant le processus de relogement et après son installation dans son nouveau logement. Il permet de :

- **Préciser progressivement son souhait et besoin de relogement** pour lui permettre d'étayer ses critères de décision et cibler au mieux son potentiel de mobilité et les propositions de relogement. Le souhait de relogement dépend de l'offre proposée et est susceptible d'évoluer avec des actions spécifiques : présentation de l'offre de logements et des équipements d'autres quartiers, travail sur les lieux fréquentés par le ménage, visites de quartier, etc. Après le refus d'une proposition, une rencontre du ménage est nécessaire, le cas échéant avec le service logement de la collectivité, pour approfondir son motif et ajuster la nouvelle proposition.

- **Détecter des particularités** (besoins de décohabitation), **situations nécessitant la mobilisation d'une offre de logement particulière** (ménages âgés, en situation de handicap, en difficulté de santé, très grandes familles, etc.), **fragilités voire risques pour la mise en œuvre du relogement** (ménages à très faibles ressources, ménages en difficulté d'insertion sociale ou professionnelle, problèmes d'accès aux droits, etc.) **et mettre en place des actions d'accompagnement social et sanitaires et des mesures de prise en charge adaptées**. Ces situations sont orientées vers les acteurs sociaux, sanitaires et de l'insertion qui en ont la charge. Il est fréquent qu'une commission ad hoc vers laquelle l'instance locale de relogement peut orienter les ménages, soit mise en place.

- **Accompagner le ménage lors de son déménagement**. La prise en charge du déménagement est adaptée pour les ménages fragiles, personnes âgées ou en situation de handicap. L'accompagnement peut concerner la gestion de démarches administratives : changement de domiciliation, contrats de fourniture d'énergie, inscriptions dans les établissements scolaires, etc. Des aménagements spécifiques sont parfois prévus dans le nouveau logement, y compris la réinstallation d'éléments du précédent logement (cuisine par exemple).

- **S'assurer de son intégration dans son nouvel environnement** : appropriation du logement et du quartier, qualité des relations de voisinage, accueil des enfants dans le nouvel établissement scolaire, etc. Des enquêtes réalisées 6 mois ou 1 an après l'emménagement du ménage par les bailleurs ou le porteur de projet permettent de s'assurer de sa satisfaction et de son appropriation du nouveau cadre de vie. Une vigilance particulière est préconisée pour les impayés, notamment si certaines charges sont individuelles dans le nouveau logement.

Un accompagnement collectif peut également être mis en place pour :

- Travailler sur la mémoire du quartier et des immeubles concernés par la démolition ou fortement restructurés, au travers d'événements collectifs pour évoquer le bâtiment, son histoire et celle de ses occupants ;
- Organiser des visites groupées de programmes neufs ou situés en dehors du quartier ;
- Faire témoigner des habitants déjà relogés pour faciliter la confiance et l'adhésion des ménages restant à reloger ;
- Favoriser l'accueil et l'interconnaissance entre ménages relogés et habitants déjà installés, ces derniers pouvant avoir des préjugés vis-à-vis des premiers, parfois stigmatisés du fait de leur quartier d'origine.

Recommandation : identifier les potentiels de décohabitation chez les ménages à reloger

Dans les contextes où la tension sur les grands logements est importante, l'exploration des potentiels de décohabitations chez les ménages à reloger et la réalisation de propositions de logements au bénéfice de personnes hébergées permet de rechercher de plus petites typologies et d'accélérer le relogement.

• Adapter la gestion des immeubles concernés par le relogement

Une vigilance à la gestion des immeubles concernés par le relogement est attendue dans le projet de gestion lié au projet de renouvellement urbain⁹. L'objectif est de maintenir une qualité d'entretien et de maintenance et de mettre en place une veille et une sécurisation adaptées, jusqu'au départ du dernier occupant. Un immeuble qui se vide progressivement est en effet plus vulnérable aux incidents et aux dégradations. L'adaptation de certaines prestations (collecte des déchets, chauffage, etc.) est parfois nécessaire pour tenir compte des condamnations progressives des parties communes.

L'organisation de départs groupés peut contribuer à lutter contre le sentiment d'insécurité et être préconisé pour des personnes vulnérables (âgées par exemple). Le phasage des relogements en fonction des priorités opérationnelles est crucial pour optimiser la gestion des immeubles à cette étape.

• Actualiser le plan de relogement au fur et à mesure de l'accompagnement des ménages

Le maître d'ouvrage actualise le plan de relogement au fur et à mesure de l'accompagnement des ménages et de l'avancement du processus. L'actualisation porte sur le volume de relogements à réaliser, l'offre de logements à mobiliser, la contribution de l'opération aux objectifs locaux de qualité du relogement, etc.

9. Voir « Gestion d'un immeuble voué à la démolition : préparer et accompagner le projet », Les Collections d'Actualités habitat, n° 94, juin 2005, et « Les Points clés du projet de gestion », ANRU, 2022.

10. Afin de ne pas risquer de créer de la vacance en cas de refus du logement par la MOUS, ce délai est très resserré (souvent 48 à 72 heures).

L'actualisation est présentée dans les instances de suivi du relogement et partagée avec le porteur du projet, les partenaires du relogement et la DDT(M).

Point clé n° 6 / Mobiliser l'offre intercommunale et réaliser les propositions de relogement

Les conventions intercommunales d'attribution et les chartes de relogement fixent des engagements des bailleurs et des réservataires sur des volumes de logements à mobiliser pour le relogement.

Au stade de la mise en œuvre du relogement, le porteur de projet organise la mobilisation opérationnelle de l'offre qui se libère dans le parc existant et de l'offre livrée dans le parc neuf vers les chargés de relogement.

• Organiser la mobilisation en continu du parc social intercommunal

Plusieurs dispositifs permettent d'orienter les logements qui se libèrent dans le parc social existant vers les chargés de relogement :

- Transmission des avis de libérations de logements en continu aux chargés de relogement

Les chargés de relogement disposent d'un délai maximal¹⁰ pour indiquer si le logement est mobilisé pour le relogement ou remis à disposition du bailleur, dans le circuit des attributions.

Lorsqu'il y a plusieurs opérations et plusieurs MOUS, la mise en place d'un fichier partagé recensant l'ensemble des libérations de logements leur permet de se positionner de manière transparente, selon des modalités à définir collégialement (principe du « premier arrivé », organisation d'un « tour à tour », etc.).

- Orientation d'un volume de logements annuel vers les chargés de relogement

Les bailleurs proposent un volume de X logements par an, correspondant à X% de leurs attributions annuelles. La connaissance des profils des ménages à reloger leur permet d'adapter les propositions.

Recommandation : organiser des mutations dans le parc existant pour élargir l'offre mobilisable

L'organisation de mutations dans le parc social peut élargir l'offre accessible pour le relogement. Un travail d'incitation à la mobilité des locataires en place permet de libérer une typologie d'offre adaptée, par exemple de grands logements sous-occupés ou des logements accessibles aux PMR pour répondre aux besoins de grandes familles ou de personnes âgées à reloger.

L'ordonnance du 15 mai 2019 relative à l'expérimentation d'une politique des loyers offre la possibilité aux bailleurs sociaux volontaires de moduler les loyers pour les locataires bénéficiant d'une mutation dans le parc du fait de la sous-occupation de leur ancien logement, afin que le loyer du nouveau bail puisse être inférieur à celui du logement d'origine, ou pour maintenir un loyer au m² constant. Par ailleurs, les dispositions relatives aux compétences des CALEOL et portant sur les situations de sous-occupation sont une opportunité pour libérer des grands logements dans le parc existant.

Les CALEOL doivent être en capacité d'identifier les logements PMR ou présentant des caractéristiques les rendant adaptés à certains handicaps. La libération de ces logements peut être décisive pour la réussite du relogement, au regard de la forte proportion de ménages âgés dans certains quartiers. Enfin, en ce qui concerne les ménages dont les ressources approchent ou dépassent les plafonds de ressources HLM, les programmes de diversification des projets de renouvellement urbain (accession sécurisée à la propriété, logements PLS...) constituent une opportunité pour leur proposer des parcours, même s'ils ne sont pas issus du quartier. Il s'agit aussi d'améliorer la mobilité dans le parc social et de libérer plus de logements.

11. Des propositions en dehors du parc social peuvent être réalisées à des titulaires du bail issus d'opérations générant du relogement sur le parc social, mais elles ne peuvent être comptabilisées dans les trois propositions conditionnant la fin du droit au maintien dans les lieux (sauf accord exprès).

- **Organiser la mobilisation du parc social neuf intercommunal à la livraison et de l'indemnité pour minoration de loyers**

L'outil privilégié pour mobiliser les programmes de logements neufs, issus de la programmation du droit commun ou du financement de la reconstitution de l'offre, est la commission de première attribution. Organisée en amont de la livraison et réunissant le bailleur et les réservataires, elle répartit les logements entre réservataires et identifie les logements à mobiliser pour le relogement, sur la base de la remontée des besoins de relogement.

Dans le cas de plusieurs opérations simultanées, la centralisation préalable des besoins de relogement est nécessaire, avec une priorisation en fonction de leurs contraintes opérationnelles.

Organiser l'affectation de l'indemnité minoration de loyer sur le parc social neuf

Les modalités d'affectation de l'indemnité minoration de loyer sont précisées collégialement entre le porteur de projet, les maîtres d'ouvrage, les bailleurs relogés et la délégation territoriale de l'ANRU et mises en œuvre au fur et à mesure du relogement sur le parc social éligible (voir partie II), dont les programmes de logement social neufs.

- **Explorer les autres types d'offre pour le relogement**

Au-delà du parc social, les propositions de relogement peuvent être réalisées aux titulaires du bail, aux décohabitants, aux ménages hébergés par le titulaire et aux ménages non éligibles au parc social¹¹ dans :

- **Des logements intermédiaires ou non conventionnés des bailleurs**, qui permettent d'attribuer des logements à des ménages au-dessus des plafonds HLM;

- **Des logements privés conventionnés avec l'Anah**, notamment certains logements dont le conventionnement prévoit un droit de réservation pour le préfet; Des logements relevant de l'hébergement ou du logement adapté : ils peuvent être mobilisés dans le cas de situations sociales complexes rencontrées par exemple dans le cas d'opérations sur le parc privé.

- **Des logements en accession sociale à la propriété** : ils peuvent être proposés à des ménages aux ressources proches ou supérieures aux plafonds HLM

et aux propriétaires occupants dont les ressources sont suffisantes pour permettre une ré-accession à la propriété. Parmi les différents types d'accession sociale, les sociétés civiles immobilières d'accession progressives à la propriété (SCIAPP) sont particulièrement adaptées car elles ouvrent des possibilités d'accession sécurisée à des ménages qui n'ont pas accès au crédit immobilier, en raison de leurs ressources ou de leur âge.

- **Rapprocher l'offre et les besoins pour réaliser les propositions**

Plusieurs dispositifs pilotés par le porteur de projet avec l'appui de la délégation territoriale de l'ANRU permettent de rapprocher en continu l'offre de logement qui se libère et les besoins pour réaliser les propositions de relogement :

- **Fichier partagé entre les chargés de relogement, les bailleurs et les réservataires** précisant en temps réel les caractéristiques et les besoins des ménages à reloger, pour cibler les logements à proposer. Avec l'enregistrement des demandes de logement social « renouvellement urbain », le fichier partagé de la

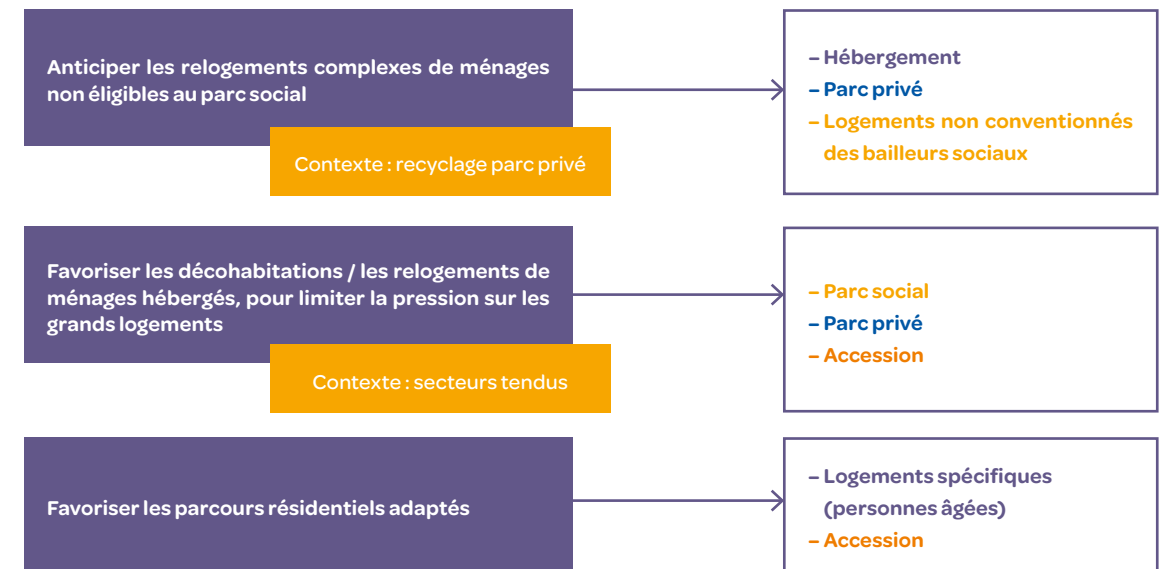
demande permet aux bailleurs et réservataires d'identifier les ménages à reloger. Un dispositif de mise en relation et d'échange d'information doit être organisé entre le bailleur souhaitant faire une proposition de relogement et le chargé de relogement.

- **Organisation de type « plate-forme »** où une structure unique (EPCI, prestataire externalisé, etc.) recense les ménages à reloger ou ceux pour lesquels les maîtres d'ouvrage ont des difficultés de relogement¹². Cette structure reçoit les propositions de logements des bailleurs et des réservataires et oriente les logements vers les chargés de relogement.

- **Comité de relogement inter-bailleurs**, dont la périodicité évolue avec le rythme du relogement, pour examiner les situations pour lesquelles un relogement en inter-bailleurs est nécessaire, compte tenu de la difficulté à trouver une offre correspondant à sa situation, ses besoins et ses souhaits dans le parc du bailleur dont il est issu.

Les propositions sont réalisées en respectant le formalisme des dispositions réglementaires explicité en partie I.

Mobiliser l'offre intercommunale de manière adaptée aux situations des ménages à reloger



12. On vise ici les difficultés à trouver un logement correspondant aux caractéristiques recherchées pour le ménage (localisation, typologie...). Les plates-formes visent le rapprochement offre/demande pour des ménages « prêts au relogement ». Des dispositifs distincts peuvent être mis en place pour examiner les difficultés sociales.

Recommandation : organiser le rapprochement entre l'offre et la demande de relogement aux échelles projet et intercommunale pour favoriser les parcours inter-bailleurs

Lorsque le rapprochement entre l'offre et la demande de relogement est organisé à l'échelle projet ou intercommunale, les parcours de relogement à l'échelle inter-bailleurs sont facilités.

Avec la gestion en flux, les logements nécessaires pour le relogement sont identifiés annuellement par les bailleurs qui rendent compte aux réservataires des logements extraits du flux. Ce système permet de **fluidifier les parcours au sein du parc des bailleurs maîtres d'ouvrage d'opérations générant du relogement**. Il nécessite toutefois une organisation spécifique pour les relogements en inter-bailleurs. Les organisations visant à favoriser les relogements à l'échelle intercommunale de type « plate-forme » ou « comité inter-bailleurs » ont un rôle essentiel pour **organiser les parcours inter-bailleurs et le relogement des ménages issus du parc privé**.

Pour favoriser les rapprochements domicile / travail et en réponse aux souhaits de mobilité, le rapprochement entre l'offre et la demande peut être organisé à une échelle inter-EPCI, interdépartementale voire régionale.

Recommandation : anticiper l'actualisation des engagements lors du passage à la gestion en flux

Dans le cadre de la gestion en flux, les engagements de mobilisation annuelle de chaque bailleur pour le relogement constituent, au même titre que pour les mutations, la base des logements à « ôter de l'assiette » de logements mis à disposition des réservataires. Or, dans les chartes de relogement, les engagements de relogement sont généralement portés par les réservataires (X % des attributions annuelles de leur contingent). Ces engagements annuels devront être actualisés lors du passage à la gestion en flux. Il s'agira de préciser les modalités d'identification et de mobilisation annuelle de l'offre pour satisfaire le relogement à l'échelle du parc des

différents bailleurs (volume, typologie, localisation, etc.) et d'information annuelle des réservataires.

Exemple simplifié :

Engagement initial de relogement : 4 réservataires attribuant chacun 100 logements par an, avec un engagement annuel de 20 % d'attributions pour le relogement (20 relogements par réservataire, soit 80 relogements au global).

Engagement de relogement avec la gestion en flux : Sur 400 attributions annuelles, les bailleurs mobilisent 80 logements pour le relogement. Les 320 attributions restantes sont réparties entre les réservataires.

Lorsque les maîtres d'ouvrage d'opérations générant du relogement sur le parc privé n'ont pas de patrimoine (EPF, aménageur, etc.), il est nécessaire de donner une visibilité aux bailleurs sociaux sur les volumes de logements à réserver pour le relogement.

Recommandation : Anticiper les leviers pour faciliter les parcours de relogement en inter-bailleurs

- Contractualisation d'objectifs de mobilisation de logements pour le relogement

Les objectifs portent sur un volume annuel et sont définis en prenant appui par exemple sur la répartition du parc social dans l'agglomération, l'objectif de 25 % d'attribution hors QPV, les livraisons neuves prévues à l'échelle intercommunale ou le parc éligible à la minoration de loyer proposée pour le NPNRU. Ils peuvent être précisés de façon qualitative (typologies de logements, localisation, etc.). Dans le cadre de la gestion en flux, ces objectifs permettent d'anticiper les logements à mobiliser directement par les bailleurs pour le relogement, en accord avec les différents réservataires.

Dans le cas de bailleurs mobilisés pour le relogement de ménages issus du parc privé, les objectifs de relogement peuvent être définis en référence à des « droits à construire ».

- Définition de règles communes pour mettre en œuvre le relogement entre différents bailleurs

Les modalités de gestion des déménagements, transfert des dépôts de garantie, prise en charge des travaux dans le logement doivent être définies de manière précise au plus tôt pour ne pas freiner la réalisation des parcours inter-bailleurs.

Point clé n° 7 / Consolider le plan stratégique de relogement, suivre le calendrier et les objectifs à l'échelle projet et intercommunale

Le relogement est suivi à l'échelle de l'opération par le **maître d'ouvrage et aux échelles projet et intercommunale par le porteur de projet de renouvellement urbain**, avec l'appui du délégué territorial de l'ANRU.

Le suivi du relogement vise à faire le point sur :

- l'avancement du relogement aux différentes échelles : respect des calendriers
- les parcours de relogement des ménages et l'atteinte des objectifs locaux de qualité, sur les critères nationaux fixés par l'ANRU et sur les autres objectifs et critères retenus localement ;
- l'engagement des acteurs impliqués : bailleurs, réservataires, acteurs de l'accompagnement social, etc. ;
- les difficultés à lever, points d'appui et adaptations possibles de la mise en œuvre du relogement aux différentes échelles : ajustement des calendriers, mobilisation de l'offre, accompagnement des ménages, etc.

• Suivre le relogement à l'échelle de l'opération

La saisie au plus tôt et en continu par le chargé de relogement des informations relatives à la situation des ménages à reloger et aux caractéristiques de leur relogement dans l'application eRime (voir ci-après) permet au maître d'ouvrage de **suivre en temps réel l'avancement et les parcours de relogement** de l'opération. Elle permet également au porteur de projet et à la délégation territoriale de l'ANRU de **suivre le relogement de l'opération en continu, au travers de trois extractions consolidées**, réalisées de manière automatique dans l'application eRime :

- extraction agrégée d'avancement du relogement (« état d'avancement du relogement »), qui permet de suivre le nombre de ménages à reloger, relogés et restant à reloger et l'atteinte des objectifs sur les critères nationaux fixés par l'ANRU (reste à charge, localisation du relogement) ;

- état déclaratif du relogement éligible à l'indemnité pour minoration de loyer, pièce justificative nécessaire à la demande de versement de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » ;

- extraction anonymisée de l'évolution de la situation résidentielle des ménages avant et après relogement, qui permet de suivre l'évolution du reste à charge, de la typologie et de la surface de leur logement, pour analyser l'impact financier du relogement, qui est un critère de sa qualité ;

Les modalités et la périodicité d'analyse partagée de ces extractions sont définies localement entre le porteur de projet, les maîtres d'ouvrage et la délégation territoriale de l'ANRU. Elles peuvent être ajustées selon l'avancement du relogement, la nature des opérations et les caractéristiques des ménages à reloger.

Les extractions issues de l'application eRime sont également attendues pour l'instruction financière du relogement dans les projets.

Précision réglementaire : les extractions pour justifier les concours financiers « forfaits relogement » et « indemnité pour minoration de loyer » issues de l'outil de suivi du relogement

Les données saisies dans l'application eRime peuvent être exportées automatiquement sous forme de tableaux consolidés et constituent les deux extractions nécessaires pour justifier les concours financiers de l'ANRU pour le relogement dans le NPNRU :

- l'« **état d'avancement du relogement** » est la pièce justificative attendue pour justifier le nombre de ménages relogés donnant lieu au « forfait relogement » dans l'assiette de financement de l'opération générant du relogement, ce forfait étant intégré au bilan de l'opération générant du relogement ;

- l'« **état déclaratif du relogement éligible à l'indemnité pour minoration de loyer** » est la pièce justificative nécessaire à la demande de versement de la subvention « indemnité pour minoration de loyer » par le bailleur relogeur au délégué territorial de l'ANRU, sur la base de laquelle les paiements et les contrôles seront réalisés.

• Suivre le relogement à l'échelle du projet de renouvellement urbain

Les données de suivi du relogement sont consolidées à l'échelle du projet par le porteur du projet de renouvellement urbain (cf. possibilités offertes par eRime), avec l'appui de la délégation territoriale de l'ANRU.

Elles sont analysées collectivement dans les instances de pilotage du relogement et du projet de renouvellement urbain (revues de projet, etc.) pour apprécier l'avancement opérationnel du relogement, l'atteinte des objectifs locaux et les difficultés de relogement propres au projet et pour mettre en place le cas échéant des mesures correctrices.

Recommandation : cartographier les parcours de relogement à l'échelle projet et intercommunale

Une cartographie des parcours de relogements, régulièrement actualisée au cours du projet, est utile pour localiser les relogements, donner à voir les trajectoires de manière synthétique et veiller aux objectifs de rééquilibrage territorial de l'occupation sociale à l'échelle intercommunale.

Elle permet d'apprécier la contribution du relogement à la mixité sociale et d'alerter le porteur de projet et ses partenaires si la majorité des relogements hors QPV est réalisée en proximité directe du quartier en renouvellement urbain ou si les ménages sont majoritairement relogés dans le même secteur, ce qui peut nécessiter des mesures d'accompagnement spécifiques.

• Suivre le relogement à l'échelle intercommunale

Dans les intercommunalités portant plusieurs projets de renouvellement urbain, les données de suivi du relogement sont consolidées à l'échelle intercommunale et présentées dans les instances de la CIL.

Le suivi du relogement à l'échelle intercommunale permet de partager l'avancement global du processus, l'atteinte des objectifs de relogements hors QPV et la contribution au relogement de chaque bailleur et réservataire, au regard des engagements pris dans la CIA ou la charte de relogement.

L'articulation du relogement avec les politiques d'attribution doit également être examinée, notamment :

- contribution du relogement à l'atteinte de l'objectif de 25 % d'attributions hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile et relogés;
- part de ménages relogés reconnus prioritaires au titre du DALO ou de l'article L.441-1 du CCH;
- volume de logements mobilisés pour le relogement et impact sur le flux de logements répartis entre les réservataires.

Le relogement lié aux projets de renouvellement urbain peut être consolidé à l'échelle du département ou de la région, pour suivre les trajectoires de relogement inter-EPCI et inter-départements.

Précision réglementaire : De RIME à eRime : les outils de suivi du relogement du PNRU et du NPNRU

Rime : outil de suivi du relogement pour le PNRU

Développé par l'USH dans un format Excel, RIME a été utilisé pour suivre le relogement des ménages dans le PNRU et consolider des résultats statistiques, qui ont servi à effectuer des analyses, instruire les demandes de paiement liées au relogement et partager des bilans réguliers dans les revues de projets locales et enquêtes nationales.

2016-2020 : Actualisation de RIME au lancement du NPNRU

Pour permettre le suivi du relogement dans le NPNRU, l'ANRU et l'USH ont actualisé RIME à partir de 2016 et développé les versions 5 et 6, qui permettent un suivi du relogement à l'échelle de l'opération, dans le respect du Règlement Général pour la Protection des Données (RGPD) en intégrant la mesure indemnité minoration de loyer.

À partir de 2021 : développement de l'application eRime pour accompagner le déploiement du NPNRU

Pour permettre la consolidation du suivi du relogement aux échelles projet, intercommunale et nationale et fiabiliser les données intégrées dans l'outil, l'ANRU et l'USH ont fait évoluer RIME qui devient eRime en 2022.

eRime est une **plate-forme en ligne** permettant une **consolidation de l'avancement et du suivi du relogement à différentes échelles** (opération, regroupement de plusieurs opérations, projet, intercommunale, département, région, niveau national), **en temps réel et accessible à plusieurs utilisateurs** (maître d'ouvrage d'une opération générant du relogement sur le parc social ou privé, direction départementale des territoires, EPCI porteur d'un projet de renouvellement urbain, etc.).

La plateforme eRime devient, pour l'ANRU et ses partenaires, l'outil de référence pour suivre le relogement des projets NPNRU.

L'application améliore la connaissance des besoins des ménages et permet de suivre les propositions acceptées. Les états d'avancement actualisés à l'échelle projet et intercommunale

sont des outils de pilotage du relogement pour le porteur de projet et de suivi pour la délégation territoriale de l'ANRU. Ils permettent un suivi en temps réel de l'avancement du rythme de relogement et de l'atteinte des objectifs locaux de relogement, notamment sur les critères nationaux fixés par l'ANRU.

eRime n'est pas un outil de reporting a posteriori. Pour permettre un suivi actualisé et en temps réel du relogement et une bonne visibilité de son avancement, eRime doit être **complété au plus tôt par l'ensemble des maîtres d'ouvrage des opérations** générant du relogement à l'échelle du projet de renouvellement urbain.

S'il est renseigné au fur et à mesure de l'avancement des enquêtes sociales et des relogements, eRime permet :

- un suivi en continu de la situation des ménages relogés et restant à reloger
- une extraction anonymisée de la situation résidentielle des ménages avant et après relogement, incluant l'évolution du reste à charge
- un suivi consolidé de données sur le relogement, en particulier des critères nationaux de qualité fixés par l'ANRU
- l'ajout de critères et indicateurs pour suivre des objectifs locaux complémentaires à ceux fixés par l'ANRU.

De plus, l'outil eRime permet aux bailleurs et maîtres d'ouvrage concernés d'extraire le plan de relogement justifiant les «forfaits relogement» ainsi que l'état déclaratif du relogement éligible à l'indemnité de minoration de loyer.

D'autres développements sont envisagés : amélioration de l'ergonomie des états consolidés, représentations spatialisées des parcours, extensions des fonctionnalités vers la gestion opérationnelle du relogement (rendez-vous, visites, suivi des propositions, etc.).

● Ajuster le processus de pilotage et mise en œuvre du relogement le cas échéant

Le suivi du relogement à l'échelle du projet et à l'échelle intercommunale permet d'**examiner collégialement son avancement, la qualité des parcours des ménages et les difficultés rencontrées**. Celles-ci peuvent amener à faire évoluer la stratégie, les processus et les outils de mise en œuvre.

Ces évolutions sont proposées, examinées et arbitrées par le porteur de projet en lien avec les maîtres d'ouvrage des opérations générant du relogement et l'ensemble des réservataires et bailleurs présents à l'échelle intercommunale, avec l'appui de la délégation territoriale de l'ANRU.

Recommandation : Exemples de mesures d'ajustement possibles du pilotage et de la mise en œuvre du relogement

- Amélioration de l'information aux ménages à reloger sur les perspectives de relogement hors quartier et hors QPV et dans les programmes immobiliers neufs ou récemment conventionnés et livrés;
- Organisation de l'orientation des offres de logement qui se libèrent dans le parc existant et dans le parc neuf vers les chargés de relogement pour les bailleurs ayant des objectifs de relogement de ménages issus des projets du NPNRU, sans être maîtres d'ouvrage d'opérations générant du relogement;
- Clarification des règles de mobilisation, d'affectation et de suivi de l'indemnité pour minoration de loyer avec les bailleurs relogeurs : repérage du parc éligible, des opérations et typologies de logements à privilégier, suivi partagé annuel piloté par le porteur de projet de renouvellement urbain, etc.
- Anticipation et organisation de l'impact de la gestion en flux sur le processus de relogement : organisation du repérage de l'offre destinée au relogement et à extraire du flux par les bailleurs à l'échelle intercommunale (qu'ils portent des opérations de relogement ou non);

- Partage de la connaissance des profils des ménages à reloger pour mieux cibler les logements à orienter vers les chargés de relogement, approfondir les potentiels de décohabitation et de mobilité, améliorer l'orientation vers les acteurs de l'accompagnement social et anticiper la mobilisation d'une offre adaptée;

- Clarification des procédures de propositions et de gestion des déménagements, notamment pour les parcours inter-bailleurs : situation de ménages qui reçoivent des propositions de plusieurs bailleurs ou réservataires, concurrence entre plusieurs chargés de relogement lorsqu'un bailleur propose un logement, clarification des modalités de transfert du dépôt de garantie ou prise en charge des travaux dans le logement, organisation des parcours en dehors du territoire de l'EPCI qui porte le projet de renouvellement urbain.

3. Bilans, ajustement et évaluation du relogement

Des bilans périodiques du relogement sont réalisés en continu pendant la mise en œuvre et à la fin du projet. Ils permettent de réinterroger le processus au cours du projet et de l'évaluer à l'issue du processus du projet de renouvellement urbain.

L'objectif de l'évaluation du relogement est de tirer des enseignements sur les politiques du logement, de mobilité résidentielle et d'attribution à l'échelle intercommunale : adaptation de l'offre de logement par rapport à la demande, leviers et freins à la mobilité résidentielle, processus d'attribution, etc.

Point clé n° 8 / Réaliser des bilans périodiques du relogement

● Bilan du relogement en revue de projet

Le relogement fait systématiquement l'objet d'un bilan lors de la revue de projet annuelle.

L'avancement du relogement sur les différentes opérations et à l'échelle du projet, l'atteinte des objectifs locaux de qualité du relogement à l'échelle du projet et l'engagement des bailleurs et réservataires pour la mise en œuvre du relogement sont examinés et analysés collectivement.

Un état de l'avancement et de la qualité du relogement des opérations sur le parc social et privé est demandé et détaillé dans **l'annexe 4 sur les indicateurs de suivi de la revue de projet** : nombre de ménages à reloger, relogés et restant à reloger, atteinte des objectifs de relogement sur les critères nationaux fixés par l'ANRU et sur les critères locaux, rythme des opérations de relogement globalement et en fonction des natures d'opérations, des typologies de logements et des caractéristiques des ménages pour préciser les difficultés et identifier les marges de manœuvre, efficacité des dispositifs de mise en œuvre et de suivi, etc.

Pour réaliser ce bilan les **extractions issues de eRime** sont utilisées. Un bilan qualitatif peut également être obtenu par le partage des enquêtes de satisfaction réalisées par les bailleurs relogeurs après l'installation des ménages dans leur nouvel environnement résidentiel.

● Bilan du relogement dans le cadre de la CIL

L'avancement opérationnel du relogement à l'échelle des projets et l'atteinte des objectifs locaux de qualité du relogement à l'échelle intercommunale, et notamment sa contribution au rééquilibrage de l'occupation sociale sont examinés et analysés collectivement annuellement dans le cadre de la CIL.

Précision réglementaire : bilan annuel des logements mobilisés pour le relogement

Avec le passage à la gestion en flux, les bailleurs sociaux informent l'ensemble des réservataires, avant le 28 février, du nombre prévisionnel de logements soustraits du flux de l'année en cours, de leur affectation par catégorie d'opération (opération conventionnée et/ou financée par l'ANRU, etc.), ainsi que du bilan des attributions réalisées l'année précédente au titre de ces relogements (par opération également).

● Bilan du relogement lors du point d'étape du projet

En fonction de son avancée, de l'atteinte des objectifs locaux et des enjeux liés à son pilotage et à sa mise en œuvre, le relogement peut faire l'objet d'un **approfondissement spécifique dans le point d'étape du projet de renouvellement urbain**.

Lorsque le point d'étape, ou bilan évaluatif du projet à mi-parcours, est mis en œuvre 4 à 6 ans après le démarrage des premières opérations, le relogement peut être interrogé s'il est encore en phase de mise en œuvre. Les éléments de suivi et d'évaluation en continu du projet sont mobilisés à cette occasion.

Les points suivants peuvent être questionnés pour apprécier les premiers résultats et impacts de l'intervention :

- Les relogements ont-ils induit un redéploiement de la population sur place dans le quartier ou au contraire une mobilité plutôt externe (concentration / diversification socio-résidentielle) ?
- Peut-on dire que les relogements, et notamment ceux réalisés sur les quartiers en renouvellement

urbain, ont permis d'améliorer les conditions d'habitat des ménages concernés? En quoi résident les principales améliorations?

- Les relogements ont-ils été l'occasion d'offrir un suivi personnalisé aux ménages les plus fragiles et en difficulté, en matière d'insertion professionnelle, d'emploi et de formation, de santé globale (physique et mentale), d'accompagnement social plus général (gestion du budget, relations de voisinage, etc.)? Comment les liens familiaux et sociaux ont-ils été préservés dans le cadre du relogement pour les ménages les plus fragiles?
- Quelle est la qualité du fonctionnement socio-résidentiel des immeubles et sites d'accueils des ménages relogés (relations de voisinage, climat résidentiel, etc.)? Connaissent-ils un transfert de certains problèmes? Des phénomènes de concentration de difficultés sociales sont-ils observés? Comment envisage-t-on de les accompagner?
- Quels sont les profils de ménages les plus satisfaits / les moins satisfaits de leur relogement? À quoi cette satisfaction est-elle attribuée (caractéristiques du nouveau logement et de l'environnement résidentiel, niveau du loyer et des charges, information et accompagnement lors du relogement, etc.).
- Etc.

Point clé n° 9 / Évaluer le relogement

Conformément à l'article 1.4. du titre I du RGA, **la mesure des impacts du projet de renouvellement urbain est indispensable pour mesurer l'atteinte des objectifs fixés, la mobilisation des acteurs et enrichir la stratégie de relogement et le projet en continu.**

L'évaluation du relogement s'appuie sur les bilans périodiques et l'exploitation des données de suivi issus de eRime, d'enquêtes de satisfaction auprès de ménages relogés, de groupes de parole de ménages après le relogement, du suivi de l'occupation sociale sur les QPV et à l'échelle intercommunale mis en place dans le cadre de la CIL, de retours qualitatifs des acteurs impliqués dans le processus, etc.

Elle peut mobiliser les résultats d'enquêtes post-relogement réalisées par les bailleurs ou le porteur de projet.

• Évaluer le relogement en continu du projet

L'évaluation du relogement en cours de projet comprend en particulier :

- Le bilan des plannings d'opération de relogement (respect / retard de calendrier, mesures mises en place)
- Le bilan des objectifs locaux de qualité sur les critères nationaux fixés par l'ANRU et autres objectifs locaux
- Le bilan des engagements des bailleurs et des réservataires pour la mobilisation de l'offre
- L'analyse des enquêtes de satisfaction réalisées par les bailleurs relogeurs.

Elle permet d'ajuster les objectifs et d'identifier des points de blocage. Les bilans permettent de partager :

- le respect des rythmes de relogement et les éventuels impacts sur les calendriers opérationnels
- les difficultés de mobilisation des acteurs (réservataires / inter-bailleurs)
- les contraintes pour répondre à la demande de certains ménages liés aux souhaits de localisation, aux typologies, niveaux de ressources, etc.

L'identification des points de blocages permet à l'ensemble des partenaires d'ajuster les objectifs, de remobiliser les acteurs et de mettre en place des actions spécifiques visant à lever les freins au relogement.

• Évaluer le relogement à la fin du projet

L'évaluation du relogement à la fin du projet interroge :

- **La satisfaction, les effets et impacts du relogement pour les ménages** (conditions d'habitat, vie familiale et vie sociale, intégration dans le quartier, intégration professionnelle, etc.) et les supports de cette satisfaction (qualité du logement, niveau du loyer et des charges, qualité de l'information, de l'accompagnement et des propositions, etc.);

- **Les effets et l'impact du relogement sur l'immeuble, le quartier et le territoire** plus largement : contribution du relogement à la mixité sociale au regard des objectifs de rééquilibrage de l'occupation sociale à l'échelle intercommunale dans le document-cadre de la politique d'attribution et la CIA, qualité du fonctionnement socio-résidentiel des immeubles dans lesquels les ménages sont relogés (liens de voisinage, cohabitation, entraide, etc.), fonctionnement des équipements publics (notamment scolaires) des quartiers dans lesquels ménages sont relogés (évolution des effectifs, mixité scolaire, accueil des élèves et des familles, etc.).

Fiche méthode : Le plan stratégique de relogement

1. Objectifs d'un plan stratégique de relogement

Dès l'élaboration du projet de renouvellement urbain et du processus de relogement, il est recommandé de s'appuyer sur des **plans de relogement initiés par chaque maître d'ouvrage à l'échelle des opérations** générant du relogement, puis de les consolider à l'échelle du projet et à l'échelle intercommunale pour estimer :

- Les besoins de relogement liés aux opérations générant du relogement (démolitions, requalifications lourdes) sur les parcs de logement social et privé;
- L'impact de ces besoins sur les volumes d'attribution à l'échelle intercommunale, ce qui permet d'apprécier la capacité à réaliser les opérations de relogement dans les délais prévus.

La **consolidation du plan de relogement à différentes échelles** est effectuée par le porteur de projet, avec l'appui de la délégation territoriale de l'ANRU et actualisée au fur et à mesure de l'évolution du projet (nouvelles opérations générant du relogement) et de l'avancée du relogement. La consolidation du plan de relogement **à l'échelle de chaque projet** permet un suivi de l'avancement du relogement et de l'atteinte des objectifs et apporte une vision prospective du relogement restant à réaliser et de l'offre à mobiliser (volume, typologie, localisation, etc.).

Une consolidation **intercommunale** est par ailleurs indispensable pour mesurer les éventuels effets de concurrence entre opérations de relogement et assurer le lien avec les politiques d'attributions (objectifs d'attribution hors QPV, volumes de logements à « ôter du flux » dans le cadre de la gestion en flux...).

Exemple :

Commune	Opération	Maître d'ouvrage	Nb de lgts	Eval. départs spontanés	Mobilité annuelle	Nb tit. bail à reloger	Relogements avec éval. décoh.	Année de démarrage	Année de fin du relgt	Rythme mensuel
Commune 1	Bâtiment	Bailleur X	187	9	5%	151	161	2021	2023	4,0
Commune 2	Bâtiment	Bailleur Y					67			
...										
TOTAL										

Le plan de relogement consolidé constitue un **outil de pilotage stratégique du relogement** car il apporte une vision de son avancement (planning) et de ses effets (localisation, impact économique pour les ménages, impact sur les attributions...). Il permet d'apprécier le réalisme du calendrier d'ordonnement des opérations de relogement, et de les ajuster le cas échéant.

Dans le cadre de la **gestion en flux**, le plan de relogement facilite l'identification de l'offre à mobiliser annuellement pour le relogement, qui sera à extraire par chaque bailleur de l'EPCI concerné par un NPRU des logements mis à disposition aux réservataires. L'évaluation annuelle des besoins de relogement permet d'éclairer les arbitrages à réaliser entre catégories de demandeurs (prioritaires, ménages à reloger, etc.) et d'apprécier l'impact du relogement sur les attributions.

2. Modalités d'élaboration

Le plan de relogement est consolidé à partir de trois étapes :

1/ Besoins quantitatifs de relogement à l'échelle intercommunale

La liste de toutes les opérations du projet de renouvellement urbain générant du relogement donne une vision du volume et du phasage prévisionnel du relogement par maître d'ouvrage et du volume prévisionnel de logements à mobiliser à l'échelle intercommunale pour garantir la bonne réalisation des opérations de relogement.

La liste des opérations est régulièrement mise à jour en fonction du planning et des évolutions des projets de renouvellement urbain, lors des comités de pilotage et des revues de projet. Elle permet un **phasage prévisionnel des besoins de relogement et une vision du rythme de relogement par maître d'ouvrage**.

Il est intéressant d'intégrer les éventuelles opérations générant du relogement qui ne sont pas conventionnées avec l'ANRU, afin d'avoir une vision complète des besoins et des risques de concurrence à l'échelle intercommunale. En particulier, la prise en compte des besoins de relogement liés à la lutte contre l'habitat indigne permet une vision consolidée des logements à « ôter du flux » dans le cadre de la gestion en flux.

Exemple :

Tableau de phasage		2021	2022	2023	2024	2025	2026
Commune 1	Bailleur X	48	73	40			
Commune 2	Bailleur Y		7	23	37		
TOTAL		48	80	63	37		

Rythme mensuel de relogement par maître d'ouvrage		2021	2022	2023	2024	2025	2026
TOTAL		8,0	20,2	21,3	15,9	13,2	9,5
Bailleur X		4,0	6,6	8,1	8,2	6,8	0,0
Bailleur Y		1,3	6,4	6,4	6,4	6,4	9,5
Portage habitat privé...		2,7	7,3	6,9	1,3	0,0	0,0

La consolidation permet d'identifier si l'ordonnancement des opérations générant du relogement conduit à des **pics de relogements sur certaines périodes**.

Exemple :

Opération	S1	S2	SI	S2	SI	S2	SI	S2	SI	S2	SI
	2022	2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027
Bât. 1	30	30	30	30	30						
Bât. 2					31	30	30	30			
Bât. 3					27	27	26	26			
Bât. 4						21	21	21	21		
Bât. 5						12	12	11	11	11	
Bât. 6						8	8	7	7	7	7
TOTAL	30	30	30	30	88	98	97	95	39	18	7
Moy. mensuelle	5	5	5	5	15	15	16	16	7	3	1

Dans ce cas, il peut être nécessaire de rechercher des **solutions pour limiter les risques de retard ou de concurrences entre opérations, par exemple en :**

- adaptant l'ordonnancement des opérations générant du relogement;
- allongeant la durée prévue pour le relogement sur certaines opérations;
- anticipant la libération des logements par une réponse aux demandes de mutation des ménages des bâtiments concernés, avant même le démarrage du relogement;
- identifiant d'éventuelles marges de manœuvre pour répondre aux pics de relogement : par exemple, recherche de livraisons neuves pouvant convenir au relogement sur l'année de pic, dans lesquelles la mobilisation de X % des logements pour le relogement permet de faire face à des besoins exceptionnels.

Le plan de relogement et le planning prévisionnels des opérations sont ensuite ajustés en conséquence.

Tout au long du projet, le bilan des relogements réalisés et l'ajustement du plan de relogement permettent de s'assurer que les rythmes mensuels prévus sont tenus, ou de réaliser de nouveaux ajustements le cas échéant.

2/ Besoins qualitatifs de relogement à partir des caractéristiques des ménages à reloger

Le phasage prévisionnel du relogement est complété par des informations sur les caractéristiques, les besoins et les souhaits des ménages à reloger, recueillies lors de l'enquête sociale et actualisées lors de leur accompagnement. Celles-ci permettent de préciser leur situation et d'enregistrer leur demande de logement social :

- Composition familiale du ménage,
- Niveaux de ressources et nature des revenus,
- Besoin de décohabitation, de logements accessibles aux PMR,
- Souhait de localisation, etc.

Ces informations sont saisies dans l'outil de suivi du relogement et dans le dossier de demande de logement social (DLS), au moment de l'enregistrement dans le fichier SNE. Des extractions du fichier partagé de la demande ou du suivi du relogement permettent de visualiser les besoins de logements consolidés à l'échelle intercommunale.

13. Les organismes HLM peuvent appliquer un loyer inférieur au loyer plafond de la convention APL du ménage. Une étude de l'Ancois relative au loyer à la relocation montre qu'en 2016 60 % des logements mis en relocation sont reloués à un loyer inférieur à leur plafond. 9 logements mis en services sur 10 ont un loyer fixé au niveau du plafond.

Recommandation : estimer les besoins prévisionnels de relogement sans attendre l'enquête sociale

En amont des enquêtes sociales, l'estimation des besoins prévisionnels de relogement peut être réalisée à partir de la connaissance de l'occupation sociale des immeubles concernés par les opérations générant du relogement (enquête Observation du Patrimoine Social (OPS), fichiers bailleurs) et de leur fonctionnement socio-résidentiel (attachement au quartier, dynamiques sociales, rapports de voisinage, etc.).

En complément, l'analyse du fichier des demandeurs de logements sociaux permet d'identifier la part des ménages à reloger demandeurs de mutations et leurs souhaits de localisation. Cette première connaissance permet de déterminer :

- **Les volumes et les types de logements nécessaires à mobiliser** : typologies, localisation, besoins d'accessibilité (PMR, etc.)
- **L'impact prévisionnel du relogement sur l'offre de logement et sur la capacité globale d'attributions**, compte tenu de la rotation dans le parc, des livraisons prévues et du niveau des loyers qui peut susciter un besoin de minoration¹³ pour maintenir le reste à charge des ménages relogés.

Cet impact s'apprécie à partir du niveau moyen des attributions réalisées au bénéfice des demandeurs de mutations et des primo-demandeurs (dont les ménages DALO et prioritaires au titre du CCH). Il doit tenir compte des rythmes de livraisons, sans se limiter aux programmes liés à la reconstitution de l'offre.

- **Le planning prévisionnel de relogement et la nécessité d'élargir, le cas échéant, l'offre mobilisable**, au travers d'une offre temporaire et d'une mobilisation plus forte des acteurs (engagements de relogement).

Les engagements prévisionnels des acteurs pour le relogement. Le calibrage des besoins en relogement et l'impact par rapport à l'offre disponible annuelle (rotation dans le parc existant et livraisons neuves) constituent le socle des engagements sur le volume de logements à réserver chaque année au relogement.

3/ Offre mobilisable pour le relogement

Une fois les besoins de logements identifiés, ils doivent être confrontés à l'offre disponible mobilisable pour le relogement. Celle-ci est constituée des logements libérés dans le parc social existant à l'échelle intercommunale (voire au-delà) dont les typologies, localisations et niveaux de loyer et charges correspondent aux besoins des ménages, mais aussi des logements neufs, récemment conventionnés ou livrés.

L'évaluation du potentiel de logement mobilisable est réalisée au travers de la mobilisation des données RPLS et s'appuie :

- Pour le parc existant sur la mobilité constatée

Elle tient compte de la localisation (quartier / hors quartier, QPV, communes...), des typologies et des niveaux de loyers.

- Pour le parc neuf, sur le prévisionnel des livraisons PLUS/PLAI dans l'agglomération

Une analyse complémentaire peut être menée sur la rotation dans le parc construit à partir du régime de la RT 2005 (que l'on peut estimer à partir des logements livrés à compter de 2009), afin de calibrer le parc éligible à la minoration de loyer et les montants de subvention pour minoration de loyer à prévoir.

Exemple de tableau de mobilisation des logements :

Total de l'offre mobilisable	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2302	TOTAL
Nombre attributions annuelles	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	1853
Livraisons neuves	0	106	100	35	59	65	0	14	0	70	60	0	509

Total de l'offre à mobiliser	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2302	TOTAL
Existant mobilisé pour le relogement	51	51	51	51	51	31	31	31	31	31	31	31	471
Neuf mobilisé pour le relogement	0	27	25	9	15	16	0	4	0	18	15	0	127
TOTAL MOBILISABLE	51	77	76	60	66	47	31	34	31	48	46	31	106

L'analyse des logements à mobiliser repose dans un premier temps sur le volume de ménages à reloger.

Par exemple, pour chaque année de relogement, on peut regarder si le relogement représente :

- X % des attributions du bailleur portant les opérations générant du relogement à l'échelle de la ou les communes concernées/ de l'EPCI.
 - X % des attributions, tous bailleurs confondus, à l'échelle de la ou les communes concernées/ de l'EPCI.
 - X % de l'objectif de 25 % des attributions hors QPV à réserver à des ménages du 1^{er} quartile ou relogés, à l'échelle de la ou les communes concernées/ de l'EPCI.
- Cette analyse permet d'identifier les marges de manœuvre et les besoins de solidarité intercommunale et inter-bailleurs pour mettre en œuvre le relogement (parcours inter-bailleurs, etc.).

Le total des relogements à réaliser par année est ensuite à **décliner en fonction des objectifs locaux de relogement.**

Exemple de déclinaison avec un objectif de 60 % de relogements hors QPV :

	Objectif	2022	2023	2024	2025
Total ménages à reloger		50	50	60	40
Objectifs relogements hors QPV	60 %	30	30	36	24
Soit X % des attributions hors QPV sur la commune		25 %	25 %	30 %	20 %
Soit X % des attributions hors QPV sur l'EPCI		9 %	9 %	10 %	7 %

Dans cet exemple, le rapprochement entre les volumes de relogement à réaliser hors QPV en fonction de l'objectif fixé dans la charte et les estimations de volumes d'attributions hors QPV montre qu'il sera difficile de respecter l'objectif de 60 % des attributions hors QPV si l'on ne mobilise que l'échelle communale.

Exemple de déclinaison avec un objectif de 40 % de relogements dans le parc social neuf, s'appuyant sur la mobilisation de 30 % des logements livrés dans la commune sur le temps du projet :

	Objectif	2022	2023	2024	2025
Total ménages à reloger		100	150	180	80
Objectifs relogements dans le neuf	40 %	40	60	72	32
Prévisions de livraisons sur la commune		150	80	0	60
Offre communale mobilisable	30 %	45	24	0	18
Différence par rapport à l'objectif			-36	-72	-14

Dans cet exemple, les prévisions de mobilisation de l'offre neuve sur la commune ne suffisent pas pour atteindre l'objectif de relogement dans le parc social neuf. On peut alors :

- Augmenter le % de mobilisation de l'offre neuve de la commune pour le relogement
- Et/ou mobiliser les logements neufs hors de la commune pour le relogement
- Et/ou ajuster l'objectif de relogements dans le parc social neuf.

Les objectifs qualitatifs de la charte et les contraintes opérationnelles s'ajustent ainsi de façon itérative.

3. La contribution du plan stratégique de relogement au pilotage, à la mise en œuvre et au suivi du relogement

Le plan stratégique de relogement permet de :

- **estimer les besoins de relogements et mesurer son impact sur les capacités d'attributions** et les impacts pour les primo-demandeurs et demandeurs de mutation (allongement des délais d'attente)

- **identifier le nombre de logements à ôter annuellement du flux d'attributions** mis à disposition par les bailleurs aux réservataires.

- **évaluer la capacité de chaque maître d'ouvrage porteur d'une opération générant du relogement à reloger les ménages** au regard de son volume d'attributions moyen annuel et des caractéristiques de son parc par rapport aux besoins (localisation, loyers, typologie des logements, etc.)

- **estimer les besoins de relogement à réaliser en inter-bailleurs**, au global et par année de mise en œuvre du relogement et évaluer la **capacité de relogement des bailleurs non maîtres d'ouvrage d'opérations générant du relogement**, à traduire en objectifs chiffrés de relogement globaux et annuels.

Cette capacité s'apprécie à partir de deux éléments :
- **volume annuel d'attributions hors QPV** à réserver aux ménages du 1^{er} quartile ou à reloger,

- **livraisons de programmes de logements sociaux neufs** sur l'agglomération, construits à partir du régime de la RT 2005, mis en location pour la première fois dans le parc locatif social à compter du 1^{er} janvier 2009 et classés A, B ou C au titre du DPE. Ces logements peuvent ouvrir droit à l'aide pour minoration de loyer.

- **Fixer sur des bases objectives les cibles locales sur les critères nationaux de qualité attendus** (relogement hors quartier RU et hors QPV, relogement dans le neuf ou livré depuis moins de 5 ans).

- **Suivre l'avancement des planning de relogement, globalement** à l'échelle de l'EPCI, des projets et des opérations, **le décalage entre le prévisionnel et le réalisé et les mesures correctives à engager.**

Fiche méthode : Les objectifs locaux de qualité du relogement

Dès la phase de préfiguration du projet, le porteur de projet et ses partenaires lancent une réflexion sur le niveau d'ambition, les objectifs, les critères et les cibles à partir desquels ils entendent piloter la qualité du relogement. Ces objectifs locaux de qualité sont travaillés collégalement dans les instances de la CIL et du projet de renouvellement urbain. Ils doivent tenir compte des orientations de rééquilibrage territorial et des objectifs d'attributions du document-cadre de la CIL. Ils peuvent s'appuyer sur les bilans du PNRU et des premiers relogements effectués dans le NPNRU le cas échéant.

Les objectifs locaux s'affinent progressivement au fur et à mesure de la maturation du projet à partir des éléments suivants :

- **Caractéristiques du parc et des opérations générant du relogement** : par exemple, la démolition d'un parc de logements de superficie compacte et à très bas loyers (années 1950-début 1960), crée des contraintes différentes de la démolition de logements de plus grande superficie et de loyers plus élevés (années 1970). Les contraintes et opportunités de relogement sont différentes selon qu'il est lié à une opération de démolition, de requalification du parc social ou de recyclage du parc privé.

- **Caractéristiques du quartier et des orientations du projet** : transformation attendue du quartier dans le projet, localisation de la production neuve dans le temps du projet (notamment vers les communes défavorisées au regard de la loi SRU)

- **Situation du marché du logement, des dynamiques résidentielles et des orientations de rééquilibrage du peuplement à l'échelle intercommunale** : disponibilité de l'offre mobilisable, tension de la demande, orientations intercommunales de rééquilibrage (secteurs connaissant des fragilités d'occupation sociale, secteurs susceptibles d'accueillir des ménages relogés, etc.).

- **Besoins de relogement et des caractéristiques des ménages à reloger** : ancienneté dans le quartier, demandes de mutations, situations de sous ou de suroccupation, caractère de priorité de la demande de relogement au regard du DALO ou des critères du CCH, etc.

1. Cibles locales chiffrées sur les critères nationaux définis par l'ANRU

Les cibles locales chiffrées sur les critères nationaux attendus par l'ANRU peuvent être exprimées sous forme d'hypothèses basses et hautes, qui seront affinées au fur et à mesure de la mise en œuvre du projet.

• Maîtrise du reste à charge

Compte tenu de la fragilité socio-économique des ménages dans les QPV et de la contrainte que représente le relogement, **l'encadrement de son impact financier est une exigence forte de l'ANRU et de ses partenaires**. C'est un critère essentiel de qualité du relogement des ménages et un élément clé d'évaluation de l'impact social du projet. L'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service peut être prise en compte. .

Le critère national de référence et de mesure de cet objectif pour l'ANRU est le **reste à charge¹⁴ pour lequel une maîtrise est attendue**. Dans les faits, il s'agit d'éviter des ménages qui seraient perdants dans le cadre de leur relogement, c'est-à-dire auraient une augmentation de leur reste-à-charge sans bénéficier d'une amélioration objective de leurs conditions de logement : logement neuf ou récent, localisation hors QPV, typologie augmentée, etc.

Compte tenu de cette exigence, le porteur de projet et ses partenaires doivent expliciter :

- **les seuils d'évolution du reste à charge à ne pas dépasser**

- **la modulation éventuelle de la maîtrise du reste à charge selon les niveaux de ressources des ménages** (par exemple pour les ménages sous plafond PLAI)

- **les conditions et les marges de manœuvre** existant le cas échéant pour moduler les loyers.

D'autres critères d'encadrement de l'impact financier du relogement (taux d'effort, reste à vivre) peuvent être proposés de manière complémentaire. Les modalités de calcul et les seuils d'alerte retenus doivent être explicités.

Pour les relogements liés aux opérations sur le parc privé dégradé, la comparaison du reste à charge avant/après relogement n'est pas pertinente : les critères de taux d'effort ou de reste à vivre sont plus adaptés à l'appréciation de la maîtrise de l'impact financier pour le ménage.

14. Reste à charge = (loyers+ charges) - aides personnelles au logement

Précision réglementaire : définitions du taux d'effort et du reste à vivre

Le **taux d'effort** est mentionné dans l'article R.441-3-1 du CCH comme le rapport entre les dépenses liées au logement (loyers et charges, diminués du montant des aides liées au logement) et les ressources des personnes vivant dans le logement. Taux d'effort = ((loyer principal + loyer annexe) – APL ou AL). C'est l'indicateur de référence le plus utilisé dans les CALEOL. Il est souvent fixé entre 20 % et 30 %, avec parfois des modulations en fonction des ressources du ménage.

Selon l'INSEE, le **reste à vivre** permet de mesurer le revenu par unité de consommation disponible pour les autres dépenses que celles liées au logement et les dépenses incompressibles : reste à vivre = (ressources mensuelles – (reste à charge + dépenses courantes obligatoires)) / nombre d'occupants du ménage. Dans une version simplifiée, il est obtenu en déduisant du montant total des ressources le coût logement (Loyer – APL), rapporté au nombre de personnes ou d'unités de consommation du ménage. Il est exprimé par jour. Il est souvent fixé entre 9 et 12 euros par jour et par personne.

• Part de relogement dans le parc social neuf ou conventionné et/ou mis en location depuis moins de 5 ans

L'accès au parc social neuf ou conventionné et/ou mis en location depuis moins de 5 ans constitue une trajectoire de relogement positive. Il est susceptible d'apporter satisfaction aux ménages qui accèdent à des espaces optimisés du point de vue de leur performance énergétique, environnementale, acoustique et d'accès aux réseaux numériques.

À ce titre, l'ANRU attend que le porteur de projet et ses partenaires définissent une **cible locale de relogement des ménages dans le parc social neuf ou conventionné et/ou mis en location depuis moins de 5 ans**. La subvention « indemnité pour minoration de loyer » (cf. partie II) constitue un levier pour atteindre cet objectif.

Recommandations pour fixer la part de relogement dans le parc social neuf ou conventionné et/ou mis en location depuis moins de 5 ans

Dans le cadre du PNRU¹⁵, 37 % des ménages ont été relogés dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans (32 000 ménages). Par ailleurs, au moins 9 700 ménages des quartiers sous plafonds PLAI avaient bénéficié d'une mutation vers un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans dans le cadre des « mesures compensatoires » prévues dans le PNRU. Ces parcours vers un logement neuf ont été réalisés sans le bénéfice de l'aide financière pour minoration de loyer.

La cible de relogement dans le parc social neuf ou conventionné et/ou mis en location depuis moins de 5 ans doit tenir compte :

- du volume et de la localisation de l'offre de logement locatif social neuve ou récemment conventionnée (estimation sur la base du PLH ou des tableaux de suivi de la production) et des livraisons prévues dans le temps du relogement (droit commune et reconstitution),
- des caractéristiques des ménages à reloger,
- de la mobilisation de l'aide pour minoration de loyers qui permet de solvabiliser une partie des ménages (loyers minorés), ou des mécanismes locaux d'incitation de ces parcours de relogement.

Pour fixer la cible locale de relogement dans le parc social neuf ou conventionné et/ou mis en location depuis moins de 5 ans, la part des attributions à des ménages du 1^{er} quartile ou relogés en dehors des QPV peut servir de base.

Dans le contexte de préparation à la gestion en flux, les objectifs de relogement dans le parc social neuf peuvent constituer une base de discussion sur les logements neufs à « sortir de l'assiette » pour les relogements. Les « commissions de premières attributions », qui peuvent être mises en place par le bailleur avec les différents réservataires pour coordonner les attributions lors d'une livraison neuve, constituent un levier pour s'assurer de la mobilisation d'une part de logements neufs pour le relogement.

• Part de relogement en dehors d'un QPV

Les parcours de relogement en dehors des QPV permettent de ne pas concentrer les ménages dans des secteurs fragiles et de rompre avec la ségrégation socio-spatiale, qui est l'une des visées des projets de renouvellement urbain, tout en permettant aux ménages d'accéder à des secteurs résidentiels plus valorisés. C'est dans ce sens que la loi Égalité et Citoyenneté impose de consacrer au moins 25 % des attributions suivies de baux signés en dehors des QPV au bénéfice des demandeurs du 1^{er} quartile ou de personnes relogées dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou d'opérations d'intérêt national de requalification de copropriétés dégradées.

À ce titre, l'ANRU attend que **le porteur de projet et ses partenaires définissent une cible locale de relogement des ménages en dehors des QPV**.

• Part de relogement en dehors du quartier en renouvellement urbain

Le relogement peut permettre aux ménages d'accéder à des aménités urbaines, sociales et résidentielles nouvelles par rapport à leur quartier d'origine (équipements scolaires, services, voisinage, etc.). Ce parcours peut être une véritable opportunité résidentielle, notamment pour les ménages les moins ancrés dans le quartier ou qui ont des souhaits de mobilité en attente exprimés (demandeurs de mutation) ou non. Ainsi, le relogement permet d'initier des trajectoires résidentielles en dehors des QPV et de contribuer au rééquilibrage de l'occupation sociale.

À ce titre, l'ANRU demande au porteur de projet et à ses partenaires de **définir une cible locale de relogement des ménages en dehors du quartier concerné par le projet de renouvellement urbain**.

Recommandations pour fixer la part de relogement en dehors du quartier et en dehors des QPV

La définition de ces cibles locales tient compte du profil des ménages (ancienneté, attachement au quartier, ressources, etc.), des dynamiques sociales et résidentielles sur l'immeuble et le quartier (relations sociales, rapports de voisinage) et de la localisation de l'offre de relogement disponible.

Prendre en compte le profil des ménages (ancienneté, attachement au quartier, etc.)

Le souhait des ménages de rester ou partir du quartier est généralement contrasté. Ceux qui sont en perspective de mobilité résidentielle envisagent d'emblée le relogement comme une opportunité, de même que ceux qui souhaitent s'éloigner du quartier. *A contrario*, d'autres ménages mettent en avant leur attachement au quartier, à des ressources et à des réseaux relationnels qu'ils souhaitent conserver, au-delà du relogement. Leur souhait doit être pris en compte, notamment s'il s'agit de personnes âgées ou fragiles dont le relogement doit, dans la mesure du possible, préserver des repères et liens de voisinages essentiels pour leur vie quotidienne. Mais il faut également tenir compte du fait que le souhait des ménages reste très dépendant de leur connaissance des autres quartiers et de l'offre qui leur est proposée, d'effets d'autocensure, et, notamment pour les plus modestes, du souhait de maintenir leur dépense logement au niveau initial. Ces éléments concourent à l'expression d'un choix privilégiant le quartier. Par ailleurs, proposer aux ménages les plus solvables et qui souhaitent rester dans le quartier des produits attractifs de diversification leur permet un parcours résidentiel positif au sein du quartier.

Prendre en compte l'évolutivité du souhait résidentiel des ménages

Lors de l'annonce du relogement, on constate souvent une difficulté de projection des ménages en dehors du quartier et de lieux de vie familiers. Contrairement aux mobilités ordinaires, le relogement impose un déménagement à une majorité de ménages qui n'avait pas de projet résidentiel préalable. Le bilan du PNRU montre que la part des relogements en dehors du quartier a été in fine bien supérieure à celle exprimée lors des enquêtes sociales initiales. Cela souligne l'évolutivité des aspirations résidentielles des ménages, qui ont besoin de temps pour affiner leurs souhaits de relogement. Ceux-ci évoluent en fonction de la situation individuelle des ménages, mais aussi de leur compréhension du sens du projet et des opérations qui génèrent leur relogement. →

15. Source : ANRU. Relogement, insertion, gestion urbaine de proximité, les chiffres au 31 décembre 2016

Mettre en place des informations et un accompagnement à la mobilité

L'accompagnement des ménages doit les mettre en situation de qualifier leurs besoins de logement, détecter leurs potentiels de mobilité et identifier des secteurs d'accueil compatibles.

Ainsi, le souhait des ménages de rester ou de partir du quartier dépend aussi de la qualité de l'accompagnement et de la localisation des offres de logement qui leur sont proposées. Il est fortement dépendant des plus ou moins grandes opportunités d'offre. Plus l'offre proposée est large (mobilisation de l'inter-bailleurs, sans se limiter au parc du bailleur porteur de l'opération de logement) et plus les choix des ménages sont diversifiés. L'information des ménages sur l'offre de logement accessible en dehors du quartier et l'accompagnement des visites peuvent les aider à se projeter dans un nouvel environnement.

Pour favoriser la mobilité, certains porteurs de projet systématisent, dans les trois propositions de logement, la réalisation d'une offre hors QPV. D'autres mettent en place une information sur des opérations d'aménagement en cours sur l'agglomération, notamment lorsqu'il s'agit de secteurs neufs, dont les ménages n'ont pas connaissance.

2. Objectifs et critères locaux complémentaires de qualité du logement

En fonction du contexte du quartier, des orientations du projet de renouvellement urbain, des dynamiques du marché de l'habitat et des caractéristiques des ménages à reloger, **le porteur de projet et ses partenaires peuvent déterminer des objectifs et critères locaux de qualité du logement complémentaires**, exprimant des enjeux ou priorités locales pour le relogement et les équilibres de peuplement à l'échelle intercommunale.

16. La Loi 3DS promulguée début 2022, prévoit que les conventions intercommunales d'attribution fixent un objectif d'attributions à des demandeurs de logement exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail.

17. Dans certains cas, le relogement peut favoriser la re-cohabitation des ménages, à partir d'une mise à plat de leurs situations familiales et administratives.

La qualité du relogement pourra être recherchée à partir de parcours de relogement permettant :

- La résolution de situations de sur ou de sous-occupation (avec baisse du coût logement)

Le relogement permet de régulariser une situation dégradée du point de vue des normes d'occupation. Le relogement est une opportunité pour adapter la typologie du logement à la composition du ménage, lorsque cette dernière a évolué depuis son entrée dans les lieux

- Le rapprochement domicile – travail de membres du ménage

Le rapprochement domicile-travail contribue à améliorer les conditions de vie des ménages en conciliant mieux vie professionnelle et vie privée et faisant progresser leur reste à vivre. La crise sanitaire a montré que l'éloignement du lieu de travail de personnes qui ne peuvent exercer leur activité en télétravail est pénalisant tant pour le salarié que pour les activités économiques¹⁶.

- L'évolution du statut résidentiel du ménage ou de la typologie du logement

Le relogement peut également faire accéder les ménages à des statuts résidentiels renouvelés et souhaités : accession sociale à la propriété, logement individuel, etc. Pour les personnes âgées, il peut permettre d'accéder à un logement mieux adapté y compris en intégrant les besoins d'accompagnement, voire à des formes spécifiques de logement ou d'hébergement.

- La décohabitation de certains membres du ménage

Au travers des décohabitations, le relogement participe à l'émancipation et à l'accès à l'autonomie de certains membres du ménage, contribuant ainsi à leur insertion et à la résolution des situations de sur-occupation¹⁷.

- L'accès à de nouveaux services et équipements résidentiels

Le relogement peut permettre aux ménages de disposer de qualités d'usages et de niveaux de services plus élevés dans leur logement : orientation, balcon, parking, ascenseur, cave, etc.

- L'accès à un patrimoine ancien ayant fait l'objet de requalification lourde

La qualité du relogement peut être recherchée au travers de l'accès à des résidences récemment réhabilitées, qui peuvent offrir au ménage un niveau de confort proche du parc neuf.

- Le rapprochement ou le maintien de réseaux sociaux importants pour la vie quotidienne

Les solidarités de voisinage, familiales ou sociales, sont des ressources essentielles pour la vie quotidienne du ménage (aide pour la garde des enfants, liens amicaux, etc.) et sont à prendre en compte pour les relogements, notamment pour les familles, les personnes seules ou âgées.

Une proposition de relogement dans une commune ou un quartier où réside de la famille proche peut être déterminante pour faire adhérer un ménage à une proposition de relogement.

Dans certains cas (ménages fragiles ou âgés), le maintien des réseaux de sociabilité est recherché au travers de parcours de relogement groupés au sein de la même unité de voisinage.

- Le rapprochement de services importants pour la vie quotidienne du ménage et contribuant à son insertion sociale et professionnelle (transports en commun, commerces, établissements scolaires et centres de formation, services de santé, etc.) :

L'accès à une offre de services et d'équipements de proximité ayant un impact direct sur ses conditions de vie peut constituer un facteur d'adhésion et de satisfaction important pour le ménage.

Au-delà des parcours, la qualité du relogement peut s'apprécier à partir de **son impact** sur :

- **L'accompagnement spécifique de certains ménages lors du relogement**, qui peut par exemple se traduire par une aide au déménagement ou à la réinstallation de certains éléments du logement d'origine, ou le traitement de pathologies notamment psychiques (syndrome de Diogène par exemple)

- **La situation globale des ménages**, notamment leur insertion sociale.

L'impact peut s'apprécier à partir du nombre de ménages relogés ayant bénéficié d'un accompagnement administratif et d'un accès aux droits, d'un dispositif d'insertion professionnelle et de formation, d'une prise en charge de leurs problèmes de santé, etc.

- **Les pratiques professionnelles de gestion de la demande, des attributions et de la mobilité résidentielle** (coopération entre bailleurs HLM et réservataires favorisant la mutualisation des contingents, les parcours inter-bailleurs et inter-réservataires, etc.) et d'accompagnement des ménages.

3. Exemple de tableau de synthèse des objectifs locaux de qualité du logement

	Objectifs	Critères	Cibles
Définition nationale	<ul style="list-style-type: none"> - Parcours résidentiel positif - Inscription des ménages les plus fragiles dans une dynamique plus large d'insertion - Contribution à la mixité sociale 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtrise du reste à charge - Accès au parc social neuf ou conventionné de moins de 5 ans - Relogements hors quartier en renouvellement urbain - Relogements hors QPV 	<ul style="list-style-type: none"> - Seuils d'évolution du RAC à ne pas dépasser, le cas échéant modulés selon les niveaux de ressources des ménages - % d'accès au parc social neuf ou conventionné et/ou mis en location depuis moins de 5 ans - % relogements hors quartier en renouvellement urbain - % relogements hors QPV
Définition locale	Autres objectifs. Exemples : <ul style="list-style-type: none"> - Décohabitation de jeunes adultes vivant chez leurs parents - Accès aux droits des personnes hébergées - Etc. 	Autres critères : En référence à l'objectif de parcours résidentiel positif <ul style="list-style-type: none"> - Rapprochement domicile travail - Évolution statut résidentiel - Reste à vivre - Taux d'effort 	<ul style="list-style-type: none"> - Seuils de maîtrise du taux d'effort ou du reste à vivre à ne pas dépasser - Etc.

4. Précisions sur les notions d'objectif, critère et cible de qualité du logement

Le pilotage de la qualité du logement au travers d'objectifs de qualité exprimés localement, notamment à partir de critères nationaux définis par l'ANRU, amène à préciser les éléments suivants :

1. Objectif :

Définition : énoncé explicite et préalable des effets que l'intervention publique doit obtenir.

Dans la stratégie de logement liée au NPNRU, les trois objectifs que sont 1) un parcours positif avec un reste à charge maîtrisé pour les ménages, 2) l'inscription des ménages les plus fragiles dans une dynamique plus large d'insertion et 3) la contribution à la mixité sociale constituent les trois visées du logement.

>> Dans une évaluation, il s'agit **d'objectifs généraux**.

Ces trois objectifs peuvent être considérés comme des objectifs nationaux, en complément desquels les acteurs locaux peuvent aussi poursuivre d'autres objectifs locaux, en fonction du contexte, des marges de manœuvre liées au projet et de leurs politiques de rééquilibrage du peuplement à l'échelle intercommunale.

2. Critère :

Définition : Ce qui permet d'apprécier concrètement et d'estimer l'atteinte ou non de l'objectif.

Dans la stratégie de logement liée au NPNRU, l'objectif de parcours positif avec un reste à charge maîtrisé pour les ménages se décline au travers de plusieurs critères :

- des critères nationaux : la maîtrise du reste à charge, la part d'accès au parc social neuf ou conventionné et/ou mis en location depuis moins de 5 ans, la part de logement hors QPV et la part de logement hors quartier en renouvellement urbain ;

- d'autres critères locaux proposés : rapprochement domicile / travail, reste à vivre, etc.

>> Dans une évaluation, il s'agit **d'objectifs intermédiaires**.

3. Cible :

Définition : niveau que l'intervention doit atteindre pour être jugée réussie selon le critère choisi.

Pour le critère de maîtrise du reste à charge (RAC) fixé par l'ANRU, les cibles locales à fixer sont les seuils d'évolution du RAC à ne pas dépasser, le cas échéant modulés selon les niveaux de ressources des ménages

>> Dans une évaluation, il s'agit de résultats attendus ou **d'objectifs opérationnels**.



ANNEXES

Annexe 1 – Textes réglementaires encadrant le relogement

Annexe 2 – Documents de référence sur le relogement dans le NPNRU

Annexe 3 – Rôle des principaux acteurs de la stratégie de relogement du NPNRU

Annexe 4 – Objectifs de qualité du relogement : principales évolutions entre le PNRU et le NPNRU

Annexe 5 – Indemnité pour minoration de loyer - Evolution des modalités d'octroi suite à l'instruction du 28 novembre 2023

Annexe 6 – Exemple d'objectifs d'insertion liés au NPNRU à intégrer au moment du relogement

Annexe 1 – Textes réglementaires encadrant le relogement

• Dans une opération de démolition sur le parc social

Loi du 1^{er} septembre 1948, articles 13 bis, 13 quater	Obligations liées au local de relogement dans le cadre d'une démolition (état d'habitation, conditions d'hygiène, situation géographique, d'adaptation aux besoins personnels, familiaux, le cas échéant professionnels et aux possibilités financières du ménage) Obligations liées à la signature de la convention de relogement
Loi du 23 décembre 1986, article 44 quater	Obligation de concertation entre le bailleur et les locataires, dans le cadre d'une démolition
Loi du 25 mars 2009 Articles L. 443-15-1 et L. 353-15 III et L. 442-6 du CCH	Obligation de réaliser 3 propositions de relogement au ménage dans le cas d'une démolition
Article L.443-15-1 du CCH	Autorisations nécessaires pour donner congé aux locataires dans le cadre d'une démolition : préfet de département, commune et garants des prêts
Article L. 441-1 du CCH	Définition des conditions d'attribution de logements sociaux
Article L. 621-2 du CCH	Définition des conditions d'occupation des logements sociaux

• Dans une opération de démolition d'habitat privé dégradé

Article L. 314-2 du code de l'urbanisme	Conditions de relogement des occupants de locaux à usage d'habitation dans le cadre d'une opération d'aménagement
Article L. 521-1 du code de l'urbanisme	Définition des occupants dont le propriétaire est tenu d'assurer le relogement

• Dans une opération de renouvellement urbain

Article L. 441-1 du CCH	Obligation de réaliser au moins 25 % des attributions suivies de baux signés hors QPV aux demandeurs du premier quartile et aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ou de requalification de copropriété dégradée pour les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV
Article L. 441-2-1 du CCH	Obligation d'enregistrer les ménages concernés par le relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain dans le fichier SNE par le bailleur dont ils sont locataires
Règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, titre I, article 4	La stratégie de relogement et d'attributions
Règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, titre II, article 2.1.3.2.	Le financement du relogement des ménages avec minoration de loyer
Règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, titre II, article 2.2	Le financement du relogement lié aux opérations sous forme de forfaits relogement : - Article 2.2.1. Démolitions de logements locatifs sociaux - Article 2.2.2. Recyclage de copropriétés dégradées - Article 2.2.3. Recyclage de l'habitat ancien dégradé - Article 2.3.3. La requalification de logements locatifs sociaux - Article 2.3.5. Les actions de portage massif en copropriétés dégradées
Règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, titre II, article 2.1.3	Le financement de l'accompagnement des ménages
Règlement général de l'ANRU relatif au NPNRU, titre II, article 2.1.4.1	Le financement des moyens internes dédiés à la conduite du projet de renouvellement urbain

Annexe 2 – Documents de référence sur le relogement dans le NPNRU

[Documents téléchargeables sur ANRUscope]

- **Flash DGALN n° 15-2022, loi 3DS**, Présentation des dispositions en matière de logement et d'urbanisme
- **RGANPNRU, Titre I, Article 4**
- **Fiche-repères relative au document-cadre fixant les orientations d'attribution et à la convention intercommunale d'attribution**, DHUP, CGET, ANRU et USH, Novembre 2017

Questions-réponses :

- Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), Démolition de LLS – avril 2021

Documents et outils relatifs à la minoration de loyer :

- Instruction du 28 novembre 2023 relative aux modalités d'octroi de l'aide « Relogement des ménages avec minoration de loyer » (article 2.1.3.2 du titre II du RGA relatif au NPNRU).
- Instruction du 1^{er} octobre 2021 relative aux modalités d'octroi de l'aide « Relogement des ménages avec minoration de loyer » (article 2.1.3.2 du titre II du RGA relatif au NPNRU)
- Outil d'aide à la décision et de simulation de l'impact de l'indemnité pour minoration de loyers

Suivi du relogement

- Application eRime et guide d'utilisation à partir de 2022

Guides méthodologiques

- Rééquilibrer l'occupation du parc social dans le cadre des projets de renouvellement urbain par les attributions et le relogement, collection « Carnets thématiques », ANRU, 30 juin 2021
- Relogement des ménages issus des copropriétés dégradées, collection « Repères » n° 82, *Les Cahiers de l'Union sociale pour l'habitat*, mars 2021
- Relogement et renouvellement urbain, collection « Repères » n° 48, *Les Cahiers de l'Union sociale pour l'habitat*, mars 2018
- Construire les stratégies de relogement dans le NPNRU, repères méthodologiques franciliens, *Les Cahiers de l'AORIF*, novembre 2017
- Relogement et Rénovation urbaine, Les aspects juridiques du relogement dans les opérations de démolition, n° 99 bis, *Les Cahiers de l'Union sociale pour l'habitat*, décembre 2010.

- Gestion d'un immeuble voué à la démolition : préparer et accompagner le projet, Les Collections d'Actualités habitat n° 94, juin 2005

Articles et ouvrages sur l'impact du PNRU sur la mixité sociale, le relogement et les attributions

- CGET, Évaluation des effets du relogement sur la trajectoire résidentielle des habitants des quartiers dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine, Avril 2020
- ANRU, Relogement, insertion, gestion urbaine de proximité, les chiffres au 31 décembre 2016
- ONPV, Extrait du rapport annuel de l'ONPV de 2016 sur les premiers effets de la rénovation urbaine sur l'offre d'habitat et la mixité sociale, 2016
- Comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU, Politiques de peuplement et logement social, premiers effets de la rénovation urbaine, La documentation française, 2013

Annexe 3 – Rôle des principaux acteurs de la stratégie de relogement du NPNRU

La qualité du relogement et la maîtrise des opérations associées supposent un pilotage et un suivi, qui implique :

- **Le porteur du projet, garant de la stratégie et de la qualité du processus de relogement;**

- **Le maître d'ouvrage** de l'opération, qui en porte la responsabilité juridique et assure sa mise en œuvre;

- **La DT**, qui participe à l'élaboration et à l'analyse de la stratégie de relogement dans l'instruction du projet de renouvellement urbain, à son suivi et à son évaluation;

- **Les réservataires**, dont la mobilisation est essentielle pour la mise en œuvre du relogement, dans le respect du calendrier et pour l'élargissement des opportunités résidentielles pour les ménages. Ce rôle est appelé à évoluer avec le passage à la gestion en flux, les logements nécessaires au relogement étant mobilisés en amont directement par les bailleurs sociaux. La mise en œuvre de relogements inter-bailleurs ne pourra plus reposer sur la mobilisation des réservataires.

Les nouvelles dispositions du NPNRU recomposent le rôle des acteurs locaux qui ont la charge du relogement :

- Le pilotage d'une stratégie intercommunale de relogement fait monter en responsabilité les EPCI;

- La définition d'objectifs locaux mobilise les acteurs locaux pour définir ce qui fait qualité pour le relogement et confie aux DT de l'ANRU l'analyse de leur ambition, pertinence et réalisme.

1. Porteur du projet de renouvellement urbain

Le porteur de projet élabore et pilote la stratégie intercommunale de relogement. Il veille à sa cohérence avec les politiques locales de l'habitat, d'attribution et de mixité sociale. À ce titre, il mobilise les acteurs impliqués dans le logement et les attributions à l'échelle intercommunale : services de l'État, communes, maîtres d'ouvrage des opérations générant du relogement sur le parc social et privé, organismes HLM, réservataires, associations œuvrant dans le domaine du logement, associations de locataires, etc.

Le porteur de projet assure le suivi de la mise en œuvre du relogement à l'échelle du PRU (atteinte des objectifs, avancement, ajustement le cas échéant) ainsi que l'évaluation du processus de relogement, et de son impact pour les ménages et les secteurs concernés.

Il a un rôle central dans la coordination des différentes opérations générant des relogements, et dans la mise en place d'un dispositif opérationnel permettant l'organisation de relogements inter-bailleurs.

2. Maîtres d'ouvrage des opérations générant du relogement et organismes HLM du territoire

Le propriétaire d'un immeuble concerné par une opération d'investissement qui génère du relogement (démolition ou réhabilitation lourde du parc social, recyclage du parc privé) en porte la responsabilité juridique. Il participe à l'élaboration de la stratégie de relogement pilotée par le porteur de projet.

En amont de l'opération d'investissement, le maître d'ouvrage met en place une concertation auprès des ménages concernés par le relogement, en lien avec le porteur de projet. Il contribue au diagnostic initial et au repérage des enjeux à prendre en compte dans la stratégie de relogement. Il assure l'enquête sociale préalable auprès des ménages et le plan de relogement de chaque opération et constitue la demande de logement social renouvellement urbain et renseigne au plus tôt et continu l'application eRime.

Le maître d'ouvrage met en place une organisation adaptée pour la mise en œuvre du relogement, en interne ou en externe. À partir du démarrage du processus, il recherche et propose une solution de relogement adaptée aux besoins et aux souhaits des ménages, en tenant compte des orientations intercommunales d'attribution et de la réglementation en vigueur. À ce titre, il a une relation privilégiée avec les ménages et facilite leur orientation vers les acteurs locaux pouvant contribuer à leur insertion plus globale. Il assure un suivi régulier des ménages restant à reloger et des parcours des ménages relogés à l'échelle de l'opération. Ces informations sont remontées périodiquement au porteur de projet et à la DT, pour être consolidées à l'échelle du projet de renouvellement urbain.

3. Services de l'État

Les services de l'État (DDT(M)-DRIHL-DEAL, DDETS(PP)) sont partenaires du porteur de projet et des acteurs locaux, tout au long de l'élaboration et de la mise en œuvre de la stratégie de relogement.

Pendant la phase de maturation du projet, ils veillent à l'implication de l'ensemble des acteurs concernés par le relogement et à la mobilisation de l'offre de logement existante ou programmée à l'échelle intercommunale. Ils accompagnent la réflexion des acteurs locaux sur la détermination des objectifs de qualité du relogement, notamment les cibles locales sur les critères nationaux fixés par l'ANRU. Ils veillent à la cohérence des objectifs de relogement avec les orientations et objectifs d'at-

tributions définis dans le document-cadre de la CIL et la CIA. Ils sont vigilants à l'organisation de modalités de pilotage, mise en œuvre opérationnelle, suivi et évaluation du relogement et modalités d'accompagnement des ménages les plus fragiles.

Au stade de la contractualisation avec l'ANRU, ils apprécient l'ambition, la pertinence et le réalisme des objectifs locaux de qualité du relogement, notamment des cibles locales sur les critères nationaux fixés par l'ANRU.

Pendant la mise en œuvre du relogement, la délégation territoriale (DDT(M)-DRIHL-DEAL) et la DDETS(PP) s'assurent de l'implication et du respect des engagements de chaque acteur à l'échelle intercommunale, notamment de la mobilisation des réservataires et de l'ensemble des bailleurs. Le cas échéant, ils peuvent résoudre d'éventuelles situations de blocage pour faciliter la mise en œuvre du relogement (mobilisation du contingent État, etc.). Ils interviennent également directement dans la mise à disposition de logements en tant que réservataires (hors contexte de gestion en flux).

En lien avec le porteur de projet, les services de l'État assurent le suivi du processus de relogement et de sa cohérence avec le planning général du projet. Ils suivent l'atteinte des cibles locales établies sur les critères nationaux et en assurent la remontée auprès de l'ANRU, à l'échelle nationale. Ils assurent le suivi de l'évolution du reste à charge des ménages, à partir des extractions périodiques anonymisées fournies par RIME et eRime.

Annexe 4 – Qualité et objectifs de relogement : principales évolutions entre le PNRU et le NPNRU

	PNRU	NPNRU
Qualité du relogement	RG A PNRU « Assurer aux ménages directement concernés par la démolition des relogements de qualité en prenant en compte leurs besoins et leur capacité financière, dans la recherche d'une mixité sociale sur site et hors site. »	RG A NPNRU « Mettre en œuvre un processus de relogement de qualité permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages. (...) Définir une stratégie de relogement qui doit poursuivre trois objectifs principaux : - Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés et/ou mis en location depuis moins de 5 ans ; - Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ; - Contribuer à la mixité sociale. »
Objectifs de qualité du relogement	Objectifs définis nationalement par l'ANRU : Reloger dans un LLS neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans un nombre de ménages égal à 50 % du nombre de logements financés en PLUS CD	Objectifs locaux de qualité du relogement : 1. Cibles locales sur 4 critères nationaux définis par l'ANRU : - Maîtrise du reste à charge ; Part de relogement dans le parc social neuf ou conventionné ou mis en location depuis moins de 5 ans ; - Part de relogement hors QPV ; - Part de relogement hors site en renouvellement urbain. 2. Objectifs locaux de qualité complémentaires
Maîtrise de l'impact financier du relogement pour le ménage	Garantir un reste à charge (RAC) : - Constant pour 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 PALULOS pour les ménages ne dépassant pas les plafonds de ressource LLS et pour un logement à surface égale et service comparable - Compatible avec leurs ressources pour les autres ménages	« Effort de maîtrise du reste à charge tenant compte de l'évolution de la typologie, de la surface, du niveau de service » : 1. Critères locaux de maîtrise du RAC : - Quels seuils d'évolution du RAC à ne pas dépasser ? - Modulation selon les niveaux de ressources des ménages, éventuellement en fonction des plafonds de ressources ? 2. Autres indicateurs : - Taux d'effort : quel seuil d'alerte, variation possible en fonction des différents publics ? - Reste à vivre : quelle définition retenue localement ? Dépenses prises en compte, mode de calcul (par personne ou par unité de consommation (UC)), seuil d'alerte.

Annexe 5 – Indemnité pour minoration de loyer : évolution des modalités d'octroi suite à l'instruction du 28 novembre 2023¹.

	Jusqu'au 30 septembre 2023	À compter du 1 ^{er} octobre 2023
Conditions d'attribution de l'indemnité		
Opération contractualisée générant du relogement	Relogements définitifs rendus nécessaires par une opération contractualisée avec l'ANRU dans le cadre du NPNRU ² : - démolition et requalification lourde de LLS, - recyclage de copropriétés dégradées, - recyclage de l'habitat ancien dégradé, - actions de portage massif de logements en copropriété dégradée.	
Caractéristiques du logement accueillant le relogement	Neuf ou conventionné à l'APL depuis moins de 5 ans ou mis en location pour la première fois depuis moins de 5 ans dans le parc locatif social ou, dans le cas de baux signés à compter du 01/01/2021 (et jusqu'au 30/09/2023), dans un parc locatif social construit sous le régime de la RT 2005 ou de toute réglementation thermique postérieure.	Neuf, ou récent c'est-à-dire mis en location pour la première fois dans le parc locatif social à compter du 01/01/2009, ou classé A, B ou C dans le cadre du DPE.
Loyer inscrit dans le bail du ménage relogé	Loyer, inscrit dans le bail, inférieur ou égal au loyer plafond utilisé pour le calcul de l'APL (revalorisé annuellement fonction de la composition familiale et la commune de relogement).	Loyer inscrit dans le bail respectant deux conditions : - inférieur ou égal au loyer de référence qui est le loyer plafond utilisé pour le calcul de l'APL majoré de 10 % ³ ; - réduction effective ⁴ par rapport au loyer qui serait pratiqué pour une attribution autre qu'un relogement.

1. Note d'instruction de la Directrice Générale de l'ANRU du 28 novembre 2023 relative aux modalités d'octroi de l'aide « Relogement des ménages avec minoration de loyer » (article 2.1.3.2 du titre II du RGA au NPNRU).

2. Dès lors qu'une opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) est prévue dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'ANRU, les relogements que génère le recyclage de l'immeuble, même non financé par l'ANRU, sont éligibles à l'aide « minoration de loyer ».

3. Le plafond de référence correspond au plafond du loyer du barème APL applicable à la date de signature du bail, majoré de 10%.

4. La réduction effective du loyer est motivée par la situation individuelle du ménage et la nécessité de maîtriser son reste à charge.

Montant de l'aide		
Zone géographique de relogement	Montant forfaitaire non modulable, défini selon la typologie du logement dans lequel est relogé le ménage et la zone géographique (Zone 1 bis, 1, 2, 3) dans laquelle se situe la commune siège de l'EPCI signataire de la convention pluriannuelle. Pour les départements d'outre-mer, le barème appliqué est celui de la zone 1.	Montant forfaitaire non modulable, défini selon la typologie du logement dans lequel est relogé le ménage et la zone géographique de relogement (Zone 1 bis, 1, 2, 3) dans laquelle se situe la commune siège de l'EPCI signataire de la convention pluriannuelle. Pour les départements d'outre-mer, le barème appliqué est celui de la zone 1. - L'ensemble des Etablissements Publics Territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris relèvent de la zone 1 bis.
Majoration du montant de l'aide forfaitaire Pour mémoire, majoration possible au titre de l'excellence quelle que soit la date (art. 3.2 du titre II du RGA)	Pas de majoration spécifique	Si le relogement est réalisé en inter-bailleurs, cumulé à l'une des 2 conditions suivantes : 1/ Territoires reconnus en tension par le CE du 23 décembre 2023 : - Relogement réalisé au sein de l'EPCI/EPT d'origine du ménage = majoration de +15 % ; - Relogement réalisé en dehors de l'EPCI/EPT d'origine du ménage = majoration de +30 %. 2/ Relogements de ménages issus d'une ORCOD-IN = majoration de +15 %, ou +30 % si ORCOD-IN située dans un territoire reconnu en tension.
Modalités de contractualisation		
Le maître d'ouvrage bénéficiaire de l'indemnité est exclusivement l'OLS accueillant le ménage. Les opérations de minoration de loyer sont contractualisées sous maîtrise d'ouvrage des OLS identifiés comme relogeurs potentiels ou, le cas échéant, du porteur de projet (dans l'attente de l'identification des OLS au fil de l'eau). Ces évolutions peuvent être réalisées au fur et à mesure de l'identification des OLS par ajustement mineur.		
Modalités d'octroi et de versement de la subvention (DAS)		
Une décision attributive de subvention est octroyée au maître d'ouvrage (MO) de l'opération « minoration de loyer », à son initiative, dans les conditions prévues au règlement financier. Le MO peut déposer sa demande de subvention dès le premier bail signé avec un ménage (dont le relogement respecte les conditions d'éligibilité de l'aide). Le justificatif à produire est l'état déclaratif du relogement, à date, extrait de l'application eRime.		
Modalités de suivi de l'aide		
Le suivi de la consommation de l'aide est réalisé au minimum annuellement dans le cadre des comités techniques et des comités de pilotage relogement, des revues de projet et de la CIL.		

Annexe 6 - Exemple d'objectifs d'insertion liés au NPNRU à intégrer au moment du relogement

Objectif	Levier d'insertion offert par le relogement
Repérer les publics les plus éloignés de l'emploi lors des enquêtes sociales auprès des ménages à reloger	Les enquêtes sociales nécessaires au plan de relogement sont une opportunité pour repérer les publics les plus éloignés de l'emploi parmi les ménages à reloger. L'accompagnement mis en place dans le cadre du relogement permet de les orienter vers les acteurs locaux en charge de l'insertion professionnelle, notamment vers la structure en charge de la charte d'insertion liée au projet. Les opportunités d'emploi et d'insertion pourront prioritairement bénéficier aux ménages à reloger les plus éloignés de l'emploi, favorisant leur insertion sociale et professionnelle, ce qui est un critère de qualité du relogement attendu par l'ANRU.
Faire des prestations liées au relogement un support d'insertion pour des structures inclusives ² .	Plusieurs activités d'accompagnement du relogement portées par le maître d'ouvrage de l'opération de relogement ou le bailleur relogeur peuvent être réalisées par des structures inclusives : - Prestations d'information et de communication sur le relogement (impression de document, création d'outils numériques, information des ménages, etc.) - Réalisation des enquêtes sociales qui constituent, comme les opérations de recensement, un excellent support d'insertion pour des publics en difficulté d'emploi. - Prestations d'aide au déménagement, de nettoyage et de remise en état des logements.
Ouvrir prioritairement aux publics QPV les embauches liées au relogement au sein des équipes du porteur de projet et des maîtres d'ouvrages.	Les opérations de relogement peuvent donner lieu à un surplus d'activité pour les gestionnaires de proximité (gardien, chargé de clientèle, médiateur, etc.) et à un besoin de renfort au sein des équipes. À l'occasion des ouvertures de postes, les recrutements pourront être orientés vers les publics issus des QPV.

2. Les structures inclusives recouvrent les structures d'insertion par l'activité économique (ACI, ETTI, EI, AI) mais également les structures des secteurs protégé et adapté (telles que les ESAT, les EA, les ETTA ou encore les THI) et les régies de quartier.

