

## CHARTRE DE RELOGEMENT



### QUARTIER AÉROPORT - BOURGES

# 1 - Préambule

---

Le quartier « Aéroport » de Bourges doit son nom à l'implantation d'une école de pilotage en 1928, par la volonté du maire Henri Laudier et des responsables de l'usine Hanriot, Marcel Haegelen et Hubert Outhenin-Chalandre. L'école Hanriot deviendra une usine de fabrication, appelée Hanriot, SNCAC, SNCAN, NORD-AVIATION, SNIAS, AEROSPATIALE et enfin MBDA.

C'est à partir de 1930 que se construit la cité jardin de l'aéroport avec l'aide de Henri Sellier sur les HBM et de l'architecte Peyret-Dortail.

A partir de 2005, un projet de réhabilitation de la cité jardin est mis en œuvre avec l'aide de l'État par l'Agence Nationale du Rénovation Urbaine (ANRU).

À la suite de la fusion absorption, en 2018 de Bourges Habitat, alors propriétaire des bâtiments de cette cité jardin, par l'OPH du Cher, des études techniques ont été menées afin d'envisager des travaux de rénovation thermique.

Ces études ayant révélé de graves désordres structurels sur plusieurs bâtiments, et mettant en péril leur pérennité, sans solution curative viable, une opération de relogement des habitants de ce quartier est initiée par Val de Berry, Office Public de l'Habitat du Cher au début de l'année 2023.

# 2 - Objet

---

La présente charte de relogement a pour objet de garantir aux ménages concernés par les démolitions des conditions de relogement qui respectent leurs modes de vie, leurs objectifs de parcours résidentiel, leurs ressources et qui leur permettent de changer de quartier d'habitat au sein de l'agglomération voire du département si le locataire le souhaite.

Dans le cadre de ces relogements, un suivi particulier sera mis en place pour les locataires présentant des difficultés spécifiques.

Il est précisé que la présente charte a pour objet de définir un cadre général. Elle ne saurait prendre en compte tous les cas particuliers résultant de situations humaines, techniques, sociales ou juridiques complexes.

# 3 - Mission

---

Val de Berry, Office Public de l'Habitat du Cher, dans le cadre du projet de relogement des habitants du quartier Aéroport, se donne pour mission de :

- Organiser la concertation avec ses locataires,
- Recueillir les souhaits des ménages à reloger,
- Réunir toutes les données relatives aux différentes situations et de synthétiser les besoins,
- Rassembler les offres de logements disponibles et effectuer les propositions de relogement,
- Organiser les déménagements (recours possible à des sociétés de déménagement),
- Faire signer les nouveaux baux
- Mobiliser ses services afin de suivre au mieux les situations des familles rencontrant des difficultés financières

## 4 - Engagements

---

Val de Berry, Office Public de l'habitat du Cher s'engage à mener les opérations de relogement selon les principes suivants :

### 4.1 - Principe de priorité

Les locataires, titulaires en titre d'un contrat de location, se verront proposer un relogement par ordre de priorité, selon l'urgence issue de l'état technique de leur bâtiment, tel qu'il résulte des diagnostics techniques réalisés.

### 4.2 - Recueil des souhaits des ménages et mise en œuvre d'un parcours résidentiel positif

Val de Berry met à disposition un interlocuteur qui a en charge d'organiser le recueil des souhaits et l'étude de la situation de chaque ménage. Cette action se fera sous la forme d'un entretien approfondi, proposé à chaque ménage, afin de constituer son dossier de relogement. Les éléments recueillis porteront notamment sur :

- La composition familiale,
- Les situations professionnelles des adultes et le lieu d'exercice de l'emploi,
- Les ressources,
- Les souhaits du ménage (typologie, localisation, volonté de se rapprocher d'un proche, ...),
- Les informations concernant des situations particulières nécessitant l'adaptation d'un logement,
- Le lieu de scolarité des enfants,
- Les possibilités de déplacement.

### 4.3 - Propositions de relogement

Val de Berry s'engage à faire trois propositions maximums à chaque ménage, correspondant autant que possible à leurs souhaits et possibilités financières.

Après deux propositions, si aucun accord n'est trouvé, Val de Berry fera aux locataires une troisième et ultime proposition par laquelle il aura répondu aux critères imposés par la loi et par la présente charte.

Cette proposition sera adressée par écrit et avec accusé de réception.

En cas de nouveau refus ou d'absence de réponse du locataire, et considérant le risque lié à l'état des bâtiments et à la sécurité des occupants, le locataire perdra, dans un délai de **6 mois** à compter de l'envoi de cette ultime proposition, son droit au maintien dans les lieux.

Val de Berry pourra alors entamer toute action judiciaire utile en vue d'obtenir le départ des locataires visés, y compris avec recours de la force publique.

## 4.4 - Dépôt de garantie

Le changement de logement entraîne la résiliation du bail initial et l'établissement d'un nouveau bail. Dans ce cadre, le dépôt de garantie initial sera transféré sur le nouveau logement, déduction faite des sommes dues à Val de Berry au moment du changement de logement. En cas de changement de bailleur, le locataire devra avancer le dépôt de garantie.

Dans le cas des locataires ayant bénéficié d'une aide du FSL pour le dépôt de garantie initial, ce transfert sur le nouveau logement ne pourra se faire qu'après accord du FSL.

## 4.5 - Nouveaux loyers et charges

Val de Berry s'efforcera de proposer dans la mesure du possible :

- Pour un logement présentant des prestations équivalentes, un maintien de la part à charge ou une augmentation la plus faible possible,
- Pour un logement avec des prestations supérieures, une part à charge compatible avec les ressources du ménage.

Dans cet esprit, une attention particulière sera portée aux locataires bénéficiant des aides sociales afin de maintenir, dans la mesure du possible, une part à charge supportable. De même, Val de Berry recherchera des logements adaptés à la situation financière, à la composition familiale, et/ou aux difficultés spécifiques (santé, mobilité, ...) des ménages concernés.

## 4.6 - État des lieux sortant

Le logement quitté fera l'objet d'un état des lieux de sortie. Val de Berry s'engage à n'imputer aucune facturation de travaux locatif au compte du locataire lors de cet état des lieux sortant, sauf en cas de constat de dégradations volontaires, vols ou destructions.

## 4.7 - Accompagnement social

Dans le cadre du relogement, des ménages pourront rencontrer des difficultés particulières liées à des situations économiques ou familiales difficiles, à des difficultés particulières à la vie collective ou encore des appréhensions liées au changement de quartier. Val de Berry pourra faire remonter ces situations difficiles auprès de son réseau de partenaires et d'acteurs œuvrant dans le champ de l'accompagnement social pour solliciter une prise en charge de ces situations.

## 4.8 - Déménagements et frais d'installation

Val de Berry prendra à sa charge le coût du déménagement définitif, réalisé avec le titulaire du marché de déménagement en cours. La décohabitation de personnes titulaires du bail, à l'occasion du relogement, ne peut être prise en compte dans le cadre de la prise en charge des frais de déménagement.

Val de Berry confiera à une entreprise de déménagement une mission comprenant :

- La fourniture de cartons,
- Le démontage et remontage du mobilier,
- Le transport du mobilier dans le périmètre du département du Cher.

Le locataire restera responsable de la gestion et de l'évacuation en déchetterie de ses encombrants, leur abandon dans l'ancien logement, en parties communes ou sur les espaces publics n'étant pas autorisé.

Les prestations autres que celles énumérées ci-avant feront l'objet d'études particulières.

Val de Berry prendra également en charge par remboursement, sur présentation de factures, les frais suivants liés à l'installation des ménages dans leur nouveau logement :

- Le raccordement au réseau d'installation d'eau
- L'ouverture des compteurs d'électricité et de gaz dans les conditions d'abonnement (puissance souscrite) du logement quitté,
- Le transfert des abonnements téléphoniques existants et télé câbles,
- La procédure de réexpédition du courrier après changement d'adresse, pour une durée de six mois.

Ces remboursements et prises en charge financières, s'effectuent si le locataire déménage dans le cadre du dispositif mis en place après la prise en considération du « dossier d'intention de démolir » et sur présentation des factures acquittées par le locataire lui-même (hors déménagement).

## 5 - Suivi et évaluation

---

Val de Berry tiendra un suivi rigoureux de l'état d'avancement des relogements en cours ou effectués ainsi que des opérations d'accompagnement décrites dans la présente charte. A ce titre, un poste de coordinateur de l'activité commerciale, des relogements et de la lutte contre la vacance est dédié par Val de Berry à cette action.

Des bilans d'étape seront organisés et un bilan final sera dressé à l'issue des opérations de relogement. Il sera communiqué par Val de Berry, sur demande, à ses partenaires institutionnels.

Le Directeur Général de Val de Berry



Benoit LEMAIGRE

