

CHARTRE PARTENARIALE DE RELOGEMENT

Entre :

La ville ;

L'Etablissement Public Territorial (EPT) ;

L'Etat ;

Le(s) bailleur(s) social/sociaux : HAUTS-DE-SEINE HABITAT, LE LOGEMENT FRANCILLIEN, FRANCE HABITATION, LE LOGEMENT DU FONCTIONNAIRE, EMMAUS, TOIT ET JOIE

Action Logement

SOMMAIRE

Le contexte de l'EPT Vallée Sud Grand Paris	3
Le contexte de Châtenay-Malabry.....	3
Article 1 : Objet de la charte de relogement.....	10
Article 2 : Opérations concernées par le relogement.....	10
Article 3 : Instances de suivi et de pilotage de la charte de relogement	12
Article 3-1 Le comité de pilotage.....	12
Article 3-2 La commission de relogement.....	12
Article 3-3 La MOUS	12
Article 4 : Ménages éligibles à ce relogement.....	13
Article 4-1 Les locataires en titre	13
Article 4-2 Les dé-cohabitants.....	13
Article 4-3 Les hébergés	14
Article 5 : Modalités de concertation	14
Article 6 : Modalités du relogement	14
Article 6-1 Le cadre juridique du relogement	15
Article 6-2 Le parcours résidentiel ascendant	15
Article 6-3 Les conditions géographiques.....	15
Article 6-4 La typologie.....	16
Article 6-5 Les loyers et dépôt de garantie.....	16
Article 6-6 Travaux de remise en état des logements.....	16
Article 6-7 Les frais consécutifs au relogement.....	16
Article 7 : Le processus de relogement.....	17
Article 7-1 Dispositions préalables au relogement.....	17
Article 7-2 Déroulement du relogement.....	17
Article 7-2-1 Forme et procédure des propositions de relogement.....	17
Article 7-2-2 Après acceptation du relogement.....	17
Article 7-2-3 En cas de refus	18
Article 7-2-4 Le suivi post relogement et évaluation	18
Article 8 : Engagements des partenaires.....	19
Article 8-1 Le bailleur s'engage à •	19
Article 8-2 La ville de Châtenay-Malabry et l'EPT Vallée Sud Grand Paris s'engagent à •.....	20
Article 8-3 Action Logement s'engage à •	20
Article 8-4 Les autres réservataires s'engagent à •.....	20
Article 8-5 Les autres bailleurs s'engagent à •.....	20
Article 8-6 L'Etat s'engage à	20
Article 8-7 Les ménages éligibles au relogement	21
Annexe 1 : Plan et photos de l'opération, Description détaillée des logements	
Annexe 2 : Plan de relogement prévisionnel	
Annexe 3 : Bilan de l'enquête sociale	
Annexe 4 : Engagements des ménages éligibles au relogement	
Annexe 5 : Labellisation des ménages prioritaires	
Annexe 6 : Procédure relative à la mobilisation du contingent préfectoral	

Vu 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, 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. 441-1, L. 441-2-1, L. 442-6 II et L. 621-2 ;

Vu le règlement général de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) relatif au NPNRU du 16 juillet 2015 ;

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 publics éligibles 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.

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 de la Cité Jardins de la Butte Rouge, 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 de la Cité Jardins de la Butte Rouge 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 DE CHATENAY-MALABRY

Intégrée à l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris, Châtenay-Malabry, est une commune de 33.518 habitants qui s'étend sur une superficie de 663 hectares dont la moitié est composée d'espaces verts.

Elle bénéficie d'un environnement paysager exceptionnel, en limite de la Vallée de la Bièvre, profitant du Parc de la Vallée aux Loups et de la forêt domaniale de Verrières, ponctué de fortes variations topographiques, tout en étant au cœur d'une dynamique métropolitaine avec notamment sa traversée par le tramway (T10)

Au plan urbain, Châtenay-Malabry se caractérise par une vocation résidentielle dominante et une diversité de ses tissus urbains répartis dans un territoire à la topographie et au paysage boisé marqués (vallée de la Bièvre, coteaux, plateaux...)

Dans le cadre de son PLU adopté en 2012, la ville de Châtenay-Malabry s'est fixée pour objectifs de renforcer son attractivité par une diversité fonctionnelle tout en affirmant l'identité châtenaisienne de « Ville Parc » en développant un projet urbain durable l'appui du projet de tramway T10, dont la mise en service est programmée pour 2021, par un projet de développement économique favorisant la mixité fonctionnelle et un travail de « coutures urbaines » pour relier les quartiers isolés entre eux et notamment la Cité Jardins en sont les premières concrétisations.

La Commune s'inscrit dans les objectifs de la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) qui fixe 1170 logements/an à produire à horizon 2020 sur la Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre (CAHB) dans le cadre de son PLH approuvé le 13 février 2015, la contribution de Châtenay-Malabry avec 900 logements à construire sur 2015-2020 est donc ambitieuse et importante.

2-1 - LA CITE-JARDIN DE LA BUTTE-ROUGE : DES DYSFONCTIONNEMENTS URBAINS ET FONCTIONNELS QUI PARTICIPENT A LA DEGRADATION DE L'IMAGE DE CETTE CITE-JARDIN

Outre son isolement géographique historique, le quartier rencontre de nombreux dysfonctionnements qui influent négativement sur son attractivité.

Ils résultent pour la plupart de l'usage et du confort des logements : plus particulièrement au plan thermique.

La mauvaise qualité des logements réduit leur attractivité. Ce sont donc des populations captives et les moins fortunées qui habitent le quartier. La Butte Rouge subit donc un processus de paupérisation sociale.

En outre, les logements ont pour beaucoup de petites surfaces (inférieures aux standards actuels).

La mono occupation sociale, une inadéquation avec les normes actuelles, voire une perte d'attractivité de l'offre de logements sociaux questionnent ce qui pourrait à terme dégrader l'intégrité et la qualité urbaine, sociale et paysagère de ce quartier voulu comme remarquable lors de sa conception.

2-2 - LA NECESSAIRE EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS : ORGANISER UN PARCOURS RESIDENTIEL DANS UN CADRE DIVERSIFIE ET AMELIORER LE NIVEAU DE CONFORT DANS LE PARC SOCIAL

UN MANQUE DE MIXITE FLAGRANT ACCENTUE PAR UNE FAIBLE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE : LA CONCENTRATION DE 4000 LOGEMENTS A VOCATION SOCIALE

Si l'attractivité est plutôt positive pour les ménages logés dans le parc social, la faiblesse de leur revenu les rend captifs du logement social.

DE PETITS LOGEMENTS AUX SURFACES SOUVENT INFERIEURES AUX STANDARDS ACTUELS

- Un tiers des logements est de type T 2 et 46% de type T3 dans la partie historique de la Cité-Jardin, tandis que le tiers des logements franciliens est composé de 4 pièces et + (selon le RPLS 2014)
- L'offre en T2 est concentrée dans les secteurs plus anciens : les rues Benoît Malon, Eugène Pottier et Robert Hertz, une partie des logements à l'aplomb de l'avenue de la Division Leclerc, le 1 rue Lamartine et la rue Barbusse

- Des surfaces de logement nettement inférieures aux standards en vigueur chez Hauts-de-Seine Habitat pour les nouveaux programmes : des T2 de 41 et 42m² (contre 45 à 50m²), des T3 de 53 et 55m² (contre 62 à 65m²) notamment.

UN BATI QUI PRESENTE DES INADAPTATIONS D'USAGE ET DE L'INCONFORT

Une étude diagnostic a été conduite sur 13 bâtiments types pour chacune des étapes de construction afin d'apprécier la nature et l'ampleur des interventions à entreprendre pour résoudre les dysfonctionnements repérés.

Ces premières analyses ont mis en évidence les travaux qui sont à engager pour améliorer et adapter le patrimoine aux plans techniques et répondre aux engagements de Hauts-de-Seine Habitat au regard du Grenelle de l'environnement.

Il s'agira notamment d'intervenir sur :

- l'amélioration des performances techniques des bâtiments : les bâtiments sont en grande majorité classé D pour les consommations énergétiques PRIMAIRES et E pour les émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le refroidissement
- la résorption des problèmes hygrothermiques : humidité consécutive à des travaux d'isolation antérieurement réalisés (problèmes de ventilation)
- la suppression de la présence de plomb et d'amiante dans les parties communes
- l'amélioration des performances acoustiques au sein des logements
- la réflexion sur la mise en accessibilité.

3 – OBJECTIFS POURSUIVIS

La Cité-jardin, par son absence de mixité sociale, est marquée du sceau « quartier de logement social » caractérisé comme un « Quartier difficile ». L'objectif de la Cité-jardin est de devenir un quartier mixte comme le reste de la commune.

Le projet urbain devra résoudre les dysfonctionnements au plan urbain et fonctionnel :

- Des inadaptations d'usage : une inadéquation aux normes actuelles de confort, d'habitabilité, de performance énergétique, d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, ...
- Une gestion difficile des espaces extérieurs : le stationnement, les espaces collectifs (aires de jeux, bassin, ...),
- Une attractivité résidentielle déclinante: des typologies inadaptées qui tendent progressivement vers une obsolescence de tout ou partie du patrimoine,
- Un parc constitué à 98% de logements sociaux. L'enjeu de sa requalification est donc la diversification de l'offre de logements, notamment pour favoriser les parcours résidentiels grâce à la réalisation de logements intermédiaires (entre le logement social et le logement privé) et de logements en accession.

ENRAYER LE PHENOMENE DE DEGRADATION D'UN BATI INADAPTE AUX EXIGENCES REGLEMENTAIRES ET DE CONFORT CONTEMPORAIN, OBSOLESSENT AU PLAN STRUCTUREL ET SANITAIRE : UN PATRIMOINE « EN MOUVEMENT »

L'inadaptation du bâti aux exigences de confort contemporain, l'obsolescence aux plans structurels, typologiques et des performances engagent à trouver des solutions innovantes notamment au plan environnemental (thermique, fluides, diversité générationnelle, flexibilité,...).

L'évolution de ce patrimoine doit être examinée dans l'objectif d'offrir des conditions d'habiter conformes aux attentes légitimes des résidents du parc social (taille des logements, accessibilité PMR, sécurité, confort de vie) concurrentiel et donc attractif pour l'offre en accession.

EFFICIENCE THERMIQUE DES BATIMENTS : Sur la base des diagnostics réalisés sur les immeubles tests représentatifs du patrimoine il apparaît que la déficience thermique constitue un désordre technique important et global.

Les charges de chauffage, les désordres hygrométriques pèsent sur le quotidien des habitants et impactent notablement leurs charges alors que leur niveau de ressources est le plus faible des résidents du parc social de Châtenay-Malabry.

REDEFINIR L'OFFRE RESIDENTIELLE : Les capacités de diversification de l'offre résidentielle est la clef pour enrayer la tendance à la paupérisation constatée depuis plusieurs années.

Pour engager la mixité sociale attendue, cette nouvelle offre sera répartie de la manière suivante :

- 34% en accession libre
- 33% logements locatifs sociaux
- 33% logements intermédiaires

ETABLIR UNE STRATEGIE OPERATIONNELLE : L'image négative aujourd'hui renvoyée par le quartier doit conduire à envisager une stratégie de requalification qui progressivement lui redonne une attractivité dans le marché immobilier : cela consiste à la fois à engager des programmes immobiliers « compétitifs » c'est à dire bien localisés, proposant des typologies adaptées aux populations châtenaisiennes tels que de grands logements ou des typologies se rapprochant de l'habitat individuel ...

Ces objectifs seront adossés à une stratégie de phasage basée sur une première opération exemplaire. A court terme, il est souhaité la réalisation d'un premier projet, d'une taille conséquente d'environ 300 logements, permettant d'impulser une dynamique sur le quartier et de montrer que la Cité-jardin n'est pas « en reste » du développement de la ville

5 – DEVELOPPEMENT DURABLE : S'INSPIRER DU PASSE ET SE PROJETER DANS L'AVENIR

ABORDER LE DEVELOPPEMENT DURABLE PAR UNE APPROCHE PRAGMATIQUE, RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT ET SOCIALEMENT SOUTENABLE

La Butte Rouge est encore aujourd'hui emblématique de la modernité et précurseur de l'intégration du développement durable. Si le plan masse peut rappeler les cités jardins anglaises, l'architecture, le paysage, les espaces publics sont modernes : gestion des déchets, production d'énergies renouvelables, campagne en ville, gestion des eaux de pluie, confort intérieur, équipements de proximité tels sont les enjeux pris en compte, dans l'aménagement d'un quartier de 3 800 logements, dès les années 1930 pour certains, plus tard pour d'autres.

EXPLOITER LE POTENTIEL D'ORIGINE : DES PRINCIPES A REINTERROGER DANS NOTRE EPOQUE :

DES DECHETS VALORISES SUR PLACE : La Cité-jardin fut équipée du système GARCHEY, du nom de son inventeur Louis GARCHEY. Il s'agissait d'orifices munis d'un système en cloche et gravitaire, reliés aux égouts par des colonnes humides de vides ordures. Le réseau était relié à un incinérateur. La chaleur produite permettait de chauffer l'eau de la piscine de la ville. Ce principe de mutualisation de la chaleur et de collecte des déchets répondait déjà à l'un des principes environnementaux (production mutualisée et valorisation de déchets) et sociaux (qualité de vie). Des dispositifs pertinents pour le ramassage des OM en fonction du site, des programmes et des phasages opérationnels seront étudiés.

LES JARDINS OUVRIERS, UN LIEN SOCIAL QUI PERDURE : La pratique des jardins familiaux est constituante de la Cité-jardin. Leur développement sera questionné y compris dans sa capacité à s'inscrire dans une économie productive à l'échelle de la ville.

UN QUARTIER OU LA VOITURE EST DEVENUE ENVAHISSANTE MAIS DONT LA DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN SERA NETTEMENT AMELIOREE: ORGANISER LA MOBILITE FUTURE DU QUARTIER : Si dans les années 30 (tranches 1 et 2) les résidents ne possédaient pas d'automobile, elle est devenue ensuite un moyen de transport important pour les résidents même si le taux de motorisation reste modéré (0,8). Seront étudiés des dispositifs visant à proposer des réponses innovantes et respectueuses de l'environnement en termes de déplacement à l'intérieur du quartier, de la Ville, du territoire. L'accessibilité aux stations du futur tramway T10 est une priorité avec la prise en compte de la topographie marquée. Cette réflexion doit cependant s'accompagner d'une étude sur la gestion et l'organisation du stationnement au cœur du quartier notamment pour les bâtiments réhabilités ne possédant pas de parking.

LA RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES ET BASSINS A CIRCUIT FERMES : Le projet devra intégrer un objectif de « zéro rejet » des eaux pluviales dans les réseaux par la mise en place de techniques alternatives variées des eaux pluviales, et adaptées à la nature du sol,

LA GEOTHERMIE POUR UNE MISE EN RESEAU D'UNE ENERGIE RENOUVELABLE : L'étude sur le potentiel des énergies renouvelables permettra d'examiner la solution pertinente au regard du site, du projet et des phasages

6 - PROGRAMME

Le quartier de la Cité-Jardin de la Butte-Rouge accueille aujourd'hui un tiers de la population communale dans 3.795 logements (hormis le quartier des Vaux Germain). La totalité de ce patrimoine doit faire l'objet d'une requalification. Il y aura donc 3.795 logements qu'il faudra par phases successives, libérer ce qui fera 213.700 m² de SDP à restructurer et/ou démolir et reconstruire.

7 - MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Compte-tenu de la particularité patrimoniale du site et de l'ambition portée au projet, la ville de Châtenay-Malabry et Hauts-de-Seine Habitat ont la volonté partagée de lancer une première opération d'aménagement sur un îlot test (250 logements) suffisamment représentatif des typologies d'interventions possibles (réhabilitation, démolition - reconstruction, mixité sociale et fonctionnelle, gestion du stationnement, etc).

l'îlot test permettra d'examiner la faisabilité programmatique, technique et financière d'une réhabilitation pérenne sur le patrimoine historique garantissant les objectifs de qualité spatiale et de confort de Hauts de Seine Habitat; notamment l'amélioration de l'accessibilité et des performances énergétiques, une programmation adaptée aux besoins des ménages. Cela permettra ainsi d'identifier les solutions reproductibles et les ajustements à apporter et d'ajuster la programmation et les coûts des autres réhabilitations projetées.

8 - PHASAGE

La mise en œuvre du projet s'inscrit dans un temps long, pour autant, le réaménagement de la Butte-Rouge s'inscrira dans une évolution rapide et permanente des normes et exigences nécessitant une expérimentation continue.

Les premiers habitants de la Butte-Rouge ont découvert un mode d'habité exceptionnel, ils ont participé à son développement, ils ont entretenu et géré des espaces et des usages révolutionnaire à l'époque, ils ont aussi été des « cobayes' d'un certain nombre de technologies nouvelles (collecte pneumatique des ordures ménagères, chauffage urbain etc...) avec une réussite pas toujours au rendez-vous. Les habitants actuels de la Cité-Jardin se ré-inscrivent dans cet esprit de pionnier qui a habité les premiers occupants, en changeant le regard qu'ils peuvent porter sur leur quartier.

Il ressort de cette ambition, un besoin majeur d'expérimentation mais également un enjeu essentiel de sobriété pour continuer de s'appuyer sur les valeurs fortes de ce territoire.

L'attractivité du quartier doit se construire progressivement pour s'inscrire dans le marché immobilier en proposant et considérant :

- Des programmes immobiliers innovants, offrant un parcours résidentiel pertinent en terme de surface et de coût.
- Une offre de service et d'équipement qui s'inscrivent dans la durée : en tenant compte de la mixité sociale attendue.

Ces objectifs seront traduits dans une première opération exemplaire.

Une première opération, répartie dans trois ilots test, comptant au global environ 220 logements, sera lancée à court terme : elle sera un test opérationnel pour Hauts-de-Seine Habitat et la ville et aura une valeur démonstrative : la Cité-Jardin ne sera pas « en reste » du développement de la ville (grands projets du tramway, de Pharmacie et de l'école Centrale).

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 urbaine de la Cité-Jardin de la Butte-Rouge, une intervention sur la totalité des près de 4.000 logements est prévue. Cette intervention prendra la forme de démolitions-reconstruction, ou de restructuration très lourde autorisant surélévation et/ou épaissement des bâtiments ou enfin de restructuration intérieure des volumes bâtis.

En conséquence, la présente charte a pour objet de fixer le cadre dans lequel le relogement des ménages résidant dans les immeubles sera effectué. Elle précise les modalités pratiques de pilotage et de mise en oeuvre 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.

Cette convention s'inscrit dans une opération globale qui fera l'objet d'avenants au fur et à mesure de l'avancement par phases. La première phase, objet de la présente convention concerne trois ilots test.

Article 2 : Opérations concernées par le relogement

L'ambition est de transformer cette cité-jardin historique en un éco-quartier emblématique de la Métropole du Grand Paris en valorisant les atouts du site et les grands projets structurants à proximité (tramway T10 à l'horizon 2020 sur l'avenue de la Division Leclerc, éco-quartier avec programmation de plus de 2200 nouveaux logements sur le site de l'école Centrale et requalification du site de la faculté de Pharmacie).

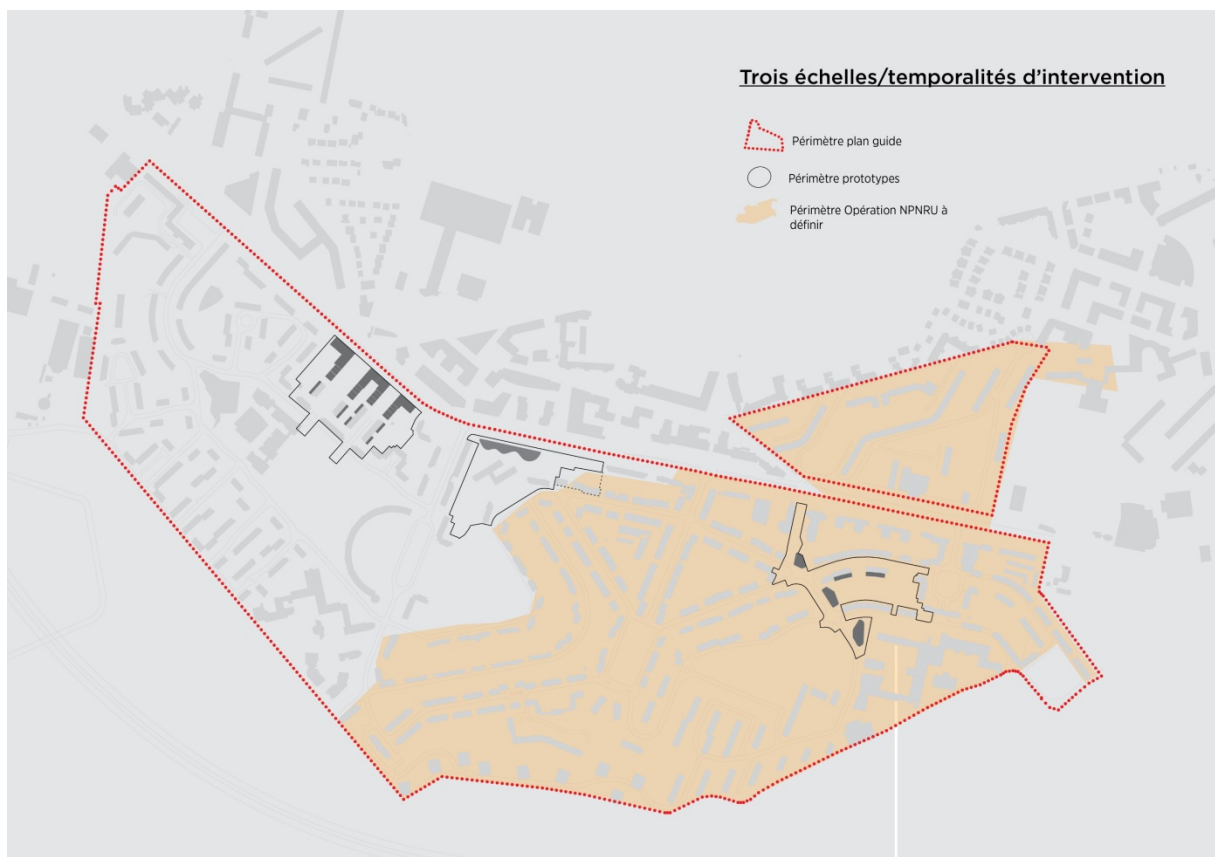
Le projet de la ville à moyen-long terme est de traiter la totalité du quartier de la Butte Rouge pour atteindre un équilibre de 34% de logements en accession, 33% de logements intermédiaires et 33% de logements sociaux. Ces objectifs sont portés par la volonté de redonner de l'attractivité à ce quartier situé dans un environnement exceptionnel grâce à des projets de diversification pour favoriser la mixité sociale et redonner de l'attractivité au quartier. Ils pourront être atteints grâce à une stratégie d'intervention touchant la totalité du quartier et visant une densification raisonnée.

Cependant, ces objectifs sont difficiles à atteindre au regard :

- des contraintes liées à la qualité patrimoniale du site
- des objectifs de reconstitution de l'offre sociale démolie
- du relogement des ménages vers un parc nécessairement à loyer plus élevé
- de la difficulté actuelle à commercialiser les opérations de diversification.



Afin de répondre à toutes ces contraintes, la ville souhaite mettre en œuvre une première phase sur trois îlots test regroupant 241 logements, représentatif de l'ensemble des logements de la cité jardin. Le retour d'expérience sur le traitement de ces îlots test permettra d'identifier des solutions reproductibles développables à termes à l'échelle du quartier.



Localisation des 3 îlots test

Adresse des bâtiments concernés :

- îlot 'Les closes'
 - o allée Jean Mermoz n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
 - o avenue de Saint-Exupéry n° 5, 7, 11
 - o avenue de la Division Leclerc n° 327, 329, 331,333, 335
- îlot 'Les escaliers'
 - o rue Edouard Vaillant n° 14, 16, 18, 20, 22, 24, 30, 32
 - o avenue de la Division Leclerc n°317, 319, 321, 323,325
- îlot 'Les pépites'
 - o rue Charles Longuet n°2, 4, 6, 8, 10
 - o rue Paul Lafargue n° 13
 - o rue Marie Bonneviel n° 2
 - o rue Lamartine n° 1, 1bis

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.

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

Article 3-1 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 ou des immeubles voué 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.

Afin de faciliter les échanges inter-bailleurs, dans l'objectif de réaliser les opérations de relogement dans le respect des échéances prévues, le comité de pilotage validera un plan de relogement fixant la participation au relogement de chacun des bailleurs et réservataires signataires.

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

Article 3-2 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.

Article 3-3 La MOUS

Une équipe de Maîtrise d'Oeuvre 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 4-1 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'article L. 441-2-1 du CCH, 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 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 13 novembre 2017, suivie de 3 autres réunions les 14, 15 et 16 novembre 2017.

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 du conseil citoyens.

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.

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.

Des conditions de relogement spécifiques peuvent être prévues, le cas échéant, pour les décohabitants et hébergés identifiés, dès lors qu'ils ne bénéficient pas du droit au relogement décrits à l'article 6-1.

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 1er septembre 1948, sauf demande particulière du locataire.

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 ascendant

Afin de faciliter la mise en œuvre du projet, les relogements seront dans un premier temps effectués dans le parc existant du ou des bailleur(s). Toutefois, ces ménages relogés auront 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 des bailleurs, pour autant que leur capacité financière le permette.

Le parcours résidentiel devra viser autant que possible un parcours ascendant :

- proposition de relogement dans le neuf ou dans des programmes récents : les ménages pourront prioritairement bénéficier de propositions au sein de programmes neufs ou récents (conventionnés depuis moins de cinq ans), en fonction des capacités financières de la famille et des possibilités en termes de typologie sur les nouveaux programmes.
- attractivité et accessibilité du nouveau quartier : le parcours pourra également être qualifié d'ascendant si la proposition de logement se situe dans un quartier plus accessible ou plus attractif.

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. i.e. situées sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km du logement démolé.

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.

Des démarches inter-bailleurs et inter-réservataires seront entreprises afin de faciliter les relogements des ménages relevant du premier quartile de revenus et des ménages relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain en priorité en dehors des QPV, en cohérence avec les objectifs énoncés à l'article L. 441-1 du CCH.

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. 542-14-2° 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

Article à scinder en deux parties : Hauts-de-Seine Habitat et autres bailleurs : rédaction à venir de la DRIHL

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 ».

Pour les opérations financées par l'ANRU, dans le cas de relogement en patrimoine neuf ou de moins de 5 ans, comme l'indique le point « 2.1.3.2 » du règlement général relatif au NPNRU du 16 juillet 2015, « l'agence (ANRU) peut accorder une indemnité pour minoration de loyer à l'organisme HLM accueillant les ménages concernés. »

Le bailleur porteur du projet 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 oeuvre toute amélioration spécifique liée à l'état de santé du locataire.

Article 6-7 Les frais consécutifs 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 porteur du projet. Une aide plus spécifique sera apportée pour les personnes isolées, âgées ou handicapées pour le déménagement et la réinstallation dans le nouveau logement.

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 et de leur labellisation éventuelle au titre de l'accord collectif départemental (cf. annexe 5)-;
- 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 oeuvre 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

Article 7-2-1 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.

Article 7-2-2 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.

Article 7-2-3 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 répreciser 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 oeuvre, sous réserve que les règles énoncées à l'article 6-1 de la présente charte relatif au cadre juridique du relogement, aient été respectées.

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.

Lorsque le projet s'inscrit dans le cadre d'un projet ANRU, la MOUS aura en charge de compléter le fichier RIME (fichier de suivi des relogements de l'ANRU) tout au long du processus de relogement.

Par ailleurs, le bilan du relogement s'inscrira dans la démarche d'évaluation du projet de rénovation urbaine détaillée dans la convention signée avec l'ANRU.

Article 8 : Engagements des partenaires

Article 8-1 Le bailleur s'engage à :

- Participer dans le cadre du plan de relogement annexé aux objectifs de relogement.
- Continuer 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 et handicap notamment) 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 Châtenay-Malabry 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.
- Participer dans le cadre du plan de relogement annexé aux objectifs de relogement.
- La ville de Châtenay-Malabry s'engage à mobiliser son 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 Action Logement s'engage à :

- Mobiliser ses droits de réservation afin de participer aux objectifs de relogement des salariés du secteur assujetti concernés par le projet de démolition.
- Envisager une mobilisation pour un public de non salariés au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord.
- Participer dans le cadre du plan de relogement annexé aux objectifs de relogement.

Article 8-4 Les autres réservataires s'engagent à :

Participer dans le cadre du plan de relogement annexé aux objectifs de relogement.

Article 8-5 Les autres bailleurs s'engagent à :

- Informer la ville et la MOUS des vacances survenant sur leur parc, y compris, le cas échéant, hors de la commune, et à participer dans le cadre du plan de relogement annexé aux objectifs de relogement.
- 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.

Article 8-6 L'Etat s'engage à :

- Participer dans le cadre du plan de relogement annexé aux objectifs de relogement.
- Mobiliser le contingent préfectoral sur le territoire de la commune.
- Labelliser les ménages prioritaires au titre de l'ACD et inscrire ces ménages dans le

logiciel SYPLO en précisant la mention « renouvellement urbain ».

- 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 6.

Article 8-7 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 4).

Fait à _____, le _____
En X exemplaires

- Annexe 1 : Plan et photos de l'opération, Description détaillée des logements
- Annexe 2 : Plan de relogement prévisionnel
- Annexe 3 : Bilan de l'enquête sociale
- Annexe 4 : Engagements des ménages éligibles au relogement
- Annexe 5 : Labellisation des ménages prioritaires
- Annexe 6 : Procédure relative à la mobilisation du contingent préfectoral

Annexe 4 : 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 5 : labellisation des ménages prioritaires

En vertu de l'accord collectif départemental, les critères permettant de labelliser un ménage comme prioritaire sont les suivants :

- les personnes dépourvues de logement,
- les personnes menacées d'expulsion sans relogement,
- les personnes hébergées ou logées temporairement, et notamment les personnes en sortie de places d'hébergement financées par les pouvoirs publics,
- les personnes en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation,
- les personnes en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement,
- les personnes confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale,
- les personnes victimes de violences au sein de leur couple ou au sein de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violences ou des violences subies effectivement,
- ainsi que les personnes bénéficiant d'une décision de relogement prioritaire au titre de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007.

Les ménages répondant aux critères définis supra peuvent être identifiés par tous les acteurs du logement dans le département. L'inscription au sein du vivier pour un accès prioritaire au logement est du ressort de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement / unité départementale des Hauts-de-Seine (DRIHL/ UD92). Ce vivier est suivi par le biais de l'application informatique SYPLO (Système Priorités Logements).

La demande d'inscription dans les priorités départementales fait l'objet d'une instruction, qui s'opère sur la base des informations collectées, sur le fondement des déclarations des demandeurs, lors de l'enregistrement de la demande de logement social, appuyées par des pièces justificatives et/ou un rapport social.

L'ensemble de ces règles est précisé dans l'accord collectif départemental (annexe VI).

Annexe 6 : procédure relative à la mobilisation du contingent préfectoral dans le cadre d'une opération de relogement

1 - Relogement dans le patrimoine du bailleur porteur du projet

	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. ▶ 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. 	[J+3]
▶ Visite du logement par le ménage 1 + délai de réponse du ménage.	[J+10]
▶ Si refus du logement par le ménage 1, visite du logement par le ménage 2 + délai de réponse du ménage.	[J+10]
▶ Si refus du logement par le ménage 2, visite du logement par le ménage 3 + délai de réponse du ménage.	[J+10]
<p>▶ Si l'un des 3 ménages accepte le logement, la proposition du logement est confirmée par la MOUS. 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> <p>▶ Si aucun des 3 ménages n'accepte le logement, l'État récupère le délai de 30 jours lui permettant de positionner des ménages.</p> <p><u>Un accord préalable pour prolonger systématiquement de 30 jours le délai de positionnement initial¹ dans le cadre de la mise à disposition de logements du contingent préfectoral pour le relogement, doit avoir été acté avec le bailleur.</u></p> <p><u>Cet accord est inscrit dans la charte de relogement et vaut pour tous les logements du contingent préfectoral mis à disposition de la MOUS pour le relogement.</u></p>	

¹ Ce prolongement intervient 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

2- Relogement dans le patrimoine d'un autre bailleur

La MOUS établit une liste des <u>besoins</u> de logements pour le relogement (situation géographique, typologies, niveaux de loyers, etc.) et la communique à l'État (SHAL-BAL).	Délai maximal de chaque étape
<ul style="list-style-type: none"> ▶ A partir de cette liste, lorsqu'une vacance est signalée dans SYPLO, le BAL flèche certains logements du contingent préfectoral pouvant servir au relogement ▶ Lorsqu'il identifie un logement du contingent préfectoral pouvant servir au relogement, le BAL en informe le bailleur concerné, la commune et la MOUS. A cette occasion, il alerte du possible besoin de prolongation du délai de positionnement de l'État pour ce logement. ▶ La MOUS évalue si le logement identifié par le BAL peut être proposé à des ménages devant être relogés. ▶ La MOUS informe l'État, la commune et le bailleur concerné de la décision de positionner ou non un ménage dans le cadre du relogement sur le logement. 	[J+3]
▶ Visite du logement par le ménage 1 + délai de réponse du ménage.	[J+10]
▶ Si refus du logement par le ménage 1, visite du logement par le ménage 2 + délai de réponse du ménage.	[J+10]
A l'issue du deuxième refus, la MOUS alerte le BAL, la commune et le bailleur du possible besoin de prolongation du délai de positionnement de l'État.	
▶ Si refus du logement par le ménage 2, visite du logement par le ménage 3 + délai de réponse du ménage	[J+10]
<p>▶ Si l'un des 3 ménages accepte le logement, la proposition du logement est confirmée par la MOUS.</p> <p><u>Si la CAL attribue le logement, atteinte d'un objectif de relogement au titre du contingent préfectoral (suivi à effectuer par la MOUS et par l'État).</u></p> <p>▶ Si aucun des 3 ménages n'accepte le logement, l'État récupère le délai de 30 jours lui permettant de positionner des ménages.</p> <p><u>Si le bailleur est signataire de la charte de relogement, un accord préalable pour prolonger systématiquement de 30 jours le délai de positionnement initial², dans le cadre de la mise à disposition de logements du contingent préfectoral pour le relogement, doit avoir été acté. Cet accord vaut pour tous les logements du contingent préfectoral mis à disposition de la MOUS pour le relogement. Si le bailleur n'est pas signataire de la charte de relogement, un accord au cas par cas doit être acté.</u></p>	

² Ce prolongement intervient 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