

Séance ordinaire du conseil territorial du 28 juin 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-06-28_2841
Protocole relogement du Nouveau
Programme National de Renouveau
Urbain Villejuif - L'Hay-les-Roses

L'an deux mille vingt-deux, le 28 juin à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 21 juin 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	Mme Labrousse	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Représentée	Mme Janodet	P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. Sauerbach	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. Dell'Agnola	P
Cheville-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	Mme Daumin	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		
Viry-Chatillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Présent		P
Cheville-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMAROND Hélène	Représentée	M. Rabuel	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Représenté	M. Laurent	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. Aggoune	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Absent		
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Absente		
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	M. Bouyssou	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. Conan	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. Bourdon	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Présente		P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Absent		
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme Bensarsa-Reda	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	M. Defremont	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	Mme Janodet	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Représenté	M. Taupin	P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	Mme Ebode Ondobo	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. Taupin	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Absent		
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. Bénêteau	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	Mme Gaulier	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Représentée	M. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Absent		
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente ⁽¹⁾		
Fresnes	M. PIROLI Yann	Absent		
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	Mme Sow	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	Mme Leurin-Marcheix	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. Decrouy	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	M. Aggoune	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme Chavanon	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. Dufour	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Leprêtre	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Absent		
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme Kacimi	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	Mme Capelo	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2833

Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			101
1 siège vacant Choisy-le-Roi			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2773 à 2833	54	33	87
2834 à 2862	53	33	86

Exposé des motifs

En 2015, le secteur Lebon-Lamartine-Hochart a été retenu au titre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Cette qualification a donné lieu à un protocole de préfiguration signé en 2017 puis à un premier passage en Comité national d'engagement (CNE) en 2019 et à un second le 6 décembre 2021.

Les démolitions prévues sur le secteur Lebon Lamartine dans le cadre du NPNRU correspondent à 263 logements répartis sur 3 barres de logements.

La démolition de la barre Est (13-15 rue Lamartine) et ses 105 logements a été actée dans le cadre du protocole de préfiguration, et a donné lieu à un premier protocole de relogement qui concernait également le quartier Lallier à l'Hay-les-Roses dans le cadre du NPNRU intercommunal. Ce protocole relogement a été approuvé à l'occasion du Conseil Territorial du 13 février 2018.

Le relogement sur la barre Est est en voie d'aboutissement, avec à ce jour moins de cinq ménages qui occupent encore la barre.

La démolition des barres Sud (9-11 rue Lamartine) de 85 logements et Ouest (3-5 rue Lamartine) de 73 logements a été validée en 2019 et a nécessité l'élaboration d'un nouveau protocole de relogement pour définir les engagements des différents acteurs.

Le présent protocole s'inscrit dans le cadre juridique du relogement des opérations de démolition des NPRU repris dans le règlement général de l'ANRU. Il a pour objet de fixer le cadre partenarial dans lequel sera effectué le relogement des ménages résidant dans les immeubles voués à la démolition sur la commune de Villejuif dans le cadre du NPRU Villejuif-L'Hay-les-Roses. Il 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 soient atteints, en conciliation avec les besoins des ménages.

La stratégie de relogement s'appuie sur une approche globale, mettant en relation les souhaits et besoins des ménages identifiés lors de l'enquête sociale, la reconstitution de l'offre de logements et les orientations des politiques locales de l'habitat. Le protocole traduit une mobilisation importante des partenaires afin de permettre un rythme de relogement ambitieux : à ce titre, la ville de Villejuif et le bailleur Valdevy s'engagent à mobiliser leurs contingents de logements en priorité pour cette opération.

Il s'agit par ailleurs, de permettre des trajectoires résidentielles ascendantes et de formaliser des garanties aux ménages relogés. Ainsi, chaque ménage locataire en titre pourra recevoir jusqu'à trois propositions, correspondant à ses besoins, et situées à Villejuif si le ménage le souhaite. Pour un relogement sur le patrimoine de Valdevy, le reste à charge sera constant à surface égale, pour les ménages relevant des plafonds PLAI et PLUS. Enfin, un accompagnement des familles est mis en place par le bailleur pour les différentes étapes du relogement.

Les habitants concernés par les démolitions ont été étroitement associés à l'ensemble du processus.

Une charte de relogement a été élaborée pour chacune des deux barres, associant la ville, le bailleur Valdevy et l'amicale de locataires, afin de faire état à l'écrit des engagements de chacun, engagement que le protocole annexé reprend et formalise.

Il est demandé au conseil territorial d'approuver le protocole de relogement annexé et d'autoriser Monsieur Le Président à le signer.

DELIBERATION

Vu l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 fixant notamment les critères de décence et de localisation des propositions de relogement dans le cadre d'un programme de renouvellement urbain ;

Vu l'article L. 353-15 du Code de la Construction et de l'Habitation portant le nombre de propositions de relogement à trois ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu le règlement général de l'ANRU ;

Vu la délibération n°2017-09-26-786 du 26 septembre 2017 relative au protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de l'Haÿ-les-Roses et Villejuif ;

Vu l'avis du Comité national d'engagement de l'ANRU du 24 juin 2019, et celui du 6 décembre 2021, portant sur le projet de renouvellement urbain de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et des villes de Villejuif et de l'Haÿ-les-Roses et validant les démolitions dans le cadre du NPRU Villejuif-L'Haÿ-les-Roses ;

Vu la délibération n°2018-02-13-913 du 13 février 2018 relative au protocole de relogement du projet de renouvellement urbain de l'Haÿ-les-Roses et Villejuif ;

Vu la charte de relogement du 9-11 rue Lamartine signée le 10 novembre 2021 et celle du 3-5 rue Lamartine signée le 21 décembre 2021 par la commune, le bailleur démolisseur l'OPH de Villejuif devenu depuis Valdevy et l'Amicale des locataires Bien Vivre à Robert Lebon ;

Vu la délibération n°17-12-19_875 du Conseil Territorial de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 17 décembre 2017 permettant la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement ;

Vu la délibération n°2021-06-29_2410 du Conseil Territorial de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre du 29 juin 2021 approuvant la convention cadre de renouvellement urbaine de l'EPT ;

Vu la délibération n°2021-09-28_2475 du Conseil Territorial de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre approuvant le Document Cadre d'Orientations Stratégiques en matière d'attribution des logements sociaux, adopté en séance plénière de la Conférence Intercommunale du Logement du 2 juillet 2021 ;

Vu la délibération n°045-2022 portant sur l'approbation du protocole relogement pour les 3-5 et 9-11 rue Lamartine et ses annexes ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Entendu le rapport de Mme Sophie Labrousse,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de protocole relogement du 3-5 et 9-11 rue Lamartine du NPRU Villejuif-L'Haÿ-les-Roses, et ses annexes, annexés à la présente.
2. Autorise le président ou son représentant à signer ledit protocole et tout document afférent.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 86



A Vitry-sur-Seine, le 4 juillet 2022
Le Président

Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 06 juillet 2022
ayant été publiée le 06 juillet 2022

OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN VILLEJUIF ET L'HAY-LES-ROSES

PROTOCOLE DE RELOGEMENT SECTEUR LEBON LAMARTINE



Les Offices
de Opaly, Villejuif
et Vitry-sur-Seine
deviennent



DRIHL

SOMMAIRE

I. OBJET DU PROTOCOLE	4
II. PRESENTATION DU SITE LEBON LAMARTINE	4
II.1. Le contexte général.....	4
II.2. Présentation du territoire de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre	4
II.3. Présentation du quartier et enjeux du projet	8
III. PRESENTATION DU PROJET : INTERVENTIONS SUR LE LOGEMENT SOCIAL, OBJET DU PRESENT PROTOCOLE.....	11
III.1. Démolitions de logements	11
III.2. Construction de logements hors site et sur site	12
III.3. La diversification de l'Habitat et le développement d'une offre nouvelle.	14
IV. L'ORGANISATION DU RELOGEMENT.....	14
IV.1. Déroulement du relogement	14
IV.2. Définition des modalités pratiques de fonctionnement.....	15
IV.3. En cas de refus.....	16
V. PRINCIPES ET CONDITIONS DE RELOGEMENT	16
V.1. Champ d'application du protocole relogement.....	16
V.2. Les principes du relogement	16
V.3. Les critères du relogement.....	17
VI. ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES	18
VI.1. Les engagements de mobilisation du bailleur démolisseur	18
VI.2. Mobilisation du contingent Ville	19
VI.3. Mobilisation du contingent Préfecture	20
VI.4. Mobilisation du contingent Action Logement	20
VI.5. Solidarité inter-bailleur	21
VII. MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES RELOGES	21
VIII. PILOTAGE ET MODALITES DU SUIVI DU RELOGEMENT	21
VIII.1. Le comité de pilotage partenarial du projet ANRU (CPP)	21
VIII.2. La commission technique du relogement.....	21
VIII.3. La cellule inter-partenariale du relogement	22
VIII.4. Le ou les opérateurs en charge de l'enquête sociale et de la MOUS pour le relogement et l'accompagnement des ménages.....	22
VIII.5. La coordination sociale.....	22
VIII.6. Le maintien de la qualité de service avant démolition	23
IX. LES MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION DU RELOGEMENT.....	23
IX.1. Modalités de suivi du relogement.....	23
IX.2. Évaluations	23
IX.3. Bilan du relogement.....	24

X. DUREE	24
XI. ACTUALISATION ET EVOLUTION DES DISPOSITIONS.....	24
XI.1. Actualisation des informations	24
XI.2. Modalités d'évolution des dispositions	25
XII. SIGNATAIRES	26
XIII. ANNEXES	27
ANNEXE 1.1 - Méthodologie de proposition de candidatures sur les contingents de la ville et des bailleurs pour le relogement dans le parc existant (voir annexe au protocole de relogement)	27
ANNEXE 1.2 - Méthodologie de proposition de candidatures sur le contingent préfectoral pour le relogement des ménages relevant de démolitions NPNRU	28
ANNEXE 2 – Tableaux de suivi des relogements.....	29
ANNEXE 3 – Process de mise à disposition de logements contingentés ALS dans le cadre du NPNRU.....	31

I. OBJET DU PROTOCOLE

A travers le présent protocole, les signataires affirment une volonté de coopération pour faciliter les opérations de relogement dans le cadre du projet mené au titre du NPNRU de Villejuif et de L'Haÿ-les-Roses. Cela se traduit notamment par le partage des connaissances et informations utiles à la définition des modalités de relogement et à leur bon déroulement, ainsi que par une solidarité entre les bailleurs, les réservataires, et les communes concernées, dans les proportions définies par chacun en matière de contribution au relogement.

Le protocole de relogement, déclinaison opérationnelle de la stratégie de relogement, a pour objectif de dresser un cadre de travail commun en fixant les principes du relogement et en formalisant les engagements collectifs et individuels des partenaires.

La stratégie de relogement s'appuie sur une approche globale mettant en relation le relogement des ménages, la reconstitution de l'offre en logements et les orientations des politiques locales de l'habitat.

Des chartes du relogement définissent les engagements des villes et des bailleurs en direction des personnes concernées ainsi que les critères de priorité dans le choix du logement.

Le protocole s'applique aux ménages des logements démolis et restructurés à partir de la prise en considération par le Préfet de la demande d'autorisation de démolir (DID) (ou à défaut, à la date de rendu de l'enquête sociale) pour les logements démolis; ou à partir de la date de rendu de l'enquête sociale pour les logements restructurés.

Les dispositions relatives au relogement seront complétées par la création d'une instance interbailleurs à l'échelle de la CIL. Cette instance mettra en œuvre la solidarité partenariale entre les réservataires et les bailleurs pour faciliter le relogement des situations bloquées à l'échelle locale.

II. PRESENTATION DU SITE LEBON LAMARTINE

II.1. Le contexte général

Le présent protocole concerne le relogement des barres Est et Ouest situées dans le secteur Lebon Lamartine. Le quartier est situé à Villejuif. Cette ville de l'ex-Communauté d'agglomération de Val de Bièvre a intégré l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, le 1^{er} janvier 2016.

Il est précisé que le bailleur démolisseur, Valdevy, résulte de la fusion au 1^{er} janvier 2022 de l'OPH de Villejuif avec Opaly (Arcueil, Gentilly, Cachan et Kremlin-Bicêtre) et de l'OPH de Vitry.

II.2. Présentation du territoire de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

Ce territoire de la Métropole du Grand Paris est composé de 24 villes représentant 680 000 habitants. Il constitue le 2^e territoire le plus peuplé et le 1^{er} en termes de superficie, à l'échelle de la MGP.

➤ *Un marché du logement contraint*

Le marché du logement du Territoire est très diversifié et varie selon la nature des biens, la proximité de Paris, des réseaux de transports, etc.

Le prix de l'immobilier en fournit une illustration. Le coût moyen du mètre carré des logements anciens sont compris entre 2 770€ (Savigny) et 6 060€ (Gentilly). Le prix décroît à mesure que l'on s'éloigne de Paris. Il est de 4 990€/m² à Villejuif. Le marché immobilier de cette ville se place dans une position intermédiaire sur l'échelle des prix de l'EPT.

Ces moyennes masquent une grande diversité des prix à l'échelle infracommunale. Les abords de Lebon-Lamartine sont, notamment, les secteurs où les prix de l'immobilier sont les moins élevés des villes de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif¹).

Le marché locatif privé est également coûteux. Les données moyennes suivantes sont ressorties :

Niveau et variation du loyer en €/m² en 2019

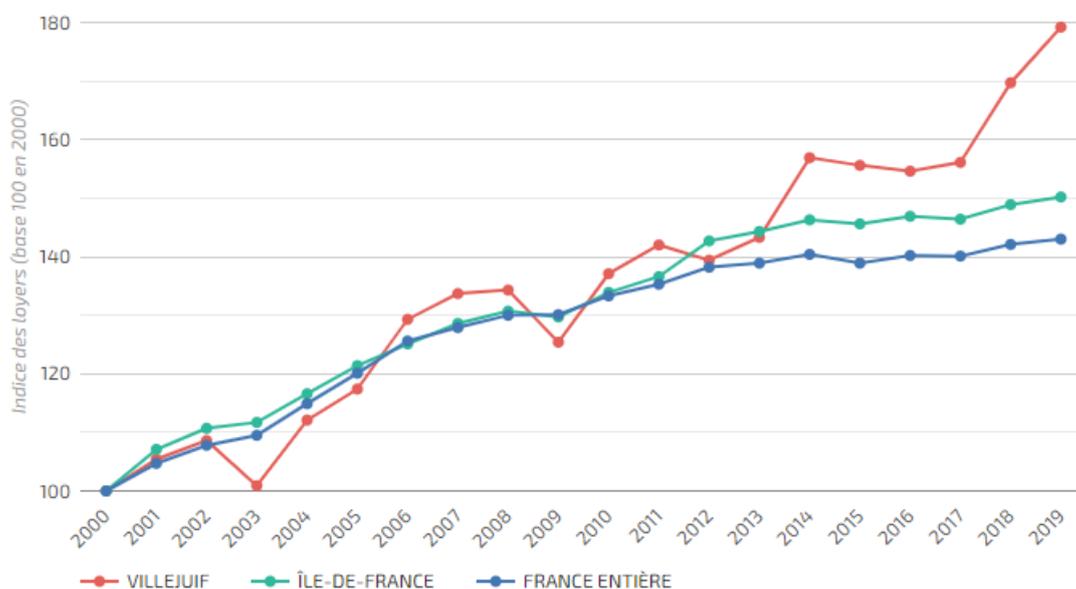
	Niveau des loyers de marché (en €/m ²)	Variation des loyers de marché (en %)
Villejuif	18,8	5,6
L'Haÿ-les-Roses	17,7	0,5
Val-de-Marne	17,9	2,5
Ile-de-France	19,6	2,6

Source : données Clameurs 2019

Le locatif privé est une offre très chère. Paradoxalement, ce segment abrite une part importante de ménages modestes. Par ailleurs, les variations des loyers de marché sont particulièrement importantes à Villejuif (5,6 %) par rapport à celles du Val-de-Marne et d'Ile-de-France (respectivement 2,5 et 2,6%). Le graphique présenté ci-dessous démontre bien le décrochage de Villejuif par rapport à la moyenne du reste du territoire.

¹ Meilleursagents.com

Variation des indices de loyer



Source : données Clameurs 2019

On devine les difficultés des locataires à se loger dans ce parc et à y envisager un parcours résidentiel (pour un appartement plus grand par exemple) tant les loyers pratiqués sont élevés et continuent d'augmenter.

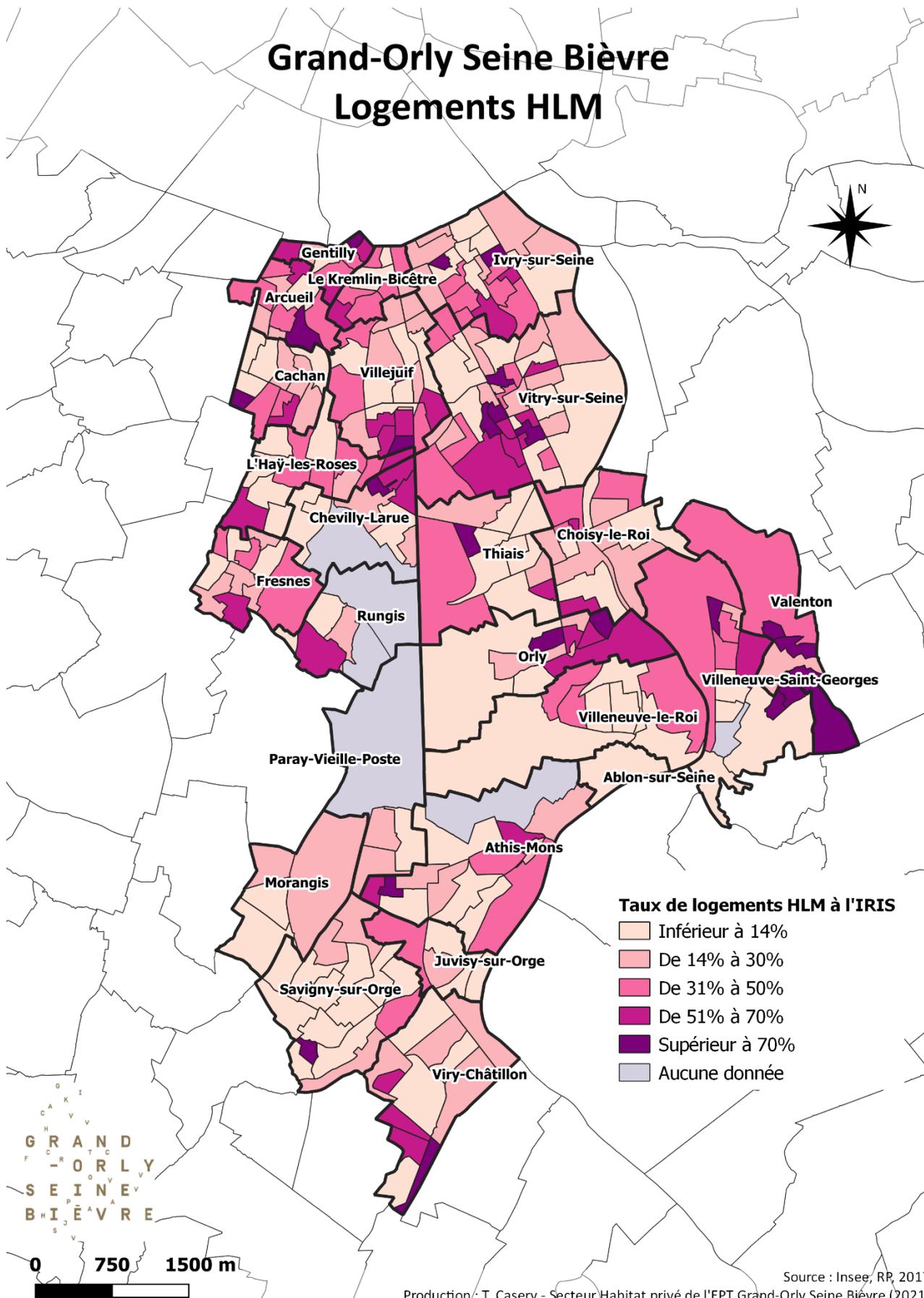
➤ *Un parc social important mais marqué par une faible rotation*

Selon les données « Recensement du parc locatif social de 2019 » (RPLS), le taux moyen de nouveaux baux annuels par an dans le parc social est de 6 pour Villejuif et 6,5 pour l'Haÿ-les-Roses. Il témoigne de la faiblesse de la rotation des ménages qui l'occupent.

La part de logement social de l'EPT GOSB est de 36,3% de logement social. Les cartes ci-dessous localisent les zones de concentration de logements sociaux du Grand-Orly Seine Bièvre, les 31 quartiers Politique de la ville et les 11 opérations de renouvellement urbain.

Grand-Orly Seine Bièvre

Logements HLM





II.3. Présentation du quartier et enjeux du projet

Le projet vise à permettre aux quartiers de faire partie intégrante du développement urbain en cours, du fait notamment de l'arrivée prochaine de gares du Grand Paris Express. Il se donne pour objectif de prévenir l'émergence d'une ville à deux vitesses, en permettant, pour les sites, de passer d'un statut de « cités dortoirs » à celui de quartiers intégrés et dotés de l'ensemble des fonctions urbaines.

Cette refonte des quartiers offrira aux habitants un cadre de vie de grande qualité. Elle aura également pour objectif de développer le lien social et de dynamiser le tissu associatif.

➤ *Description du quartier Lebon-Lamartine*

Le quartier Lebon s'étend sur 6,6 hectares et constitue l'extrémité Sud de la commune de Villejuif. Il est composé de 563 logements sociaux conventionnés HLMO et détenus par Valdevy.

Les logements des immeubles duplex (barres) présentent des problèmes d'accessibilité (ascenseur disponible un étage sur 2).

La desserte en boucle ainsi que la cristallisation de problèmes sociaux contribuent à un sentiment d'enfermement et d'abandon justifiant l'urgence d'intervenir sur ce quartier.



➤ *L'occupation sociale des quartiers*

Une analyse multicritères a été réalisée sur la base de données fournie par les bailleurs. Le niveau des « 40% des plafonds HLM » a été utilisé car il est proche du seuil de pauvreté.

Les 3 barres du quartier Lebon-Lamartine abritent une forte proportion de ménages fragiles (entre 59 et 65% de ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds HLM). Les familles monoparentales y sont également fortement représentées (entre 31 et 37% des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds).

Les indicateurs sociaux portant sur les locataires des tours moins défavorisés : entre 40 et 58%. Les familles monoparentales y sont moins représentées (entre 12 et 21% au seuil des 40%). La forte part de familles nombreuses dans la Tour du 19 rue Lamartine s'explique par la nature des appartements de l'immeuble : 13 T6 sur 65 logements.

Le tableau ci-dessous fournit le détail de cette occupation en s'appuyant sur les données OPS 2014.

Occupation du patrimoine Lebon-Lamartine (données OPS 2014)

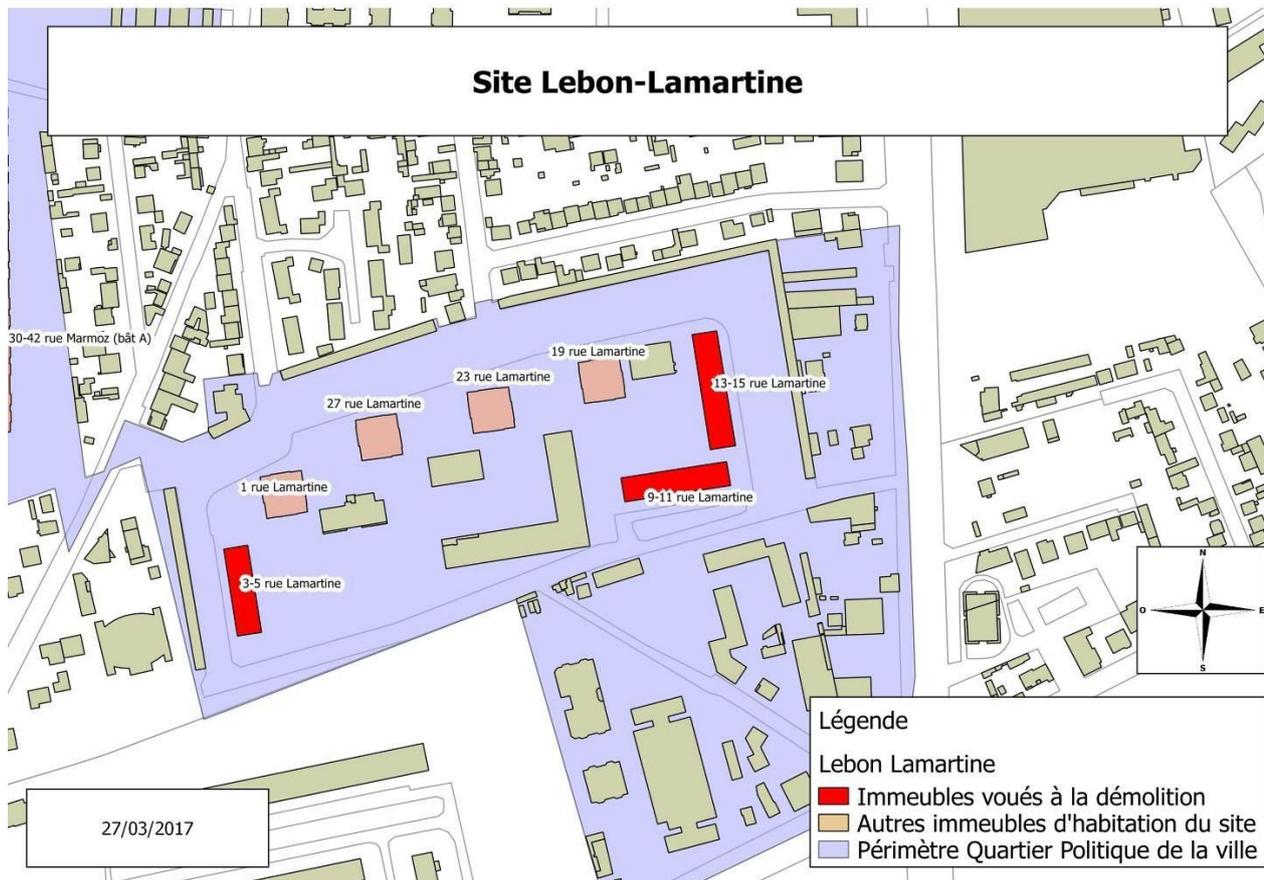
	Vacance de plus de 3 mois (Source: bailleurs 2015)	% de familles monoparentales (Source: OPS 2018)	% de familles nbrses (3 enfants et +) (Source: OPS 2018)	% de ménages ressources < 40% des plafonds PLUS (Source OPS 2018)	% de ménages ressources < 60% des plafonds HLM (Source OPS 2018)	% ménages en impayés (3 mois et +) (Source: bailleurs 2015)
Barre 13-15 Lamartine	3,8%	23%	19%	67%	83%	4,1%
Barre 3-5 Lamartine	2,7%	29%	7%	52%	70%	1,9%
Barre 9-11 Lamartine	3,5%	22%	<10%	57%	65%	2,1%
Tour 1 Lamartine	2,5%	17%	<10%	41%	63%	2,5%
Tour 19 Lamartine	0,0%	<10%	17%	38%	<10%	2,4%
Tour 23 Lamartine	2,5%	13%	<10%	29%	60%	2,4%
Tour 27 Lamartine	1,3%	17%	<10%	32%	52%	1,7%

➤ *Le projet*

En plus de travaux d'aménagement et d'amélioration des espaces extérieurs et de reconfiguration du quartier, des travaux porteront sur l'habitat.

Compte tenu de la vétusté et l'obsolescence et la complexité de mise aux normes des immeubles duplex (barres), Valdevy envisage la démolition de ces 3 immeubles de logements (1-3, 9-11 et 13-15 rue Lamartine).

Les logements de ces immeubles seront reconstitués, sur site et sur d'autres secteurs de la ville. Cette opération permettra de renforcer la mixité sociale du quartier avec à terme un équilibre logement social/logement privé de 50/50 alors que le secteur ne compte aujourd'hui aucun logement privé. Les 300 logements répartis dans les 4 tours seront réhabilités.



III. PRESENTATION DU PROJET : INTERVENTIONS SUR LE LOGEMENT SOCIAL, OBJET DU PRESENT PROTOCOLE

Les interventions importantes sur le patrimoine social de Valdevy à Lebon-Lamartine, dans le cadre de ces opérations, sont l’occasion de renforcer la mixité sociale et urbaine et de redonner de la qualité et du confort aux logements.

Le présent protocole concerne les ménages à reloger pour les 156 logements sur le site Lebon-Lamartine dont la démolition a été validée en comité d’engagement le 11 juillet 2016, et dont le protocole de préfiguration signé le 20 novembre 2017 reprend les principales orientations.

III.1. Démolitions de logements

➤ *Détails des démolitions dans le quartier Lebon-Lamartine*

Le projet prévoit la démolition des 263 logements situés dans les 3 bâtiments en forme de barres du quartier. 105 logements (correspondant au bâtiment situé au 13-15 rue Lamartine) dont la démolition a été validée de manière anticipée en CNE ont déjà fait l’objet d’un protocole de relogement. La typologie des logements démolis restants est la suivante :

Opérations validées dans le CNE du 6 décembre 2021

Bâtiment	Nombre de logements démolis	Typologie de logements	Loyer	Echéance de la démolition	Opération validée en Comité national d'engagement
3-5 rue Lamartine	72	11 T1, 41 T3, 16 T4 et 4 T5	6,18€/m ² de loyer + 3,66€/m ² de charges	T1 2025	A faire valider dans la Convention ANRU
9-11 rue Lamartine	84	7 T1, 1 T2, 64 T3, 10 T4 et 2T5	6,15€/m ² de loyer + 3,66€ de charges	T4 2023	A faire valider dans la Convention ANRU
Total	156	18 T1, 1 T2, 105 T3, 26 T4, 6 T5			

Total des logements prévus à la démolition¹

Bâtiment	Nombre de logements démolis	Typologie de logements
Total des démolitions prévues	263	42 T1, 2 T2, 160 T3, 43 T4, 14 T5 ,2 T6

III.2. Construction de logements hors site et sur site

La reconstitution « 1 pour 1 » du nombre de logements sociaux perdus dans le cadre des démolitions et des restructurations est un engagement structurant du projet pour l'ensemble des partenaires qui sera présenté pour la signature de la convention ANRU.

Reflétant une volonté politique forte, les reconstructions se font avec le souci d'un développement de la mixité sociale prévoyant :

- D'une part, des sites de reconstitution de l'offre sur site et hors site, à l'échelle de la ville
- D'autre part, des programmes mixtes à l'intérieur des quartiers.

La reconstitution pour partie sur site, c'est-à-dire en Quartier Politique de la ville, de logements démolis, a été accordée à titre dérogatoire par l'ANRU lors du CNE. Elle se justifie parce que le site est amené à connaître un regain d'attractivité du fait de sa proximité avec la future gare du Grand Paris Express mais également parce qu'une offre privée sera réalisée dans le cadre du NPNRU et permettra de réduire fortement la part de logement locatif social dans le total de logements des deux quartiers concernés.

➤ *La reconstitution des démolitions de Lebon-Lamartine*

Le nombre total de logements à reconstituer est de 263 logements. Les opérations suivantes sont fléchées :

¹ Comprenant les logements ayant fait l'objet d'un précédent protocole de relogement

Opérations de reconstitution validée de manière anticipée en CNE

Villes	Sites de l'opération	Nombre de logements reconstitués	Echéance	Opération validée en Comité national d'engagement
Sur site				
Villejuif	Lebon-Lamartine (lot E – opération Candon)	20 (8 PLAI et 12 PLUS)	2023	Pré-conventionnée
Hors site				
Villejuif	Paul Guiraud	32 (18 PLAI et 14 PLUS)	S2 2021	Pré-conventionnée

Opérations validées en CNE 2021, à inscrire dans le cadre de la future convention ANRU

Villes	Sites de l'opération	Nombre de logements reconstitués	Echéance	Opération validée en Comité national d'engagement
Sur site (Lebon-Lamartine)				
Villejuif	Macro lot Ouest	8 (3 PLAI + 5 PLUS)	2029	Validée
Villejuif	Macro lot Est	61 (24 PLAI + 37 PLUS)	2029	Validée
Villejuif	Frange	11 (7 PLAI + 4 PLUS)	2028	Validée
Hors site				
Villejuif	Campus Grand Parc	44 (32 PLAI + 12 PLUS)	T3 2024	Validée
Villejuif	42-58 avenue Stalingrad	26 (19 PLAI + 7 PLUS)	T3 2024	Validée
Villejuif	Non identifié – à flécher	61 (47 PLAI + 14 PLUS)		

Offre neuve livrée durant l'opération de relogement

Villes	Sites de l'opération	Nombre de logements	Echéance	Bailleur
Villejuif	137 avenue de Paris	60	S1 2022	In'Li
Villejuif	54-60 et 80-84 rue Bizet/18-40 sentier Emile Zola	45	Livraison T4 2023	Batigere
Villejuif	54 bd Maxime Gorki	28	Non déterminée	Non identifié
Villejuif	93-107 av de Stalingrad	29	Non déterminée	Non identifié
Villejuif	83-87 avenue Paul Vaillant Couturier	3	2024	Non identifié

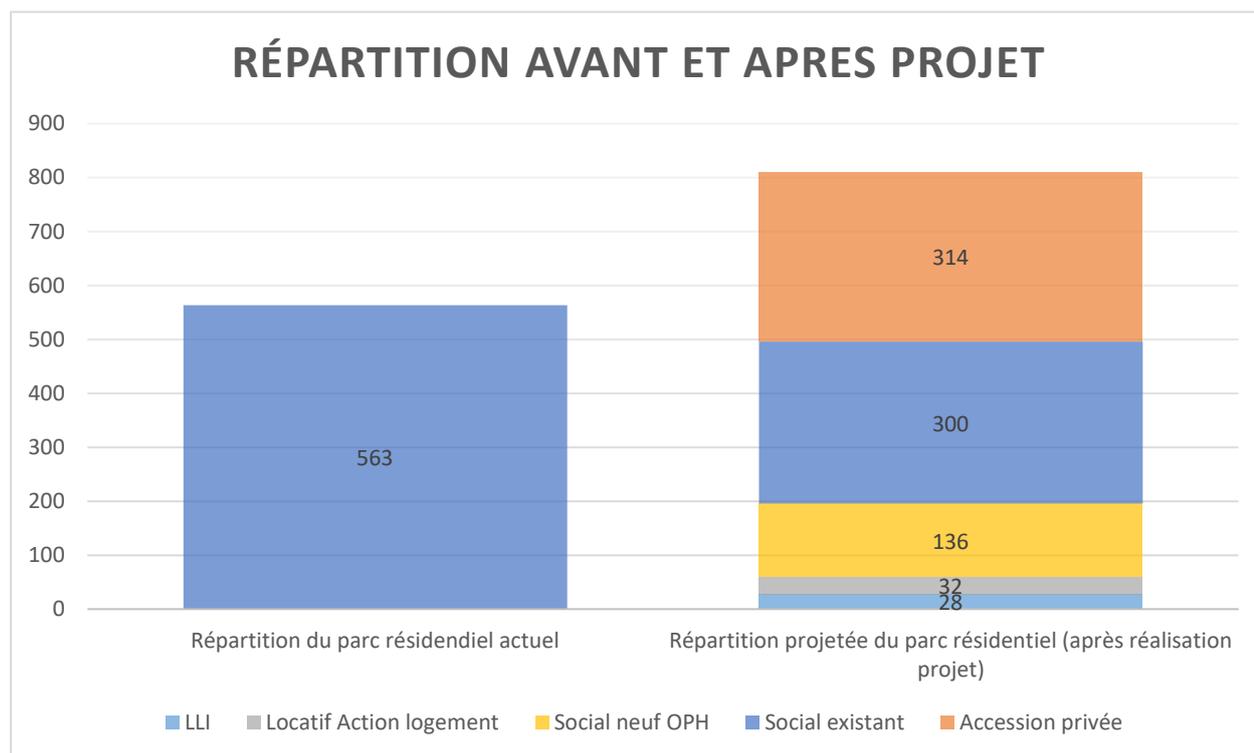
III.3. La diversification de l'Habitat et le développement d'une offre nouvelle.

Elle doit se concrétiser grâce au développement d'une offre de logements privés.

La volonté de renforcement de l'offre de logements doit permettre d'atteindre deux objectifs :

- Répondre à la demande locale qui est particulièrement sensible,
- Assurer un équilibre social avec les projets de constructions neuves privées qui se développent naturellement dans le contexte de forte pression immobilière de la première couronne parisienne.

Graphique récapitulatif du développement de l'offre sur le site de Lebon-Lamartine



IV. L'ORGANISATION DU RELOGEMENT

IV.1. Déroulement du relogement

Une concertation importante est menée sur l'ensemble du projet. Le relogement ne fait pas exception. Les acteurs du projet s'appuient pour cela sur l'élaboration d'une Charte du relogement sur chaque site.

Les étapes de la concertation et processus de relogement sur chaque site :

Etape 1 : Réalisation des enquêtes sociales et élaboration d'une photographie du portrait social

Etape 2 : élaboration de la Charte du relogement du site : critères de relogement et de priorités, engagements du bailleur et de la ville.

Etape 3 : Mise en œuvre du plan de relogement avec la MOUS et les comités de suivi :

- Validation écrite par le locataire des 3 souhaits de relogement.
- Mise en place d'un accompagnement social et financier en amont si nécessaire.
- Etablissement d'un classement des situations locataires selon les critères de la charte (à jour de son loyer, handicap, ancienneté dans le logement social, âge) pour définir les ordres de priorité d'accès à un logement.
- Préparation des dossiers par la MOUS et le bailleur.
- Proposition du logement aux locataires.
- Si accord, passage en commission d'attribution.
- Si refus des 3 propositions, le locataire devra avoir quitté le logement à la date stipulée dans le congé d'office envoyé par le bailleur.

Etape 4 : Déménagements et suivi des relogements / emménagements

- Préparation et suivi du déménagement.
- Accompagnement social pour les familles en difficulté.

Etape 5 : Bilan du relogement

- Enquête qualitative : enquête de satisfaction auprès des locataires
- Enquête quantitative : analyse des données du relogement

IV.2. Définition des modalités pratiques de fonctionnement

Les demandes de logement social des ménages à reloger sont enregistrées dans le système national d'enregistrement (SNE) par le bailleur démolisseur, à l'issue de l'enquête sociale réalisée par la/le chargé.e de relogement. Il s'agit d'une demande de logement social (DLS) spécifique « renouvellement urbain ». Dans le cas d'un ménage qui disposerait d'une DLS active au titre d'une demande de mutation, seule la DLS « renouvellement urbain » doit être renseignée et complétée (par le bailleur démolisseur) des pièces nécessaires à son traitement dans le cadre du présent projet de relogement.

- Lorsqu'un logement en relocation ou un logement neuf est disponible, le bailleur démolisseur identifie un nom de candidat par le biais de la MOUS dont les souhaits de relogement et les capacités financières correspondent au logement concerné ;
- Le bailleur démolisseur sollicite le réservataire pour une mise à disposition du logement pour un tour
- Le bailleur effectue une visite du logement pour vérifier les conditions d'habitabilité et définir les éventuels travaux de remise en état à effectuer ;
- Un courrier recommandé et simple est transmis au locataire pour l'en informer ;
- Si le logement est en bon état d'habitabilité, une visite est proposée au locataire en présence de la MOUS . À défaut, des travaux de remise en état sont effectués préalablement à la visite ;
- Il propose au réservataire le nom du candidat pour désignation ;
- Si la proposition de relogement est acceptée par le candidat, le dossier attribution est constitué pour un passage en CALEOL.

La mobilisation des autres bailleurs sera assurée par la ville et les bailleurs démolisseurs, qui se chargeront de prendre l'attache des réservataires concernés. Le schéma général sera identique.

Le dispositif détaillé de proposition de candidatures sur le contingent de l'État est décrit dans le schéma en annexe 1. Il s'applique aux bailleurs démolisseurs ainsi qu'à tout autre bailleur mobilisé dans le cadre du relogement.

Le bailleur procède à la radiation effective de la demande de logement social « renouvellement urbain » sur le SNE, dès lors que l'attribution a été prononcée et que le bail a été signé, en précisant le contingent sur lequel l'attribution est imputée (contingent du désignataire).

IV.3. En cas de refus

Lors de la troisième proposition, le bailleur précisera par courrier en recommandé avec accusé de réception qu'il s'agit de la dernière proposition et qu'un refus vaudra congé au terme du délai de six mois après notification.

À l'issue des trois propositions non abouties, toutes les procédures légales visant au départ du locataire pourront être mises en œuvre, conformément aux dispositions de l'article 5.2 du présent document.

V. PRINCIPES ET CONDITIONS DE RELOGEMENT

V.1. Champ d'application du protocole relogement

Le présent protocole s'applique à tous les ménages titulaires d'un bail locatif recensés lors de l'enquête OPS 2020 ou apparaissant dans l'avis de déclaration des impôts de 2020 et dont le logement doit être démolit dans le cadre de l'opération de renouvellement du quartier Lebon-Lamartine suite à la décision du Comité national d'engagement du 11 juillet 2016 et du 6 décembre 2021.

V.2. Les principes du relogement

L'objectif est d'offrir une trajectoire résidentielle ascendante croisant les souhaits des ménages et les choix de relogement proposés par les bailleurs, de contribuer à la mixité sociale et de réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion.

La ville et le bailleur se donnent l'objectif de mobiliser au moins 50% des programmes neufs livrés dans la période du relogement. Par ailleurs le relogement ne devra pas être réalisé dans un immeuble voué à une démolition ultérieure.

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 logement proposé doit être situé sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km de Villejuif

Le locataire en titre 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.

Valdevy s'engage, en cas de relogement sur son patrimoine, à ce que les restes à charge (loyers et charges, déduction faite des aides personnelles au logement) des ménages relogés soient conformes à leurs revenus et préservés au mieux. Il s'agit pour cela d'offrir un reste à charge constant au m² pour tous les ménages relevant des plafonds PLAI et PLUS.

Il est précisé que les ménages relevant du plafond de ressource PLS ne pourront pas bénéficier du maintien du reste à charge au m².

Le bailleur veillera à ce que l'augmentation des charges soit acceptable au regard des ressources des locataires. Ces éléments seront signifiés explicitement aux locataires.

En cas de relogement sur le patrimoine d'un autre bailleur que Valdevy une vigilance sera apportée afin de garantir la maîtrise du reste à charge pour les ménages, conformément au RGA. Le taux d'effort des ménages relogés devra être inférieur ou égal à 30%.

Les propositions de logement sont soumises aux règles d'attribution des logements sociaux telles que prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation.

V.3. Les critères du relogement

➤ Les ménages éligibles au relogement

Les locataires en titre :

- Les locataires en titre à jour de leur loyer ;
- Les locataires signataires d'un plan d'apurement de la dette avec leur bailleur, 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 décohabitants :

- les ascendants directs (pères, mères) ou descendants directs (filles, fils) hébergés sous le même toit que le locataire principal, déclarés lors de l'enquête sociale menée par l'équipe MOUS et qui justifient une présence dans le logement depuis au moins un an (avis d'imposition n-1 faisant foi);
- les couples (mariés ou pacsés ou co-titulaires du bail) en cours de séparation dont l'un des membres souhaite 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 pour être éligibles au relogement. Les demandes de décohabitation qui seraient formulées postérieurement à l'enquête sociale seront examinées au cas par cas. Les demandes de décohabitation seront étudiées et validées dans le cadre des instances partenariales

Concernant les ascendants ou descendants, l'hébergement devra être justifié par des attestations de domicile datant, au minimum, d'un an avant l'enquête sociale (avis d'imposition n-1 faisant foi).

Concernant les couples souhaitant décohabiter, ils devront fournir des justificatifs actant la séparation (ordonnance de non-conciliation, extrait de divorce, acte de dissolution du PACS, justificatif attestant de ce que la procédure de divorce par consentement mutuel extrajudiciaire est en cours, autorisation judiciaire à résidence séparée, copie de l'acte de saisine du juge aux affaires familiales, ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales).

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.

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

Il est enfin précisé qu'une seule et unique proposition de relogement sera faite aux décohabitants.

➤ *Critères d'attribution des logements*

Les attributions de logements effectuées en faveur des ménages à reloger devront être conformes aux règles d'attributions fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation (Création des demandes au SNE, passage en CALEOL...)

Pour permettre le relogement des familles et faciliter les parcours résidentiels, les partenaires se fixent des critères communs pour l'attribution des logements, selon la composition familiale et les revenus.

- Les situations de sur-occupation seront résolues prioritairement dans le cadre du relogement, dans la mesure des possibilités.
- Les situations de sous-occupation seront traitées : l'écart entre le nombre de pièces et le nombre d'occupant ne devra pas être supérieur à 1.
- Les personnes majeures hébergées, sauf exception (ascendants ou descendants déclarés dans le bail, ou cas particuliers), ne seront pas intégrées dans la composition familiale et feront l'objet de propositions de relogement strictement dans le cadre du droit commun.
- Pour les ménages en situation d'impayés, l'orientation est de privilégier le traitement structurel de la dette. Ils feront l'objet d'un travail social commun en amont du relogement, et d'un examen au cas par cas. L'accès à un nouveau logement pourra être conditionné par une obligation de bail glissant.

VI. ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Les signataires s'engagent à partager les connaissances et informations utiles à la définition des modalités de relogement et à leur bon déroulement, et à communiquer en toute transparence sur leurs pratiques en matière d'attribution des logements et d'information des réservataires.

VI.1. Les engagements de mobilisation du bailleur démolisseur

Le bailleur s'engage à mobiliser son contingent de logements en priorité pour le relogement des ménages concernés par des démolitions dans le projet ANRU, selon la procédure annexée.

En outre, il s'engage à mobiliser les moyens nécessaires à l'accompagnement de ces familles:

- Prise en charge du déménagement et des frais consécutifs aux changements d'abonnements, d'électricité, de gaz ou de téléphone. Pour les ménages âgés ou ayant besoin d'un accompagnement spécifique (personne à mobilité réduite...) un accompagnement renforcé au déménagement sera mis en place au cas par cas (ex : mise en carton, démontage des meubles...)
- Concernant les travaux d'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie ou handicapés, prise en compte de l'état des lieux de sortie pour déterminer le niveau de prestation à assurer dans le nouveau logement.
- Reconduite du dépôt de garantie initial et remboursement du dépôt de garantie dans un délai d'un mois en cas de relogement chez un autre bailleur,
- Mise en place d'un accompagnement individuel

Des actions spécifiques devront être prévues pour les ménages en sous occupation : la quantification des besoins sera précisée au moment des enquêtes sociales. Les données déjà existantes indiquent que les ménages en sous-occupation sont essentiellement des ménages âgés logés dans des logements de 3 pièces ou plus. Conformément aux règles d'attribution des logements, ces personnes devront être relogées en majorité dans des T2. L'enquête sociale identifiera les personnes nécessitant un(e) tiers aidant(e) pouvant justifier une attribution dans un T3. Pour les autres ménages :

- Un travail devra être engagé pour identifier l'offre de T2 de grande superficie et les fausses typologies T3
- Les secteurs bien pourvus en équipements, services et commerces.
- Au moment de l'enquête sociale seront identifiées les demandes de relogement « groupées » (personnes souhaitant être relogées à proximité, en particulier pour les personnes âgées) et une attention particulière sera apportée à ces demandes.

➤ *Sur le patrimoine existant*

Le bailleur se fixe pour objectif de mobiliser pour les besoins du relogement 100% des libérations intervenant sur son contingent, pour permettre un minimum de 25% relogements effectifs.

➤ *Sur le patrimoine neuf*

Au regard des logements identifiés au paragraphe III.2, le bailleur s'engage à mobiliser 50% des libérations intervenant sur son contingent.

VI.2. Mobilisation du contingent Ville

Sur la base des besoins identifiés dans l'enquête sociale, la Ville s'engage à participer dans le cadre du plan de relogement issu de l'enquête sociale. La Ville appuiera l'équipe MOUS et le bailleur afin de mener à bien l'opération de relogement.

➤ *Sur le patrimoine existant*

La ville se fixe pour objectif pour objectif de mobiliser pour les besoins du relogement 100% des libérations intervenant sur son contingent, pour permettre un minimum de 25% relogements.

➤ *Sur le patrimoine neuf*

Au regard des logements identifiés au paragraphe III.2, la ville s'engage à mobiliser 50% des libérations intervenant sur son contingent.

VI.3. Mobilisation du contingent Préfecture

➤ Sur le patrimoine existant

L'Etat se fixe pour objectif de mobiliser pour les besoins du relogement 20% des libérations intervenant sur son contingent « mal logés » sur le patrimoine géré sur la commune.

Le contingent préfectoral ne sera pas mobilisé pour le relogement des décohabitants ou des personnes hébergées, à l'exception des personnes déclarées prioritaires au titre du DALO ou du PDALHPD.

La participation du contingent préfectoral suppose le respect des dispositifs de proposition (circuits entre services attributions, nombre de propositions avant reprise pour un tour le cas échéant), ainsi que des dispositifs de suivi et de partage de l'information.

➤ Sur le patrimoine neuf

Au regard des logements identifiés au paragraphe III.2 et sous réserve de l'évolution des programmes et/ou des échéances de livraison, l'État s'engage à mobiliser 15% de son contingent « publics prioritaires » sur les logements neufs financés en PLUS-PLAI.

Le contingent préfectoral ne sera pas mobilisé pour le relogement des décohabitants ou des personnes hébergées, à l'exception des personnes déclarées prioritaires au titre du DALO ou du PDALHPD.

La participation du contingent préfectoral suppose le respect des dispositifs de proposition (circuits entre services attributions, nombre de propositions avant reprise pour un tour le cas échéant), ainsi que des dispositifs de suivi et de partage de l'information.

VI.4. Mobilisation du contingent Action Logement

La volonté d'Action Logement Services est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées.

A ce titre, Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose situé sur le territoire de Villejuif et de Grand Orly Seine Bièvre, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par le projet de démolition.

Une part importante des logements financés par Action Logement Services ayant pu être réservée en droit de suite pour le compte d'entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne pourra être occulté.

Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée 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 accord¹.

Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien

¹ La mobilisation des réservations Action Logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti..

dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le cadre d'un relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé CIL PASS assistance® est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés font souvent suite à un accident de la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative.

Action Logement Services pourra également mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (aides Loca-pass, Visale) des salariés relogés.

VI.5. Solidarité inter-bailleur

La solidarité inter-bailleurs, par l'affectation d'une partie de leurs attributions aux opérations de relogement, permet d'élargir les propositions qui peuvent être faites aux ménages à reloger.

Aussi la solidarité entre les bailleurs sera-t-elle recherchée à travers la mobilisation de bailleurs non démolisseurs et des accords de réciprocité ou compensations, dès que cela est possible et en tenant compte des souhaits et besoins des ménages.

Sous l'égide de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, de la ville de Villejuif et des instances de relogement, cette mobilisation sera notamment sollicitée auprès des bailleurs signataires de la charte-cadre départementale, ou signataires de la convention ANRU, pour permettre d'élargir les propositions de relogement pouvant être faites aux ménages à reloger. La solidarité inter bailleurs s'inscrira également dans le cadre de l'instance dédiée, mise en place par la conférence intercommunale du logement.

VII. MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES RELOGES

Il se fera dans le respect de la réglementation nationale complétée par la Charte locale du relogement élaborée en consultation avec les locataires.

Les enquêtes de la MOUS relogement permettront de préciser les modalités d'accompagnement.

VIII. PILOTAGE ET MODALITES DU SUIVI DU RELOGEMENT

Le pilotage s'appuie sur les instances suivantes :

VIII.1. Le comité de pilotage partenarial du projet ANRU (CPP)

Prévu dans le protocole de préfiguration ANRU, il réunit l'ensemble des partenaires 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.

Ce comité se réunit 1 à 2 fois par an. Il réunit l'ensemble des signataires du protocole ainsi que des représentants du Conseil citoyen.

VIII.2. La commission technique du relogement

Composée des bailleurs, des cabinets en charge de la MOUS, du service logement de la ville de Villejuif de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, de la Direction régionale et

interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL), 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.

VIII.3. La cellule inter-partenariale du relogement

Cette instance est composée de représentants du Pôle gestion locative de chacun des bailleurs, de la MOUS, du service habitat de la Ville de Villejuif, de la DRIHL et d'Action Logement et des élus de référence qui pourront y participer à leur convenance.

Fréquence : 1 fois par mois.

Son objectif vise à permettre la remise de propositions appropriées aux situations des 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 d'examiner la faisabilité des souhaits, de rechercher les solutions adaptées aux situations particulières.
- Elle examine et valide ou non les demandes de décohabitations dans le cadre des critères d'éligibilité fixés dans le présent protocole.
- Selon les critères définis, elle positionne les locataires dans les sites de reconstruction et les logements neufs en concertation avec le réservataire pour mobiliser un volume de logements (cf. Annexe process Relogement ALS).
- Elle prépare les remises de propositions en fonction des offres dans le patrimoine existant.
- Elle coordonne les remises de propositions de logement aux décohabitants et celles destinées au relogement des locataires.
- En outre, elle fournit des éléments de suivi, de reporting, d'évaluation pour communication à la commission technique du relogement.

VIII.4. Le ou les opérateurs en charge de l'enquête sociale et de la MOUS pour le relogement et l'accompagnement des ménages

Le ou les opérateurs de la MOUS auront les missions suivantes :

- Connaissance du profil des ménages à reloger,
- Connaissance de l'occupation sociale des immeubles,
- Identification des salariés dont ceux éligibles à Action Logement,
- identification des ménages potentiellement acquéreurs,
- compréhension des besoins des ménages et de leurs capacités financières.

L'analyse fine et partagée des familles à reloger concourt à la réussite des opérations de relogement.

VIII.5. La coordination sociale

Ce groupe, principalement constitué des services sociaux du Conseil départemental, du bailleur et de la ville anime le projet de développement social du quartier avec l'ensemble des acteurs locaux. Les MOUS relogement et accompagnement des travaux sont régulièrement invitées afin d'examiner les réponses pouvant être apportées pour l'accompagnement social des ménages.

VIII.6. Le maintien de la qualité de service avant démolition

Dans l'attente des relogements, le bailleur s'engage au maintien de l'entretien des immeubles voués à démolition, des espaces extérieurs et des logements jusqu'au départ des derniers locataires, le même niveau d'entretien que sur le reste de son patrimoine, la condamnation des logements au fur et à mesure des départs, le maintien de la présence de gardien ...

IX. LES MODALITES DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DU RELOGEMENT

L'évaluation du dispositif de relogement se fera notamment sur la base des relogements effectivement réalisés, et du respect des conditions et engagements prévus dans l'article VI. Elle s'appuiera également sur les enquêtes de satisfaction menées par la MOUS auprès des familles 6 mois après le déménagement. Un bilan sera réalisé annuellement.

IX.1. Modalités de suivi du relogement

Le processus d'attribution nécessite que l'ensemble des réservataires et bailleurs disposent d'un document de suivi des relogements tenu à jour par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, en lien avec le bailleur/la MOUS, et partagé avec tous les acteurs de l'opération de renouvellement urbain (cf. tableau de suivi en annexe 2).

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre effectue semestriellement un suivi des relogements réalisés dans le cadre des commissions techniques du relogement, en lien avec les bailleurs et réservataires : avancement global du relogement, contribution de chaque partenaire eu égard à ses engagements, localisation des relogements (en QPV ou hors QPV).

Ces informations sont communiquées aux partenaires et aux instances de pilotage et suivi du relogement.

IX.2. Évaluations

Le suivi et l'avancement des relogements sont systématiquement évoqués lors des commissions techniques du relogement, à partir du tableau partagé de suivi des relogements.

Une évaluation partielle du relogement, eu égard aux engagements des différents partenaires sur leur contribution au relogement, est effectuée au moins une fois par an. Cette évaluation tient compte des propositions effectuées (suivies ou non d'une attribution).

Les informations nécessaires à cette évaluation, à coupler au tableau de suivi du relogement, sont :

Pour l'opération :

- le bilan des ménages relogés à date, en nombre et en pourcentage

Pour chaque acteur :

- le nombre de ménages relogés à date, dans l'existant et dans le neuf
- le suivi des engagements : % sur les libérations de logement (stock), % sur les programmes neufs
- le nombre de propositions de relogement effectués à date, comparé au nombre de propositions

IX.3. Bilan du relogement

Un bilan final de l'opération de relogement est dressé par le bailleur démolisseur en coordination avec l'EPT, à l'issue de l'ensemble des relogements et diffusé aux parties prenantes. Il est présenté aux instances de pilotage et suivi du relogement.

À titre indicatif, ce bilan pourra comprendre les informations suivantes :

- rappel des indications relatives aux démolitions, nombre de ménages à reloger, engagements des réservataires
- résultats de la mobilisation effective des réservataires
- profil des ménages relogés (taille, composition, âge, ancienneté, revenus vis-à-vis des plafonds de ressources)
- nombre de départs durant l'opération de relogement
- variation du rythme de relogement tous réservataires confondus (par année et en cumulé)
- nombre de propositions effectuées (total, moyenne, répartition)
- localisation des relogements (commune demandée et commune d'accueil, en QPV/hors QPV)
- caractéristiques du parc de relogement (ancienneté notamment)
- évolution de la typologie et adéquation à la composition familiale
- impacts financiers du relogement (taux d'effort, reste à charge, nombre de forfaits pour minoration de loyer)
- bilan de l'accompagnement social (caractéristiques des ménages accompagnés, actions, durée de l'accompagnement).

Ce bilan quantitatif est accompagné d'un bilan qualitatif avec l'appui d'une enquête de satisfaction distribuée aux ménages.

X. DUREE

La durée du protocole est celle du projet de renouvellement urbain, jusqu'à ce que tous les ménages concernés soient relogés dans les conditions précisées dans le présent protocole.

L'évaluation du dispositif de relogement se fera sur la base des relogements effectivement réalisés, et du respect des conditions et engagements prévus dans l'article VI et dans la Charte du relogement. Elle s'appuiera notamment sur les enquêtes de satisfaction menées par la MOUS auprès des familles 6 mois après le déménagement.

XI. ACTUALISATION ET EVOLUTION DES DISPOSITIONS

XI.1. Actualisation des informations

Les partenaires s'engagent à informer le référent de toute évolution concernant les indications contenues dans le présent protocole ou dans les documents et outils ayant servi à leur établissement (utilisés dans le groupe de travail préparatoire du relogement).

En particulier, le tableau relatif à l'indication des démolitions et des constructions neuves sera mis à jour si nécessaire.

XI.2. Modalités d'évolution des dispositions

Lors de chaque évaluation annuelle intermédiaire des relogements, sera examinée la nécessité de faire évoluer les dispositions et les justifications correspondantes. En particulier, l'identification de nouvelles possibilités de mobilisation de construction, la mobilisation éventuelle d'autres acteurs (bailleurs ou communes) au relogement, sont susceptibles d'impacter les dispositions et engagements.

Ces évolutions pourront faire l'objet d'avenants au présent protocole (selon la nature et l'ampleur des modifications).

XII. SIGNATAIRES

Fait à

le

Sophie THIBAUT

Préfète du Val-de-Marne
Déléguée territoriale de l'ANRU

Sophie LABROUSSE

Vice-présidente en charge du renouvellement urbain
et de la politique de la ville à l'Etablissement public
territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Pierre GARZON

Maire de Villejuif

Olivier BAJARD

Directeur régional Ile de France d'Action Logement

Marianne PICARD

Directrice Générale de
Valdevy

XIII. ANNEXES

ANNEXE 1.1 - Méthodologie de proposition de candidatures sur les contingents de la ville et des bailleurs pour le relogement dans le parc existant (voir annexe au protocole de relogement).

1. Parc de l'OPH de VILLEJUIF et d'I3F : contingent bailleurs et ville

A réception de congés des logements sur le parc du bailleur:

- Le congé est signalé à la Mous avec toutes les informations relatives au logement ainsi qu'au réservataire du logement pour information.
- La Mous croise les caractéristiques du logement avec les demandes enregistrées dans le cadre des enquêtes et sa connaissance des locataires.

▪ si adéquation entre le logement et une demande

- La ville et le bailleur valident la candidature proposée par la MOUS.
- La Mous contacte le locataire, lui présente la proposition avec l'estimation d'aide au logement et accompagne le locataire pour une pré-visite de l'appartement.
- La Mous informe le bailleur de l'avis du locataire et procède à la constitution du dossier en vue de la Commission.
- Le dossier est présenté à la Commission d'attribution du mois suivant.

- **Si aucun locataire n'est concerné ou n'accepte l'appartement** celui-ci est remis à disposition du réservataire du logement pour 1 mois supplémentaire.

2. Parc d'autres bailleurs : contingent ville

Dans le cadre de l'ANRU, la ville s'engage à mobiliser de façon prioritaire son contingent pour l'opération.

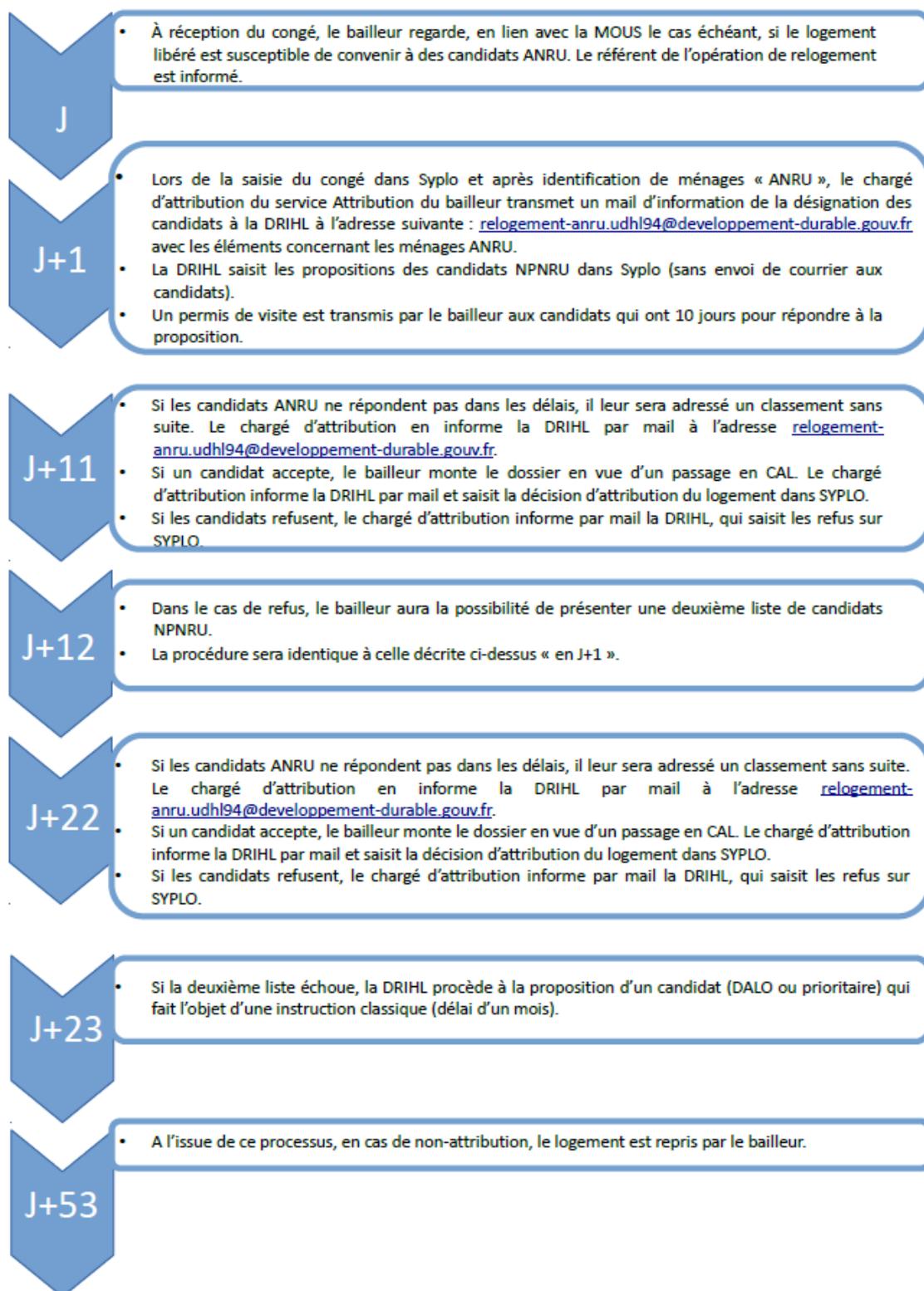
- A réception des congés des logements sur leurs contingents, avec toutes les informations relatives au logement, la ville l'avis de la MOUS pour qu'elle propose des familles.
- La Mous croise les caractéristiques du logement avec les demandes enregistrées dans le cadre des enquêtes et sa connaissance des locataires.

▪ Si adéquation entre le logement et une demande

- La ville valide la candidature de la MOUS et la propose au bailleur concerné.
- La Mous contacte le locataire, lui présente la proposition avec l'estimation d'aide au logement et accompagne le locataire pour la pré-visite de l'appartement.
- La Mous informe la ville et le bailleur de l'avis du locataire, et procède à la constitution du dossier.
- Le dossier est présenté par la ville, à la Commission d'attribution suivante.

- **Si aucun locataire n'est concerné ou n'accepte l'appartement,** celui-ci est remis à disposition de la ville

ANNEXE 1.2 - Méthodologie de proposition de candidatures sur le contingent préfectoral pour le relogement des ménages relevant de démolitions NPNRU



ANNEXE 2 – Tableaux de suivi des relogements

5.1 Le tableau RIME

L'outil RIME proposé par l'USH et actualisée conformément au nouveau règlement général de l'ANRU du NPNRU sera utilisé pour capitaliser les informations sur le relogement.

5.2 le tableau de suivi élaboré par la DRIHL (actualisé tous les trimestres pour la commission technique du relogement)

LOGEMENT ACTUEL																				
Nombre de relogements	N° identification ménage	Nom du titulaire du Bail	Prénom du titulaire du Bail	Titulaire (T) ou Décohabitant (D)	Adresse	Revenu fiscal de référence (RFR)	Revenu mensuel du ménage	Salarié secteur assujéti Action Logement	Typologie	Nbre d'occupants	Surf. Hab	plafond PLUS du ménage	Loyer de base	Provision pour charges	quittance mensuelle	APL	Quittance résiduelle	Taux d'effort	RAC/m²	
1	S102 07 03 0201	DUPONT	Martin	T	3 Rue Antoine Bourdelle	20 000,00 €	1 666,67 €		3	4	80	47%	400 €	254	654 €	386 €	268 €	28%		
2	S102 07 03 0201	DUPONT	Jacques	D	idem	10 000,00 €	833,33 €													

NOUVEAU LOGEMENT																		
Référence du logement ou n° RPLS	Bailleur relogeur	Adresse (N° et rue)	Commune	QPV ou HQPV	Neuf ou - 5 ans	Typologie	Nbre d'occupants	Surf. Hab	Surf. corrigée en m2	Loyer de base	Minoration de loyer (ANRU)	Provision pour charges	quittance mensuelle	APL	Quittance résiduelle	Taux d'effort	RAC au m²	Contingent

RELOGEMENT			
Nombre de propositions	Nombre de refus	Date de signature du Bail	Observations en cas de refus, départ spontané et autres

OBSERVATIONS sur le tableau DRIHL :

Rubrique Logement actuel :

Les colonnes à renseigner sont les suivantes :

- nombre de relogements
- n° identification ménage
- nom du titulaire du bail
- prénom du titulaire du bail

Si le titulaire est salarié d'une entreprise émergeant à Action Logement : inscription en rouge des noms et prénoms ou ajout d'une colonne correspondante

Les indications nom et prénom sont à anonymiser lors de toute communication (bilan du relogement, etc).

- précision si relogement du titulaire ou décohabitant
- adresse (n° et rue)
- bailleur
- revenu fiscal de référence
- revenu mensuel du ménage
- typologie du logement occupé
- nombre d'occupants
- surface habitable
- % plafond PLUS du ménage
- loyer de base
- provision pour charges
- quittance mensuelle
- APL
- quittance résiduelle
- taux d'effort
- RAC/m²

Rubrique Nouveau logement :

- référence du logement ou n° RPLS
- bailleur relogeur
- adresse (n° et rue)
- commune
- QPV ou hors QPV
- neuf ou moins de 5 ans
- typologie
- nombre d'occupants
- surface habitable
- surface corrigée en m²
- loyer de base
- minoration de loyer
- provision pour charges
- quittance mensuelle
- APL
- quittance résiduelle
- taux d'effort
- RAC/m²
- contingent

Rubrique Relogement :

- Nombre de propositions
- Nombre de refus
- Date de signature du bail
- Observations (en cas de refus, départ spontané, autres).

ANNEXE 3 – Process de mise à disposition de logements contingentés ALS dans le cadre du NPNRU

Action Logement ne remet pas de logement à disposition mais oriente les logements en offre privilège pour le NPNRU.

Si votre organisme souhaite une orientation RU d'un logement de votre parc, lors de sa vacance ou 1^{ère} mise en commercialisation, sur un « contingent » Action Logement **et dans l'attente des évolutions de la plateforme locative AL'in :**

- **Cela concerne un logement sur parc ancien :**
 - Adresser un mail de souhait d'orientation RU du logement à logement.idf@actionlogement.fr en indiquant le programme RU concerné et mettre en copie la BP offresru.sl.dridf@actionlogement.fr et, éventuellement, votre référent RU Action Logement
 - A validation par nos services de la prise en compte de l'orientation, un envoi officiel de l'offre avec un délai (en moyenne 7 jours ouvrés) sera adressé à la MOUS référente du programme RU concerné par notre équipe RU.
 - En cas d'invalidation de l'orientation par nos services, une réponse avec le motif vous sera adressée

- **Cela concerne un logement sur parc neuf :**
 - **Lors de l'envoi de la mise en commercialisation**
 - Adresser un mail de souhait d'orientation RU du logement à nouveauxdroitsidf.als@actionlogement.fr en indiquant le programme RU concerné et mettre en copie la BP offresru.sl.dridf@actionlogement.fr et, éventuellement, votre référent RU Action Logement
 - A validation par nos services de la prise en compte de l'orientation, un envoi officiel de l'offre avec un délai (en moyenne 7 jours ouvrés) sera adressé à la MOUS référente du programme RU concerné avec le plan du logement, sauf exception, par notre équipe RU.
 - En cas d'invalidation de l'orientation par nos services, une réponse avec le motif vous sera adressée

Envoi d'une offre locative par notre service Animation Métiers Solutions Logement (offresru.sl.dridf@actionlogement.fr) au référent de votre MOUS interne :

Nous vous demandons de n'utiliser qu'une seule adresse mail (offresru.sl.dridf@actionlogement.fr) pour échanger lors de cette étape avec copie éventuellement de votre Chef de Projet Renouvellement Urbain ALS

- 1- Si vous avez un ménage, prioritairement salarié(s) d'une entreprise relevant du secteur assujetti : nous indiquer la famille positionnée avec son NUR dans le délai indiqué (en moyenne 7 jours ouvrés)
- 2- Si le ménage accepte l'offre : nous confirmer son acceptation dans le délai indiqué et nous transmettre le N° AL'in du ménage
Aider éventuellement la famille à s'enregistrer sur la plateforme locative AL'IN (guide utilisateur joint)

- 3- *Si l'offre est un logement sur votre parc : soit vous prenez en charge la constitution du dossier, le passage en CAL... et vous nous tenez informés ; soit vous préférez que nos services prennent en charge l'instruction du dossier, le passage en CAL... et nous vous tenons informés*
- 4- *Si l'offre est un logement sur le parc d'un autre bailleur : nos services prennent en charge l'instruction de la candidature, la transmission pour CAL et le suivi*
- 5- *Si vous n'avez pas de famille à positionner ou sans nouvelles de votre part dans le délai, notre équipe RU reprendra la libre disposition de l'offre*

Notre service Renouvellement Urbain et Mixité Sociale reste à votre écoute pour plus d'informations.