

▪ CHARTE PARTENARIALE DE
RELOGEMENT

Entre :

La ville ;

L'Etablissement Public Territorial (EPT) ;

L'Etat ;

Les bailleurs sociaux : SEMPRO et HAUTS-DE-SEINE HABITAT;

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
Article 1 : Objet de la charte de relogement	8
Article 2 : Opérations concernées par le relogement	8
Article 3 : Instances de suivi et de pilotage de la charte de relogement	9
Article 4 : Ménages éligibles à ce relogement	10
Article 4.1 : Les locataires en titre	10
Article 4.2 : Les décohabitants	10
Article 4.3 : Les hébergés	11
Article 5 : Modalités de concertation.....	11
Article 6 : Modalités du relogement	12
Article 6.1 : Le cadre juridique du relogement	12
Article 6.2 : Le parcours résidentiel ascendant.....	12
Article 6.3 : Les conditions géographiques.....	12
Article 6.4 : La typologie.....	13
Article 6.5 : Les loyers et dépôt de garantie	13
Article 6.6 : Travaux de remise en état des logements	13
Article 6.7 : Les frais consécutif au relogement	13
Article 7 : Le processus de relogement.....	14
Article 7.1 : Dispositions préalables au relogement	14
Article 7.2 : Déroulement du relogement	14
Article 8 : Engagements des partenaires.....	16
Article 8.1 : Le bailleur s'engage à :	16
Article 8.2 : La ville de Le Plessis-Robinson et l'EPT Vallée Sud-Grand Paris s'engagent à :.....	16
Article 8.3 : Action Logement s'engage à :	Erreur ! Signet non défini.
Article 8.4 : Les autres réservataires s'engagent à :	17
Article 8.5 : Les autres bailleurs s'engagent à :	Erreur ! Signet non défini.
Article 8.6 : L'Etat s'engage à :	17
Article 8.7 : Les ménages éligibles au relogement :	17
Annexe 1 : Plan, photos et description de l'opération.....	18
Annexe 2 : Bilan d'étape de l'enquête sociale	19
Annexe 3 : engagements des ménages éligibles au relogement :	20
Annexe 4 : procédure relative à la mobilisation <i>du</i> contingent préfectoral dans le cadre d'une opération de relogement.....	21

Vu la loi du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accèsion à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 44 quater ;

Vu la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ; Vu la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment ses articles 70 et 88 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment ses articles L. 35315 III, L. 4414, L. 441-2-1, L. 442-6 II et L. 621-2 ;

PREAMBULE

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté prévoit la mise en place d'une conférence intercommunale du logement (CIL) à l'échelle des établissements publics territoriaux (EPT) métropolitains et l'adoption, dans ce cadre, d'une convention intercommunale d'attribution (CIA). Ces dispositions doivent permettre la définition d'un cadre partagé et cohérent à l'échelle *du* territoire pour le relogement des locataires lors des opérations de démolitions de logements sociaux.

Ce cadre s'inscrit dans une logique partenariale tant à l'échelle de la commune, et avec l'appui de tous les bailleurs sociaux, qu'à l'échelle du territoire, et vise à assurer les meilleures conditions possibles pour le relogement des ménages, en appliquant les principes suivants :

- offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment vers des logements neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans, ou encore en favorisant des relogements dans des quartiers attractifs ;
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;
- contribuer à la mixité sociale afin de permettre à toutes les catégories de public éligible d'accéder au parc social de l'ensemble d'un territoire et favoriser l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ;
- préparer et conduire les opérations de relogement nécessaires dans de bonnes conditions pour les locataires ;
- assurer une bonne connaissance par les locataires de leurs droits et devoirs, la confidentialité des processus de relogement ainsi que le traitement équitable de chacune des situations particulières ;
- formaliser un plan de relogement définissant la participation de chacun des bailleurs et réservataires signataires de la présente charte ;
- Favoriser dans le cadre d'une gestion urbaine de proximité le maintien dans leur environnement des locataires qui le souhaitent

1. LE CONTEXTE DE L'EPT VALLEE SUD GRAND PARIS

L'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris a été créé le 1er janvier 2016. Il rassemble 11 communes du sud des Hauts-de-Seine totalisant 395 000 habitants : Antony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Le Plessis-Robinson, Malakoff, Montrouge et Sceaux.

Le parc de logement de Vallée Sud - Grand Paris comportait selon le dernier inventaire SRU 33,42 % de logements locatifs sociaux, soit plus de 55 000 logements locatifs sociaux répartis entre une cinquantaine d'organismes bailleurs dont 14 000 logements pour Hauts-de-Seine Habitat.

Le territoire de Vallée Sud - Grand Paris comprend 9 quartiers prioritaires :

- 4 quartiers classés en « veille active »
- 5 quartiers classés en Quartier Politique de la Ville (QPV) dont 2 quartiers labélisés ANRU : la Cité des Musiciens « Pierre Plate » à Bagneux (ANRU National) et la Cité Jardins de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry (ANRU Régional).

L'EPT Vallée Sud - Grand Paris s'inscrit pleinement dans la dynamique du Grand Paris, en contribuant significativement au développement de l'offre de logements, mais aussi à l'amélioration et la diversification du parc de logement tant privé que social. Ainsi en 2016, 836 logements locatifs sociaux ont été agréés (376 PLUS, 170 PLA-I et 290 PLS) sur son territoire.

Les orientations de l'EPT en matière d'habitat sont traduites dans les PLH des deux communautés d'agglomération préexistantes :

- Le PLH des Hauts-de-Bièvre portant sur la période 2015-2020.
- Le PLH de Sud-de-Seine portant également sur la période 2015-2020.

L'opération de renouvellement urbain Ledoux, objet de la présente charte de relogement, est identifiée dans le PLH des Hauts-de-Bièvre comme l'une des opérations majeures devant contribuer à l'effort de construction et de renouvellement de la ville tout en renforçant la mixité sociale. Dans ce cadre, l'opération Ledoux doit faciliter la réalisation des parcours résidentiels ainsi que le renouvellement de l'offre locative sociale de sorte à améliorer les conditions de logement, notamment en matière d'accessibilité et de performance énergétique.

2. LE CONTEXTE DU PLESSIS-ROBINSON

La ville a entrepris depuis la fin des années 1980 une politique de rénovation urbaine importante sur la partie dite « haute » de son territoire, marqué e par plusieurs grands ensembles construits à l'après-guerre. Tandis que la Cité-jardin, le quartier des bois-vallées et le centre-ville ont déjà été profondément remodelés, la ville du Plessis-Robinson s'interroge à présent sur l'avenir du quartier Ledoux.

D'une superficie d'environ 6,5 hectares, ce secteur du Plateau est situé dans la continuité des phases 3 et 4 de la Cité-Jardin rénovée, et localisé le long du futur passage du tramway Antony-Clamart (T 10) et à proximité immédiate du pôle culturel en fin de construction. Le quartier présente aujourd'hui des problèmes d'enclavement et de perte d'attractivité, tandis que son patrimoine bâti montre des signes de vieillissement : problèmes d'isolation phoniques et déperdition énergétique, problèmes d'accessibilité pour les PMR, notamment l'absence d'ascenseur, la présence de RDC surélevés, problèmes de maintenance de certains matériaux, etc.

Au regard de ces dysfonctionnements, la ville du Plessis-Robinson, en partenariat avec Hauts-de-Seine Habitat, propriétaire foncier quasi-exclusif des parcelles du quartier, souhaite initier une opération de rénovation urbaine du quartier Ledoux. Ce secteur étant par ailleurs identifié comme un secteur à densifier imposé par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, approuvé par l'État par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, sa densification est nécessaire.

Forts des opérations menées depuis plus de 25 ans sur la ville du Plessis-Robinson, les partenaires souhaitent poursuivre la rénovation urbaine de ce secteur en se basant sur l'idée forte de mixité sociale et fonctionnelle qui a démontré sur la commune toutes ses preuves, lui évitant ainsi de connaître les phénomènes de délinquance et de dérive qu'ont connus certaines villes de banlieues

a. Le secteur Ledoux : un bâti à rénover dans la continuité du secteur environnant

Ce patrimoine bâti montre aujourd'hui des signes de vieillissement, des problèmes d'isolation et d'accessibilité notamment pour les personnes âgées, les problématiques de matériaux de construction utilisés dans ces bâtiments, véritables passoires thermiques, posent également des soucis en termes de maintenance et de consommation énergétique. L'enjeu communal se fonde ainsi sur la volonté de réintégrer ce secteur dans une dynamique urbaine, d'insuffler un cadre de vie cohérent et égalitaire sur l'ensemble du territoire, et notamment sur ce secteur qui face aux problématiques de fonctionnement précédemment énoncées sera amené à décliner, s'enclaver et perdre toute attractivité.

Ce secteur est par ailleurs classé comme un secteur à densifier imposé par Schéma Directeur de la Région Ile de de France, approuvé par l'Etat par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

L'ambition communale sur ce secteur est de travailler en partenariat avec l'opérateur de logement social propriétaire foncier de la quasi-totalité des parcelles pour mener une opération de rénovation urbaine par des actions de démolition-reconstruction. Cette opération résidentielle sera l'occasion d'introduire une mixité sociale, sur un secteur aujourd'hui monofonctionnel exclusivement réservé à de l'habitat social, 486 logements sociaux étant aujourd'hui recensés sur le périmètre de l'étude.

Soucieux de la rapidité et de la fluidité de la mise en œuvre de ce projet, les partenaires s'appuieront dans un souci d'organiser au mieux la mixité sociale sur la SEMPRO qui au terme d'un protocole déterminera avant la fin d'année 2017 le patrimoine social situé sur le périmètre dont elle se portera acquéreur.

Afin de faciliter la mise en œuvre de ce projet, il est prévu d'inclure dans le périmètre de l'opération, le secteur situé au bout de la place des Alliés, à l'angle de la rue du Moulin Fidel. Ce secteur compte 38 logements sociaux à démolir.

b. Désenclavement, accessibilité

L'opportunité de désenclavement de ce territoire, avec l'arrivée du tramway favorise la mutabilité du bâti comme des espaces publics et communs selon un urbanisme et un principe de reconstruction du « 1 pour 1 » et une densification permettant la diversité du bâti et l'introduction d'une mixité sociale, qui ont fait leurs preuves, sur le modèle des dernières phases de la Cité-Jardins.

Le quartier Ledoux est déjà desservi en termes de commerces de proximité avec la présence de plusieurs commerces dans la nouvelle Cité-Jardin notamment. De nouveaux commerces pourront cependant être développés à proximité immédiate du tramway T 10 tout en évitant la dispersion des commerces qui ne leur est pas favorable à l'heure de la généralisation du numérique.

Les trames viaires privilégieront les modes de déplacement doux, et les espaces publics seront dans leur grande majorité libérés d'un maximum de places de stationnement. Seuls subsisteront les besoins en stationnement de visite.

La circulation sera organisée de façon à faciliter le cheminement vers le futur tramway.

c. Mixité sociale

L'objectif de mixité constitue un objectif prioritaire, en développant un projet proposant une diversité de produits logements permettant et favorisant les parcours résidentiels. Cette offre reconstituera donc les 486 logements sociaux existants dans un esprit d'équilibre social et intergénérationnel, basée sur une politique de mixité et d'intégration sociale en privilégiant un phasage permettant la reconstitution la plus rapide possible de l'offre selon les modalités prévisionnelles définies plus loin. Les partenaires s'engagent à une exigence d'harmonie et d'équilibre avec un objectif de 25 % de logements locatifs sociaux sur l'offre totale développée, alors même que le pourcentage de logements sociaux sur la ville atteint encore 39,58 %.

d. - Densification raisonnée et insertion paysagère

Le quartier actuellement, sous dense, laisse une large place à des espaces libres mal organisés, souvent enclavés, peu utilisés et parfois source d'insécurité, la trame viaire renforçant l'isolement du quartier.

L'objectif de ce nouveau quartier durable est de développer une nouvelle offre résidentielle d'une capacité indicative d'environ 1700 logements diversifiés, en favorisant un bâti plus compact, des densités raisonnées, des hauteurs diverses allant de 2 à 7 niveaux environ. Les densités les plus importantes seront localisées sur les grands axes de circulation, dans la proximité des équipements communaux et du tramway. Le reste du quartier s'établira dans la composition générale de l'environnement proche, avec des transitions douces en termes de densité. Le cœur de l'opération est séquencé de masses vertes et bleues. Il s'agit du prolongement du modèle urbain et architectural de la nouvelle Cité-Jardins.

Cette densité est d'ailleurs nécessaire pour respecter les objectifs du SDRIF et du PLH arrêté le 5 décembre 2014 par le Conseil Communautaire des Hauts-de-Bievre, et est parfaitement cohérente avec la proximité du T6 actuellement en fonctionnement et la desserte directe du quartier par le futur T 10 desservant la ville par l'avenue Paul Langevin.

e. - Qualité d'usage des logements

Les bâtiments actuels ont été construits dans les années 60 et ont été organisés selon un modèle urbain aujourd'hui dépassé. Les immeubles laissent dorénavant apparaître des dysfonctionnements.

· Le confort des logements est à améliorer, notamment en ce qui concerne l'isolation phonique, l'isolation thermique, la ventilation, la création de places de stationnement en sous-sol offrant confort et accessibilité facilité aux logements. De plus les performances énergétiques applicables lors de la reconstruction garantiront des performances énergétiques très supérieures, qui aujourd'hui font défaut aux locataires et ces nouvelles exigences conformes aux nouveaux labels en cours nous permettront de mieux répondre aux exigences énergétiques actuelles, tout en offrant la possibilité de raccorder un contingent plus important de logements ou d'équivalent en superficies, sur le réseau de géothermie.

· De l'accessibilité (rez-de-chaussée surélevés, absence d'ascenseur). La quasi-totalité des bâtiments est de type, R+4 et à l'exception du 10 rue Claude Nicolas Ledoux ne bénéficient pas d'ascenseur. De plus la configuration des RDC surélevés ne permet pas d'envisager aisément d'améliorations pour en faciliter l'accès. La résidence pour personnes âgées ne répond, elle non plus aux attentes des occupants et des gestionnaires.

f. - Développement Durable

D'une façon générale le Plessis-Robinson respecte les principes du développement durable et d'un urbanisme écologique, qui cherche à prendre en compte simultanément les enjeux sociaux, économiques, environnementaux et culturels de l'urbanisme pour et avec les habitants.

Ce quartier dispose déjà d'un réseau de chaleur fonctionnant par géothermie, mis en place par Hauts-de-Seine Habitat en 2013.

Cette politique passe par

- Travailler sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement et le gaspillage de l'espace urbain,
- Le choix d'une architecture douce, à taille humaine, dans le prolongement des opérations, notamment celle des dernières phases de la Cité-Jardins, déjà menées, qui concilient densité relative et qualité de vie,
- La mixité sociale et intergénérationnelle, sources de bien vivre et de solidarité,
- la qualité du traitement des espaces publics, bien identifiés, propres et simples d'entretien pour limiter aussi les coûts, assurant ainsi un cadre de vie sain et sûr,
- permettre un développement local équilibré limitant les déplacements, en favorisant les modes de déplacement doux, les transports en commun, les véhicules propres, etc.
- la politique de fleurissement : plusieurs fois récompensée pour cette politique, la ville est toutefois soucieuse d'une gestion très économe en eau et adepte de solutions écologiques en matière d'entretien (désherbage, etc.)
- Prévoir la limitation du puisage dans la ressource « eaux », en créant des équipements de récupération d'eau de pluie réutilisable pour les besoins de nettoyage des rues, d'arrosage, par exemple.
- Limiter la production de déchets, développer le recyclage, et limiter les coûts de ramassage et de traitement des déchets, par la mise en œuvre de points d'apports volontaires

Le quartier Ledoux s'inscrit pleinement dans cette exigence écologique, et l'étude d'impact qui sera lancée permettra de s'adjoindre le cas échéant les compétences de spécialistes pour accompagner sur ces enjeux de biodiversité, d'eau, de continuité végétale, d'énergie, etc.

3. PROGRAMME

Le futur quartier Ledoux accueillera d'ici à 2025 environ 1700 logements soit 3970 habitants, en ce compris environ 1100 habitants actuellement sur le site (taux moyen d'occupation 2,3 pers/log, INSEE 2012).

Pour atteindre cet objectif, le projet se déclinera en plusieurs opérations de constructions/démolitions. La restructuration du quartier qui prévoit la démolition de 486 logements sociaux et la restructuration du Collège sur place ou à proximité.

Le programme de constructibilité à l'étude est d'environ 120 000 m² de surface de plancher.

Données chiffrées prévisionnelles :

	Logements sociaux existants	Logements sociaux construits	Logements privés existants	Logements privés construits
Ledoux	448	486	0	1000
Moulin Fidel	38	0	0	220
Total	486	486	0	1220
Total logements	Environ 1700			

486 logements locatifs sociaux seront construits de préférence dans le périmètre indicatif d'intervention, et à défaut aux abords immédiats, de ce périmètre selon une répartition qui sera arrêtée après une enquête sociale et une analyse des besoins sur la commune d'après des données issues, entre autres, du système national d'enregistrement.

4. MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Hauts-de-Seine Habitat gèrera en partenariat avec la ville et la SEMPRO, devenue propriétaire, en concertation avec les locataires sur le projet et toute la phase de relogement, puis démolition des logements, reconstitution de son parc.

La ville et la SEMPRO procéderont à des opérations de communication, d'accompagnement et de soutien aux familles concernées par ce projet. La communication a d'ailleurs déjà débuté lors de la phase de concertation de la révision du Plan Local d'Urbanisme, où le projet a été abordé en réunion publique.

La ville et la SEMPRO, dont elle est membre, procéderont au fur et à mesure du phasage de l'opération à la requalification des espaces permettant la desserte et l'identification des nouvelles parcelles pour accueillir les constructions privées réalisées et à la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par l'opération et l'arrivée de population.

5. LE PHASAGE DE L'OPERATION

Afin de permettre le relogement des habitants dans les meilleures conditions, et de faciliter la démolition des immeubles concernés, la première phase sera consacrée à la construction d'environ 200 logements locatifs sociaux, sur des parcelles aujourd'hui libres de toute construction et dont la propriété foncière est maîtrisée par les opérateurs Hauts-de-Seine Habitat et la SEMPRO. Les opérations de démolition-reconstruction pourront alors se succéder.

Dès les premiers immeubles neufs livrés, il sera systématiquement proposé aux habitants le relogement prioritaire dans le neuf sur le site, tout en prenant en compte les souhaits de mobilité résidentielle (rapprochement domicile/travail/ famille par exemple), voire d'accession sociale à la propriété.

Cette opération nécessitera donc la collaboration et la mobilisation de l'ensemble des contingents des partenaires: Ville, Hauts de Seine Habitat, Etat et la collaboration des autres réservataires. Les relogements constituent pour tous les partenaires et l'Etat une priorité de premier ordre.

La présente charte constitue un document opérationnel transitoire visant à encadrer les conditions de relogement des ménages concernés par les premières opérations de démolition, en attendant la mise en place de la conférence intercommunale du logement et l'élaboration de la convention intercommunale d'attribution, prévues dans la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

A ce titre, elle devra être adaptée, le cas échéant, à la stratégie définie à l'échelle intercommunale pour les relogements des ménages concernés par les opérations de démolitions. Elle sera ensuite annexée, à la convention intercommunale d'attribution de l'EPT Vallée Sud Grand Paris, quand cette dernière sera adoptée.

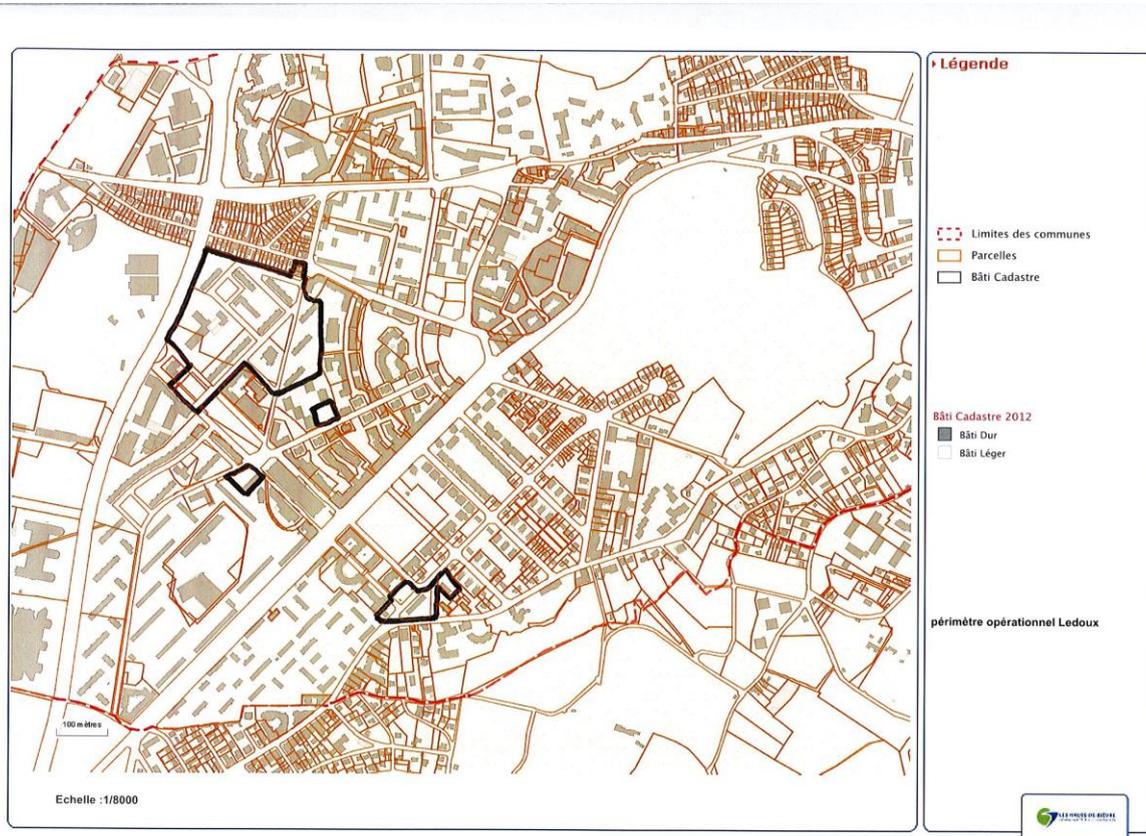
Article 1 : Objet de la charte de relogement

Dans le cadre du projet de requalification du quartier Ledoux dit Quartier des Architectes, la démolition de 486 logements est prévue.

En conséquence, la présente charte et ses annexes qui seront ajoutées au fur et à mesure de leur constitution, a pour objet de fixer le cadre dans lequel le relogement des ménages résidant dans les immeubles voués à la démolition sera effectué. Elle précise les modalités pratiques de pilotage et de mise en œuvre du relogement, ainsi que les engagements de l'ensemble des parties prenantes visant à ce que les grands objectifs du relogement définis dans le préambule soient atteints, en conciliation avec les besoins des ménages.

Article 2 : Opérations concernées par le relogement

Le site concerné par cette charte est le quartier Ledoux selon le périmètre joint.



Source Hauts de Seine Habitat au 31/12/2014

N°	Voie	Nbr Lgts	F1	F2	F3	F4	F5	F6
2,4,6,8	Rue Claude Nicolas Ledoux	40	0	0	24	16	0	0
2,4,6	Rue François Mansart	30	0	0	18	12	0	0
8 à 22 pairs	Rue François Mansart	80	4	0	43	29	4	0
2,4,6,8	Square J A Gabriel	40	5	16	19	0	0	0
1,3,5	Allée Charles Garnier	30	0	0	17	9	4	0
1,3,5	Allée Louis Le Vau	30	1	0	16	9	4	0
1,3,5	Allée Philibert Delorme	30	2	0	14	10	4	0
10,12	Rue Claude Nicolas Ledoux	100	0	52	48	0	0	0
22,24,25,26	Place des alliés	30	0	22	8	0	0	0
2,4,6	Allée Harvey	30	0	30	0	0	0	0
27	Place des Alliés	8	0	0	0	8	0	0
	TOTAL	448	12	120	207	93	16	0
	Pourcentage	100.00%	2.68%	26.79%	46.21%	20.76%	3.57%	0
1	RPA Square .Ange Gabriel - d'Artagnan	38	0	0	0	0	0	0
	TOTAL	486	12	120	207	93	16	0

La localisation et les photos des bâtiments, la description des typologies de logements, leurs modalités de financement initiales, ainsi que les contingents concernés sont présentés en annexe 1.

(Le périmètre du relogement pourra être révisé par la signature d'un avenant à la présente charte.)

Article 3 : Instances de suivi et de pilotage de la charte de relogement

1. Le comité de pilotage

Le comité de pilotage réunit les représentants de l'ensemble des signataires de la présente charte ainsi qu'un représentant des locataires du bailleur social, propriétaire des immeubles voués à la démolition. Il est piloté conjointement par le représentant de l'EPT, de la ville et le représentant de l'Etat. Il se réunit au moins une fois par an.

Un comité ad hoc de relogement propre à l'opération se réunira tous les 6 mois. Il comportera notamment un représentant de l'Etat, de la commune, de Hauts-de-Seine Habitat pour faire le bilan des relogements effectués et fixer les objectifs recalés du semestre suivant.

Ce comité de pilotage devra s'inscrire dans la gouvernance et les orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement, dès sa création.

2. La commission de relogement

Celle-ci est composée, *a minima*, des représentants de l'Etat, de l'EPT, de la ville, du/des bailleur(s) et du/des autres réservataires.

Elle se réunit pour assurer le suivi des relogements et traiter des situations particulières autant que de besoin et au moins une fois par semestre

3. La MOUS

Une équipe de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) est mandatée par le bailleur / mise en place en interne par les équipes du bailleur. Elle a en charge la réalisation de l'enquête sociale et la gestion opérationnelle du processus de relogement. Elle propose au comité de pilotage un plan de relogement tenant compte du contexte local, des besoins des ménages, des objectifs fixés dans le cadre de la présente charte et de la capacité en termes de contingents mobilisables des différents signataires.

Les missions de la MOUS sont précisées dans l'article 6 sur les modalités du relogement.

Article 4 : Ménages éligibles à ce relogement

Les ménages répondant aux conditions décrites à l'article 44 bénéficient d'un droit au relogement.

Les ménages répondant aux conditions décrites aux articles 4-1 et 4-2 peuvent être considérés comme éligibles au relogement. Ils bénéficient, le cas échéant, de conditions de relogement spécifiques définies par les signataires de la Charte.

Après l'enquête sociale, les ménages éligibles au relogement seront identifiés individuellement. La liste des ménages éligibles au relogement (locataires, décohabitants et hébergés) sera annexée au fur et à mesure des enquêtes sociales à la présente charte. Elle pourra être complétée en cours de projet, après validation par le comité de pilotage.

La composition familiale dont il sera tenu compte sera celle déclarée à l'équipe MOUS pendant l'enquête sociale. Toute modification dans la composition familiale ou la situation d'emploi devra être portée à la connaissance de l'équipe MOUS et du bailleur.

Il est rappelé qu'en vertu de L. 441-24 du OEH, 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 système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE) *sur* la base des informations fournies par le ménage ou, à défaut, connues du bailleur (demandes et attributions correspondantes).

Article 4.1 : Les locataires en titre

Il s'agit des locataires avec un bail valide en cours, sans procédure contentieuse et justifiant de leur titre de location à compter de la date de la réunion publique de lancement de l'opération de relogement.

Article 4.2 : Les décohabitants

Sont éligibles :

- les ascendants directs (pères, mères) ou descendants directs (filles, fils) hébergés sous le même toit que le locataire principal lors de l'enquête sociale menée par l'équipe MOUS ;
- les couples (mariés ou pacsés ou co-titulaires du bail) dont les deux membres souhaitent faire une demande de logement social séparée.

De plus, les ménages décohabitants doivent remplir les conditions requises pour accéder à un logement social et en avoir fait la demande au plus tard pendant l'enquête sociale pour être éligibles au relogement

Concernant les ascendants ou descendants, l'hébergement devra être justifié par des attestations de domicile datant, au minimum, d'un an avant la date de la réunion publique de lancement de l'opération de relogement.

Concernant les couples souhaitant décohabiter, la MOUS portera une attention particulière à l'accompagnement de ces ménages et aux conditions dans lesquelles ils pourront faire une demande de logement social séparée. Dans le cas où les deux membres vivent séparés lors de l'enquête sociale, le/la conjoint(e) devra apporter la preuve qu'il/ elle ne dispose pas déjà d'un logement propre adapté à ses besoins.

Article 4.3 : Les hébergés

Les personnes hébergées *sans* ascendance ou descendance directe avec le locataire en titre pourront être relogées si elles remplissent les conditions suivantes, à savoir :

- être présents dans le logement ;

et

- être en capacité d'attester administrativement de leur présence un an avant la date de la réunion publique de lancement et d'une démarche active de recherche de logement (demande de logement social enregistrée dans le SNE) de plus de 6 mois ;

et

- être identifiés et déclarés au moment de l'enquête sociale.

Article 5 : Modalités de concertation

La réunion publique de lancement de l'opération de relogement s'est tenue à la date du 20 octobre 2015 et une seconde le 18 octobre 2016.

La concertation avec les locataires et leurs associations représentatives vise à les informer régulièrement des conditions relatives à l'opération de relogement, en amont et tout au long de la procédure.

Elle prévoit notamment : une réunion semestrielle et chaque fois que nécessaire avec les représentants des associations de locataires siégeant au Conseil d'Administration de Hauts-de-Seine Habitat.

A titre de rappel, en vertu de l'article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, préalablement à toute décision d'engager une opération de construction-démolition, le bailleur social est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles désignés, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44 de la loi précitée. Lorsque le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 ter de la loi précitée existe, cette concertation est réalisée dans son cadre. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et en l'absence de conseil de concertation locative, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.

La concertation peut également être menée avec les conseils citoyens.

Article 6 : Modalités du relogement

Tenant compte des situations individuelles relevées durant l'enquête sociale, les ménages éligibles au relogement seront relogés en tenant compte de leurs souhaits autant que possible, de leurs besoins de relogement, de leurs capacités financières.

Article 6.1 : Le cadre juridique du relogement

En cas de démolition, le relogement doit être assuré dans les conditions prévues aux articles L. 353-15 (logements non conventionnés des organismes HLM), L. 442-6 (logements conventionnés des organismes HLM) et L. 481-3 (logements conventionnés des SEM) du CCH.

Le logement proposé par le bailleur doit être en bon état d'habitabilité, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre aux besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, des ménages ainsi qu'à leurs ressources.

Il doit également être situé dans certaines limites géographiques, conformément à l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Le locataire ayant refusé trois offres de relogement correspondant à ces critères perd son droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement refusée.

Toutefois, cette exigence de trois offres de relogement n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement respectant les conditions du même article 13 bis de la loi de 1948 a été spécialement conçu pour le relogement du locataire.

Article 6.2 : Le parcours résidentiel

Afin de faciliter la mise en œuvre du projet, les relogements seront dans un premier temps effectués dans le parc existant du bailleur sur la commune. Toutefois, ces ménages relogés auront un droit de priorité à se voir attribuer un logement social neuf reconstruit sur le quartier.

Par ailleurs, les ménages souhaitant accéder à la propriété seront reconnus comme prioritaires pour obtenir un logement mis en vente dans le cadre de la politique de vente HLM de Hauts-de-Seine Habitat pour autant que leur capacité financière le permette.

Article 6.3 : Les conditions géographiques

Les partenaires s'engagent à favoriser le relogement des ménages éligibles dans les secteurs précisés lors du diagnostic individuel, sous réserve de la disponibilité des logements et des typologies au sein du quartier ou de la commune souhaités.

Le CCH (cf. article 6-1) garantit trois offres de relogement adaptées.

Le ménage peut cependant souhaiter un relogement dans des conditions d'éloignement différentes. Il est alors préférable de faire préciser cette décision par écrit.

Il sera porté une attention particulière aux caractéristiques des quartiers d'accueil, afin de favoriser la mixité sociale au sein du territoire.

Article 6.4 : La typologie

En termes de superficie et de typologie, le logement proposé doit remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre aux besoins personnels ou familiaux des ménages. Il doit respecter les règles définies :

- à l'article R*441-14-1 du CCH et à l'article D. 542-14-2e du code de la sécurité sociale, relatifs à la surface minimale du logement ;
- à l'article L. 621-2 du CCH, définissant la sous-occupation comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

Article 6.5 : Les loyers et dépôt de garantie

Dans tous les cas, le loyer des logements proposés devra permettre de respecter pour les ménages un taux d'effort inférieur ou égal à 30%.

Pour les locataires en Titre, le reste à charge (loyer + charges, déduction faite des aides au logement) proposé devra être inférieur ou égal au reste à charge initial, sauf si l'évolution de la typologie du logement, de sa surface ou de sa desserte en transport le justifie.

Une attention particulière sera portée «au reste pour vivre dans le logement».

Le bailleur assurera le transfert des dépôts de garantie pour les ménages relogés sur son parc. Pour les relogements inter-bailleurs, le bailleur devra rembourser les dépôts de garantie dans un délai inférieur à un mois après le relogement effectif du ménage.

Article 6.6 : Travaux de remise en état des logements

Le(s) bailleur(s) s'engage(nt) à remettre systématiquement en état les logements proposés et à mettre en œuvre toute amélioration spécifique liée à l'état de santé du locataire.

Article 6.7 : Les frais consécutif au relogement

Les frais de déménagement, les frais de raccordement à l'énergie et au gaz, de transfert ou de réouverture de ligne téléphonique, Internet (sous réserve d'un même opérateur), ainsi que les frais de suivi de courrier par la Poste (suivi courrier 6 mois) seront pris en charge par le bailleur. Pour les personnes isolées, âgées ou handicapées une attention particulière sera apportée aux conditions de déménagement et éventuellement soutenue par une structure sociale spécialisée.

Article 7 : Le processus de relogement

Article 7.1 : Dispositions préalables au relogement

Dès l'enquête sociale, une attention particulière sera portée aux locataires dont la situation sera jugée par la commission de relogement particulièrement fragile ou complexe. Cet accompagnement débutera dès le lancement opérationnel de l'opération jusqu'à leur relogement effectif.

Dans ce cadre, la MOUS aura en charge :

- de réaliser un diagnostic individuel de la situation de chacun des ménages concernés : composition familiale, âge, ressources, situation budgétaire (taux d'effort, reste à charge, reste pour vivre, etc.), capacité d'adaptation et d'intégration dans un nouvel habitat social ou privé ;
- de s'assurer de la formalisation du dossier de demande de logement social des ménages, de son renouvellement;
- d'identifier les besoins des locataires concernant leur relogement : quartier, typologie, décohabitation, contraintes particulières en termes d'accessibilité ou d'aménagement du logement ;
- de mettre en œuvre les propositions individualisées de relogement tant sur le parc du bailleur que sur le parc d'autres bailleurs ;
- pour les ménages les plus fragiles, de solliciter la personne en charge du suivi du dossier pour échanger autour de l'accompagnement social au logement le plus adapté, afin de résorber notamment d'éventuelles situations d'endettement locatif ;
- d'assurer une information et une aide aux démarches par exemple lors de rendez-vous individualisés ;
- d'organiser la visite du logement avec le ménage, pour discuter de cette proposition en connaissance de cause et l'aider à prendre sa décision ;
- de préparer le passage en commission d'attribution (dossier social et administratif à monter) et d'évaluer les modifications éventuelles à apporter au logement (travaux, aménagements à prévoir).

Article 7.2 : Déroulement du relogement

a) Forme et procédure des propositions de relogement

Dans le respect du cadre juridique rappelé à l'article 6-1, les propositions de logement, systématiquement formalisées par écrit par la MOUS du bailleur seront adressées aux locataires en recommandé avec accusé de réception et doublées d'un courrier simple. En CAL, il pourra être proposé un seul candidat par logement pour l'ensemble des signataires de la présente charte

b) Après acceptation du relogement

La MOUS sera chargée de :

- planifier le déménagement en lien avec le bailleur et la famille et aider à son organisation pour les ménages les moins autonomes ;

- faciliter l'installation dans le logement ainsi que l'intégration et l'appropriation du nouvel environnement ;
- apporter toutes les aides nécessaires dans les démarches administratives liées au relogement.

c) En cas de refus

- Les refus devront être motivés par écrit sous [10] jours et enregistrés par la MOUS. Une absence de réponse dans ce même délai vaut refus ;
- Dès le premier refus, un entretien sera mené par la MOUS avec le ménage afin d'explicitier les motifs du refus et de repreciser les besoins. Elle adressera un courrier actant ce refus au locataire en recommandé avec accusé de réception ;
- En cas de deuxième refus, la MOUS adressera un courrier en recommandé avec accusé de réception au locataire lui mentionnant les deux logements refusés et lui rappelant que la prochaine proposition sera la dernière ;
- Lors de la troisième proposition, la MOUS informera directement le locataire de la proposition par courrier en recommandé avec accusé de réception, en rappelant qu'il s'agit de la dernière proposition et qu'un refus vaudra congé.

A l'issue des trois propositions non abouties, toutes les procédures légales visant au départ du locataire pourront être mises en œuvre, sous réserve que les règles énoncées à l'article 6-1 de la présente charte relatif au cadre juridique du relogement, aient été respectées.

d) Article 7-2-4 Le suivi post relogement et évaluation

La MOUS effectuera un suivi des relogements, tout au long de l'opération de relogement, et présentera tous les 6 mois *un* bilan de ceux-ci auprès de la commission de relogement.

A posteriori, un bilan des relogements sera produit par le bailleur à partir d'une enquête de satisfaction réalisée auprès des ménages relogés. Cette enquête sera réalisée entre 4 et 6 mois après le dernier relogement.

Le bilan des relogements ainsi effectués présentera :

- l'historique des propositions de relogements faites auprès du ménage ;
- la localisation des relogements, notamment par rapport aux QPV ;
- la nature du logement de destination par ménage (type, taille), par comparaison avec la nature du logement initial ;
- l'incidence sur le budget des ménages (loyers, charges, etc....) ;
- les contingents mobilisés pour le relogement ;
- le parc et les bailleurs mobilisés dans la démarche ;
- la satisfaction du ménage au regard du déroulement du processus de relogement et sur le logement de destination.

L'évaluation comportera, en outre, une exploitation des refus des ménages apportés aux différentes propositions.

Article 8 : Engagements des partenaires

Article 8.1 : Le bailleur s'engage à :

- Continuer tant qu'il reste propriétaire d'assurer la gestion des bâtiments, le maintien du niveau des conditions de sécurité et l'entretien du fonctionnement des équipements actuels lors de la phase précédant la démolition de l'immeuble. Il ne sera procédé à aucune relocation de logement vacant sur les bâtiments. Pendant la période transitoire de relogement, les bâtiments (logements, espaces communs et caves) concernés par la démolition feront l'objet de mesures spécifiques de sécurisation.
- Ne pas répercuter sur les locataires restants une augmentation de charges consécutives à la libération des logements..
- Proposer un logement adapté à l'ensemble des ménages éligibles au relogement, dans les conditions énoncées à l'article 6 et assurer le relogement dans les conditions prévues à cet article.
- Signaler les situations fragiles et complexes (expulsion, impayés, handicap,...) afin de réinscrire les ménages dans une dynamique d'insertion.
- Ne pas facturer la remise en état des lieux du logement quitté. La liquidation du compte locataire tiendra compte ensuite de la facturation normale des charges locatives (eau, chauffage, charges locatives) au regard des provisions payées. Dans le cadre de la mise à disposition de logements du contingent préfectoral, de prolonger systématiquement de 30 jours le délai de positionnement initial de l'État, à compter de la notification au réservataire du refus du dernier locataire, dans le cas où aucun des ménages positionnés par la MOUS pour le relogement n'accepterait le logement.
- Faire le bilan auprès des réservataires des logements de leur contingent voués à la démolition ainsi que des logements nécessaires au relogement.
- S'assurer que les locataires en titre ont des demandes de logement social actives sur le SNE.
- S'assurer de la radiation effective de la demande sur le SNE, dès lors que l'attribution a été prononcée, en précisant le contingent sur lequel l'attribution est imputée.

Article 8.2 : La ville de Le Plessis-Robinson et l'EPT Vallée Sud-Grand Paris s'engagent à :

- Piloter le dispositif de gouvernance, notamment en organisant les réunions des comités de pilotage et des commissions de relogement.
- Mobiliser des disponibilités sur leur contingent, tous bailleurs confondus.
- Mobiliser les partenaires, réservataires et bailleurs dans le but d'augmenter les possibilités de relogement (parc social, privé conventionné...).
- Appuyer l'équipe MOUS afin de mener à bien l'opération de relogement.

- Mobiliser ses droits de réservation afin de participer aux objectifs de relogement des salariés du secteur assujetti concernés par le projet de démolition.

Article 8.3 : Les autres réservataires :

- D'autres réservataires seront sollicités le cas échéant pour signer un avenant à la présente charte.

Article 8.4 : L'Etat s'engage à :

- Mobiliser le contingent préfectoral sur le territoire de la commune.
- Accompagner l'EPT, la ville et les bailleurs afin de construire une stratégie de relogement inter-bailleurs et inter-réservataires.

La mobilisation du contingent préfectoral est réalisée dans les conditions prévues à l'annexe 4.

Article 8.5 : Les ménages éligibles au relogement :

Il sera proposé à l'ensemble des ménages identifiés par l'enquête sociale de signer avec le bailleur un protocole bilatéral visant à établir les principes de transparence et de coopération qui doivent présider au relogement (cf. annexe 3).

Fait à le

En 5 exemplaires

Pierre SOUBELET
Préfet des Hauts-de-Seine

Jean-Didier BERGER
Président de l'EPT Territoire
Vallée Sud Grand Paris

Pour le Maire
Le Premier Adjoint
Jacques PERRIN

Nom Signataire à confirmer
Hauts-de-Seine Habitat

Nom Signataire à confirmer
SEMPRO

Annexe 1 : Plan, photos et description de l'opération,

Annexe 2 : Bilan d'étape de l'enquête sociale

Annexe 3 : engagements des ménages éligibles au relogement :

[Compléter avec une synthèse de la charte]

Le ménage s'engage à :

- prendre connaissance des engagements inscrits ci-dessus ;
- fournir les documents administratifs demandés nécessaires à la constitution du dossier de la demande de relogement et à sa présentation en commission d'attribution ;
- faire toutes les démarches nécessaires pour que sa demande de logement social reste active sur le système national d'enregistrement de la demande de logement social ;
- informer l'équipe MOUS des propositions de relogement en cours par le biais d'autres filières (y compris par le biais d'Action logement (1%), dans le parc privé, etc.) ;
- signaler à l'équipe MOUS les difficultés ou évolutions éventuelles de sa situation auxquelles il pourrait être confronté ;
- visiter les logements proposés en présence d'un représentant mandaté par le bailleur ;
- donner sa décision dans un délai de 10 jours, et préciser par écrit, en cas de non-acceptation du logement les raisons motivées de ce refus ;
- quitter son appartement et le cas échéant, ses annexes (caves, parking, etc.) sans laisser de meubles ou objets ; participer à l'état des lieux de sortie ; remettre l'ensemble des clés le jour même.

Le...

à.....

Signature

Annexe 4 : procédure relative à la mobilisation du contingent préfectoral dans le cadre d'une opération de relogement

	Délai maximal de chaque étape
<p>Vacance d'un logement ► le bailleur identifie ce logement comme pouvant servir au relogement</p> <ul style="list-style-type: none"> ► Le bailleur informe la MOUS de la vacance afin qu'elle positionne des ménages. ► Parallèlement, le bailleur informe l'État (SHAL-BAL) afin qu'il n'effectue pas de positionnement sur ce logement, par <u>courriel</u>. ► La MOUS évalue si le logement identifié par le bailleur peut être proposé à des ménages devant être relogés. ► La MOUS informe l'État et le bailleur de la décision de positionner ou non un ménage dans le cadre du relogement sur le logement, par <u>courriel</u>. 	J+3
<ul style="list-style-type: none"> ► Visite du logement par le ménage 1 + délai de réponse du ménage. 	[J+10]
<ul style="list-style-type: none"> ► Si le ménage 1 n'est pas intéressé par le logement, visite du logement par le ménage 2 + délai de réponse du ménage. 	[J+10]
<ul style="list-style-type: none"> ► Si le ménage 2 n'est pas intéressé par le logement, visite du logement par le ménage 3 + délai de réponse du ménage. 	[J+10]
<ul style="list-style-type: none"> ► Si l'un des 3 ménages accepte le logement, la proposition du logement est confirmée par la MOUS. <p>Si la CAL attribue le logement, <u>atteinte d'un objectif de relogement au titre du contingent préfectoral (suivi à effectuer par la MOUS et par l'État)</u>.</p> <ul style="list-style-type: none"> ► Si aucun des 3 ménages n'accepte le logement, l'État récupère le délai de 30 jours lui permettant de positionner des ménages. <p>Le bailleur s'engage à <u>prolonger systématiquement de 30 jours le délai de positionnement initial, dans le cadre de la mise à disposition des logements du contingent préfectoral pour le relogement</u>.</p> <p><u>Ce prolongement intervient à compter de la notification au BAL du refus du dernier locataire, dans le cas où aucun des ménages positionnés par la MOUS pour le relogement n'accepterait le logement.</u></p>	