

Projet NPNRU L'Haÿ-les-Roses / Villejuif

Charte de relogement quartier Lallier Bicêtre

Ville de L'Haÿ-les-Roses

1- Préambule

Le projet de renouvellement urbain L'Haÿ-les-Roses / Villejuif, soutenu par l'Etat et l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), est porté par Ville de L'Haÿ-les-Roses, l'Etablissement public territorial Grand Orly - Seine - Bièvre (GOSB), et la société Immobilière 3 F concernant le quartier de Lallier Bicêtre.

Le projet déposé à l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine s'inscrit dans la dynamique métropolitaine du Grand Paris avec l'implantation de la gare « L'Haÿ 3 communes » (prolongement de la ligne 14) et a pour objectif principal le désenclavement du quartier, sa restructuration et le développement d'une offre nouvelle et diversifiée de logements et d'équipements publics. Il prévoit notamment la démolition de 60 logements 10/14 situés allée de la Plaine, de 80 logements situés 8, allée de la Plaine et de 60 logements situés au 102/106, rue de Bicêtre sur la ville L'Haÿ-les-Roses.

La démolition de ces bâtiments implique la mise en œuvre de dispositions permettant, dans les meilleures conditions et délais, le relogement des ménages occupant actuellement ces immeubles.

En complément du protocole de relogement, signé par l'ensemble des partenaires institutionnels, et qui fixe un cadre réglementaire, la présente Charte a pour objectif de garantir le relogement des L'Haÿssiennes et L'Haÿssiens du quartier Lallier Bicêtre conformément aux engagements pris par la Ville et le bailleur à leur égard.

Ainsi, les familles doivent être placées au cœur du projet dans le cadre d'un accompagnement personnalisé et adapté.

Les partenaires

- **Immobilière 3F**, propriétaire et gestionnaire des logements identifiés sur le secteur de Lallier Bicêtre sur la ville de L'Haÿ-les-Roses. Elle co-pilote l'opération de relogement conformément au protocole de relogement signé par l'Etat, l'Etablissement public territorial Grand Orly - Seine - Bièvre (GOSB), la ville de L'Haÿ-les-Roses, le bailleur sus cité et Action Logement.

A ce titre, la **société I3F** a missionné un cabinet spécialisé (cabinet Le FRENE) pour accompagner et organiser le relogement des locataires dont le logement sera démolit ou restructuré. Il s'agit d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS).

- **L'Etat et l'ANRU** participent activement à l'opération de relogement, à son suivi, et au contrôle de son avancement aux côtés de la Ville, de l'EPT et du bailleur.



Immobilière 3F



- **L'Etablissement public territorial Grand Orly - Seine - Bièvre (GOSB)** est désormais compétent dans l'animation et le suivi du projet de NPNRU (compétence transférée dans le cadre de la Loi NOTRe). A ce titre, il participe au suivi des opérations de relogement.
- **La ville de L'Hay-les-Roses** signataire de la présente charte, co-pilote et anime les comités de pilotage et instances organisées dans le cadre de la présente procédure de relogement.

9 5.



Immobilière 3F

2- Le public à reloger



La société I3F s'engage à reloger :

- Les locataires en titre à jour de leur loyer ;
- Les locataires signataires d'un plan d'apurement de la dette avec leur bailleur, et qui procèdent régulièrement au versement de leur loyer ;
- Les locataires dont le bail a été résilié, mais qui ont signé un protocole avec leur bailleur valant titre d'occupation, sous réserve que le paiement du loyer courant et le plan d'apurement soient respectés.

Les occupants sans droits ni titre ne sont pas assimilés à des locataires et ne bénéficient pas du droit au relogement. En outre, il est précisé que la procédure de relogement n'arrête pas les procédures contentieuses en cours.

Cas particulier des décohabitations :

Les décohabitants (ascendants et descendants directs) pourront se voir proposer, s'ils le souhaitent, un logement sous réserve de disposer des ressources nécessaires, d'avoir été recensés au moment de l'enquête sociale et de pouvoir justifier de leur présence depuis ladite enquête (ex : avis d'imposition).

Les conditions d'emménagement dans le logement sont celles appliquées dans le cadre habituel de l'attribution d'un logement social.

Les enfants réunissant les conditions pour dé-cohabiter (*conditions de solvabilité pour accéder seul au logement et qui déposent une demande en mairie*) et qui ne le souhaiteraient pas au moment du relogement verront leur demande de logement bloquée 3 ans si leur choix doit entraîner l'attribution d'un logement de typologie supérieure à leurs parents, afin de pouvoir les y accueillir.

9 07



Immobilière 3F



3- Engagements des partenaires

Conformément aux dispositions du protocole de relogement, les partenaires se donnent l'objectif de reloger au moins 50 % des ménages dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans à la date de relogement, ou dans un logement ayant eu une réhabilitation récente qui améliore sensiblement le cadre de vie.

Dans ce cadre, priorité sera donnée à la prise en compte des situations individuelles. Les attributions, au-delà du simple cadre réglementaire, permettront de répondre aux souhaits des ménages d'un rapprochement familial ou du lieu de travail, et d'une mobilité au sein de la commune, de la région parisienne ou sur le territoire national.

La société I3F s'engage à

- Accompagner les ménages concernés tout au long de leur relogement. Pour cela, le bailleur a missionné un Cabinet de Maîtrise d'Ouvre Urbaine et Sociale (MOUS). Sa mission est d'organiser et suivre le relogement des locataires.
- Assurer la gestion et l'entretien des immeubles concernés durant la période des relogements, ce qui comprend : l'entretien courant, le gardiennage, la sécurité et la condamnation des logements au fur et à mesure de leur libération.
- Mettre à disposition en priorité pour le relogement 90 % de son contingent propre sur la commune de L'Haÿ-les-Roses et à mobiliser prioritairement son contingent propre sur l'ensemble de son parc, comprenant les livraisons de programmes neufs à venir.
- Proposer aux ménages des logements dont les caractéristiques (localisation, typologie, surface,...) correspondent aux souhaits et aux besoins des locataires recensés par la MOUS.
- Mettre en place un accompagnement social et financier si nécessaire conformément aux dispositions du protocole de relogement.
- Garantir une priorité au retour sur le quartier dans le neuf ou dans l'existant pour les habitants ayant accepté un relogement provisoire, dans la mesure des possibilités, en prenant notamment en considération les capacités financières des ménages.
- Participer à l'animation des différentes instances de suivi du relogement et coordonner la commission technique des impayés qui, mise en place au lancement de l'opération, examine les situations d'impayés et définit les interventions à entreprendre : plan d'apurement, mise en place d'un FSH, bail glissant etc. Cette commission rend compte à la commission technique de relogement expliquée ci-après, sous le contrôle de la Ville et des représentants de l'Etat.



Immobilière 3F

La ville de L'Haÿ-les-Roses s'engage à



- Etudier la mise à disposition de tout ou partie de son contingent sur les parcs existants.
- Favoriser, auprès de ses partenaires, les candidatures des ménages des immeubles déconstruits visant à l'achat d'un logement dans les programmes d'accès sociale à la propriété prévus dans le cadre du projet et dans la limite de leurs possibilités financières.
- Participer à l'animation des différentes instances de suivi du relogement et coordonner la cellule inter-partenaire du relogement. L'objectif de ces commissions spécifiques au relogement est explicité dans le chapitre « Les instances de suivi du relogement » précisé au chapitre 4 ci-après.
- Veiller à la conformité des engagements pris par les partenaires vis-à-vis des locataires, et notamment concernant l'adéquation entre les besoins exprimés par les locataires et recensés par la MOUS, et les caractéristiques des logements proposés.

Le locataire s'engage à :

- Répondre à l'enquête sociale et fournir les documents nécessaires à la constitution du dossier de demande de logement social.
- Formuler, à minima, 3 souhaits de relogement sur des sites différents du patrimoine neuf et/ou existant.
- Examiner chaque proposition de logement qui lui est faite, visiter le logement proposé et donner une réponse au bailleur dans un délai de 15 jours à compter de la notification de la proposition.
- Préparer son déménagement conformément au livret du relogement qui lui a été fourni.
- Laisser le logement et la cave vides, en état et remettre les clés au gardien à la fin du déménagement.



Immobilière 3F



4- Les instances de suivi du relogement

Tout au long de l'opération de relogement, plusieurs instances seront mises en place afin de garantir le suivi du projet et le respect des engagements précisés au sein du protocole de relogement et de la présente charte. Ces instances, qui associent l'ensemble des partenaires signataires du protocole de relogement, se réuniront aussi souvent que nécessaire :

A- La Cellule inter-partenariale du relogement

Cette instance technique est composée de représentants du bailleur, de la MOUS, des services Politique de la Ville et Logement de la Ville, de la DRIHL (Etat) et d'Action Logement.

Son objectif vise à permettre l'étude des propositions individuelles faites aux locataires, ainsi qu'à traiter les difficultés qui pourraient émerger au fur et à mesure des remises de propositions et des relogements.

Elle a pour fonction de rechercher les solutions adaptées aux situations particulières et étudie les propositions en fonction des offres.

En outre, elle fournit des éléments de suivi, de reporting, d'évaluation pour communication à la commission technique du relogement.

B- Les Commissions d'Attribution de Logement (CAL)

Ces commissions se réunissent autant que nécessaire et associent les réservataires. Elles ont pour objet d'examiner les propositions de relogement aux familles et d'attribuer les logements.

C- La Commission technique du relogement

Composée du bailleur, du cabinet en charge de la MOUS, des services Politique de la Ville et Logement de la Ville, de l'Etablissement public territorial Grand Orly - Seine - Bièvre (GOSB), de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) et de la Préfecture, cette instance suit le déroulement des opérations et prépare les séances des comités de pilotage en capitalisant et synthétisant les informations utiles relatives à l'avancement, au suivi et à l'évaluation.

D- Le Comité de pilotage partenarial du projet ANRU

Prévu dans le protocole de préfiguration ANRU, il réunit l'ensemble des partenaires institutionnels du projet. A cette occasion, un bilan annuel de la mise en œuvre de la stratégie de relogement et du protocole relogement est réalisé. Ce bilan conditionne les modalités d'avancement de l'opération de renouvellement urbain.



Immobilière 3F



5- Les conditions pratiques du relogement

Les principes du relogement

Pour être au plus près des souhaits des locataires et conformément à la réglementation à laquelle est soumis le relogement dans le cadre du projet, les propositions de relogement tiendront compte :

- De l'adéquation entre la composition familiale et la typologie du logement ;
- Des situations individuelles (PMR, sénior, sur-occupation,...) ;
- De la part de la dépense logement dans le budget de chaque ménage et de son évolution. A cet effet, la cellule inter-partenaire du relogement examinera au cas par cas les taux d'effort (reste à charge après déduction de l'APL) et reste à vivre des ménages, afin de s'assurer que les propositions de relogement n'augmentent pas la fragilité financière des locataires concernés.
- Les propositions de relogement ainsi que tous les situations particulières seront examinées par la cellule inter-partenaire du relogement avant envoi aux locataires.

Dispositions réglementaires

Le déroulement du relogement s'appuie sur les textes réglementaires et sur les engagements pris le bailleur et par la Ville.

Le protocole de relogement précise les étapes suivantes, prises en compte dans le cadre de la présente charte :

- En s'appuyant sur l'enquête sociale qui permet de connaître le profil des occupants, de préciser leurs souhaits de relogement et de repérer les problématiques spécifiques, la cellule inter-partenaire du relogement effectuera le positionnement des locataires sur l'ensemble des sites de relogement.
- Le coupon recueillant les vœux de relogement constitue le document de référence, les modifications apportées ultérieurement auprès de la MOUS y sont notées.
- La remise de la proposition sera faite par courrier par le bailleur en recommandé avec accusé de réception.
- Les locataires visitent le logement proposé après réception du bon de visite lorsqu'il s'agit de logement existant ou donnent leur avis pour un relogement dans une construction neuve à partir de plans et d'une visite du logement témoin. Ils doivent alors faire-part par écrit de leur accord ou refus du logement proposé dans les délais impartis (15 jours à compter de la notification de la proposition). Tout refus doit être motivé. Tel que le prévoit la réglementation en vigueur, le nombre de propositions de relogement est limité à 3.

Dispositions prises en compte dans la charte :

Pour les locataires ayant formulé le souhait d'être relogés dans l'existant, dès lors qu'un logement correspondant à l'un des trois souhaits, à la composition familiale et aux ressources du ménage est disponible, la proposition de logement sera réalisée en lien avec la MOUS et sous réserve de la validation finale de la CAL.

Pour informer les locataires, leur permettre de préciser leurs souhaits, aider à la préparation du déménagement et à la réalisation des démarches nécessaires à tout relogement, la MOUS assure :

Des permanences et des entretiens sur rendez-vous pour discuter des situations individuelles (évolution des souhaits, simulation de quittance, etc.) et préparer les déménagements

Pour tous les relogements de locataires en titre, le bailleur :

- Assure une remise en bon état d'usage du logement proposé ainsi qu'un nettoyage complet avant l'emménagement dans les lieux.
- Engage un déménageur prestataire qui réalise les déménagements ; et prévoit également de prendre en charge le 2^{ème} déménagement des locataires désireux de bénéficier du « droit au retour » dans le quartier,
- Prend en charge les frais liés à l'installation dans le nouveau logement : ouverture de compteurs, transfert de ligne téléphonique et internet, suivi du courrier pendant 6 mois. Le remboursement intervient par chèque sur présentation des factures
- Transfère le dépôt de garantie de l'ancien logement sans réévaluation en cas de relogement sur son patrimoine,
- Prend en charge au cas par cas le réaménagement des équipements spécifiques installés par le locataire dans le logement quitté (exemple : cuisine équipée), ou liés à des problèmes de mobilité (barre de maintien, siège de douche...),
- Prend en charge le changement du matériel de cuisson (ex : gazinière) lorsque le mode d'alimentation en énergie est différent dans la limite d'un plafond de 400€.,
- S'engage à ne pas quitter les deux logements simultanément,
- Prend en charge les travaux de modification des sanitaires (baignoire → douche) pour les personnes handicapées ou invalides,

Des aides au ré-emménagement peuvent être apportées auprès des personnes isolées, handicapées ou invalides. Les ménages concernés seront identifiés par la MOUS afin qu'une intervention complémentaire du déménageur intervienne dans la quinzaine suivant le relogement.



6- Le suivi post-relogement et évaluation

Après le déménagement, la MOUS prend contact, si besoin, avec les locataires pour vérifier la réalisation des conditions de relogement (déménagement, mobilisation des aides, réalisation des démarches...).

Pour les ménages repérés comme étant en difficulté, un suivi social adapté aux situations sera mis en place et maintenu autant que nécessaire.

Une enquête de satisfaction post-relogement sera réalisée 6 mois après l'installation dans le nouveau logement.

7- Les Signataires

- Pour la Ville de L'Hay-les-Roses : Le Maire
- Pour I3F : le Directeur Départemental



Monsieur Vincent JEANBRUN
Maire de L'Hay-les-Roses
Conseiller Régional d'Île-de-France

Monsieur Olivier PERRET
Directeur départemental du Val-de-Marne
Groupe Immobilière 3F