GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

Etablissement Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 26 mars 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2019-03-26_1307

Protocole de relogement de la résidence sociale ADEF dans le cadre du NPRU de Choisy-le-Roi

L'an deux mille dix-neuf, le 26 mars à 19h17 les membres du Conseil de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 20 mars 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr	Jean-Claude KENNEDY	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr	Michel LEPRETRE	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	P		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr	Jean-Luc LAURENT	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P	Robin REDA	P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr	Nadège ACHTERGAELE	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	P		P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Repr	Sarah TAILLEBOIS	P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr	Nathalie BESNIET	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	Abs		
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	Abs		
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr	Patricia TORDJMAN	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr	Patrice SAC	P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	P		P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	P		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Repr	André DELUCHAT	P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr	Fabienne LEFEBVRE	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr	Isabelle LORAND	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Abs		
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Abs		
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr	Pierre BELL'LLOCH	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	P		P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	P		P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	P		P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr	Isabelle RIFFAUD	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Repr	Clément DECROUY	P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Repr	Arielle MERINA	P

Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Repr	Eric MEHLHORN	P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	Repr	Patrice DIGUET	P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr	Marie CHAVANON	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	P		P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	P		P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Repr	Françoise SOURD (1)	P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Repr	Tonino PANETTA	P
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Repr	Pascal NOURY	P
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	Repr	Pierre SEGURA	P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	Repr	Cécile VEYRUNES-LEGRAIN	P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Abs		
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	P		P
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr	Anne-Marie GERARD	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Repr	Thierry ATLAN	P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Repr	Romain MARCHAND	P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Repr	Sébastien BENETEAU	P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	P		P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Abs		
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	P		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Repr	Laurent SAUERBACH	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr	Franck PERRILLAT-BOTTONNET	P
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	Abs		

(1) jusqu'à 1309

Secrétaire de Séance : Madame Sarah Taillebois

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire - 92				
N° de délibérations	**Présents**	**Absents**	**Absents représentés**	**Votants**
1298 à 1309	40	23	29	69
1310 à 1332	41	23	28	69

Exposé des motifs

Préambule

En application de la délibération 2016-09-26_261 du Conseil territorial du 26 septembre 2016, Monsieur le Président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre a signé en commun avec Monsieur le Préfet, les Maires de Choisy-le-Roi et Orly le 9 janvier 2017 le protocole de préfiguration des NPRU de Choisy-le-Roi et Orly. L'avenant à ce protocole a été validé par le Conseil territorial du 25 septembre 2018 à travers la délibération 2018-09-25_1139.

On rappelle que ce protocole décline le financement des études de définition des deux projets de renouvellement urbain qui constitueront les éléments à inscrire dans les futures conventions d'investissement à signer avec l'ANRU. Il définit également les opérations d'investissement qui doivent être anticipées pour la réussite du projet (démolition / reconstitution de l'offre).

Dans le quartier Sud de Choisy-le-Roi côté Hautes Bornes, la résidence sociale ADEF de 300 chambres connait divers dysfonctionnements depuis de années et ne répond pas aux besoins des résidents en particulier en raison de la colocation imposée. Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, il a été acté la démolition de cette résidence et sa reconstitution partielle à la fonderie fine. Cette opération a été inscrite dans le cadre de l'avenant au protocole de préfiguration comme opération pouvant faire l'objet d'un démarrage anticipé.

Il s'agit aujourd'hui de préparer au mieux le relogement des résidents de cette structure dont le gel des locations a débuté le 5 mars 2018.

C'est ainsi, que le dispositif des relogements s'est mis en place avec la constitution d'un comité de relogement qui a permis de rédiger le projet de protocole de relogement dit "ADEF". Ce protocole doit être approuvé puis signé par les différents acteurs et partenaires du dispositif que sont l'Etat, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, le Département, la Ville de Choisy-le-Roi, Action logement, Valophis habitat propriétaire de la résidence et l'ADEF, le gestionnaire.

Une Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) a été recrutée également pour accompagner le gestionnaire pour le relogement des résidents en coordination avec le service habitat de la mairie de Choisy-le-Roi. L'association qui réalise cette mission est AMLI.

Comme pour le quartier des Navigateurs la qualité du processus de relogement est un enjeu fondamental pour la réussite des projets de rénovation urbaine. Elle conditionne leur avancement opérationnel et le parcours ascendant du relogement pour chaque ménage. Elle favorise aussi l'adhésion des habitants au projet.

A travers le présent protocole, les signataires affirment leur volonté de coopérer pour faciliter les relogements dans le cadre du projet mené au titre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) de la commune de Choisy-le-Roi. Il souligne leur adhésion à un fonctionnement solidaire entre les titulaires de droits de réservation dans le parc social mais également dans les résidences sociales à Choisy-le-Roi et dans d'autres communes, conformément à la charte-cadre départementale élaborée à l'initiative du Préfet et signée par la ville de Choisy-le-Roi. Cette solidarité s'exprime notamment à travers l'engagement de mobilisation pour un tour des contingents de tous les réservataires dans des proportions définies conjointement.

Le protocole de relogement est le résultat d'un travail partagé entre les partenaires (Etat, EPT Grand Orly Seine Bièvre, Département, Ville de Choisy-le-Roi, Action logement, Valophis habitat propriétaire de la résidence et ADEF, le gestionnaire) tout au long des différentes séances du groupe de travail mis en place à cet effet durant l'année 2018. Les objectifs communs sont de décliner les principes de mixité sociale, de coopération et de solidarité énoncés dans la charte-cadre départementale de relogement, tout en tenant compte du contexte local des opérations.

Comme pour les quartiers des navigateurs, la mise en œuvre des relogements de ce nouveau projet de renouvellement urbain, la coordination du dispositif pour garantir son bon fonctionnement sont assurés par la Ville qui en est le référent et le garant du bon fonctionnement du processus.

Le présent projet de protocole décline l'accompagnement des ménages concernés par le relogement, les modalités de relogements, les engagements de mobilisation des contingents et les modalités de fonctionnement, suivis et d'évaluation du relogement.

L'EPT en tant que porteur du projet de renouvellement urbain participera aux comités de relogement et sera signataire du présent protocole de relogement dit "ADEF".

DELIBERATION

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 l'avis de la commission permanente ;

Vu la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

Vu la délibération 2016_09_26_261 approuvant le protocole de préfiguration des NPRU d'Orly et Choisy-le-Roi ;

Vu la délibération 2018_09-25-1339 approuvant l'avenant au protocole de préfiguration des NPRU d'Orly et Choisy-le-Roi ;

Vu le règlement général relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain validé par le CA de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine le 25 mai 2018 ;

Vu le budget du territoire ;

Vu le projet de protocole de relogement de la résidence ADEF dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Choisy-le-Roi ;

Entendu le rapport de Monsieur Richard Domps ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le protocole de relogement de la résidence sociale ADEF dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Choisy-le-Roi, annexé à la présente.

2. Autorise le Président ou son représentant à signer ledit protocole et tout document y afférent.

3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 69

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 4 avril 2019 ayant été publiée le 5 avril 2019

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

A Vitry-sur-Seine, le 2 avril 2019
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LOGO VILLE

PROTOCOLE DE RELOGEMENT

Résidence Sociale ADEF
19-27, rue de la Remise aux Faisans,
Choisy-le-Roi

PROJET

30 Novembre 2018

LOGO GESTIONNAIRE

LOGO PROPRIETAIRE

LOGO CIL

SOMMAIRE

1. Présentation du projet

I. Présentation de l'actuelle résidence

II. Une résidence sociale dans un environnement urbain en mutation

III. Un diagnostic social montrant une population majoritairement masculine et hétérogène économiquement

2. Objectifs du protocole de relogement et instances de pilotage

I. Objectifs du protocole de relogement

II. Les instances de pilotage et le suivi du relogement

3. Résidants éligibles à un relogement

4. Définition et objectifs du relogement

5. Offres de relogements pour le projet de démolition de la résidence sociale ADEF

I. Le logement locatif social de la ville de Choisy-le-Roi et les autres villes

II. Les résidences sociales à Choisy-le-Roi Fonderie Fine

a : La résidence sociale fonderie fine

b : Les autres résidences à Choisy-le-Roi et autres structures

III. Les autres résidences sociales hors Choisy-le-Roi

6. engagements de mobilisation des contingents

I. Le logement locatif social de la ville de Choisy-le-Roi et les autres villes

II. Les résidences sociales à Choisy-le-Roi Fonderie Fine

a : La résidence sociale fonderie fine

b : Les autres résidences sociales

III. Les autres résidences sociales hors Choisy-le-Roi

7. MOUS relogements

I. Objectifs

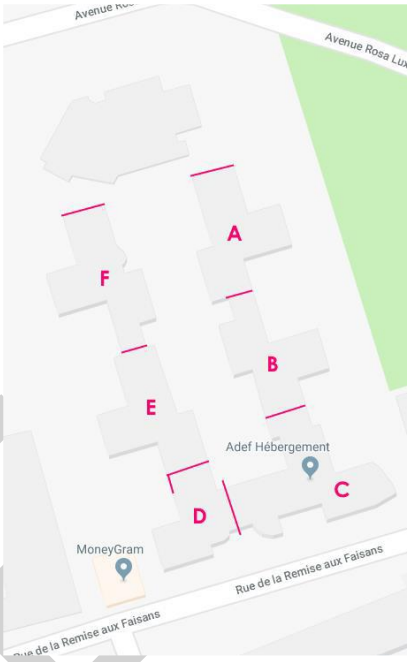
II. Phasage de la MOUS

PROJET

1. PRESENTATION DU PROJET

I. Présentation de l'actuelle résidence

La résidence, propriété de VALOPHIS HABITAT, est un ex Foyer de Travailleurs Migrants mis en service dans les années 90, construit à l'emplacement d'un ancien foyer-baraquements qui accueillait en chambres collectives des migrants venus du Cap-Vert et du Portugal. L'établissement a été transformé en résidence sociale en 2009, sans programme de travaux. La résidence, située dans le quartier des Hautes Bornes à Choisy-Le-Roi, est gérée par l'ADEF. Ses 300 lits sont répartis en 6 bâtiments (A à F) accueillant 60 unités de vie de 90 m² pour 5 personnes. Chaque unité est dotée d'une cuisine-séjour, de 2 WC, d'une salle d'eau, d'une buanderie et de 5 chambres individuelles. La conception des unités de vie commune n'est plus en adéquation avec les besoins actuels en raison notamment de la cohabitation imposée. En parallèle, des dégradations, de l'insécurité et des squats ont contribué au déclin de la qualité de vie des habitants.

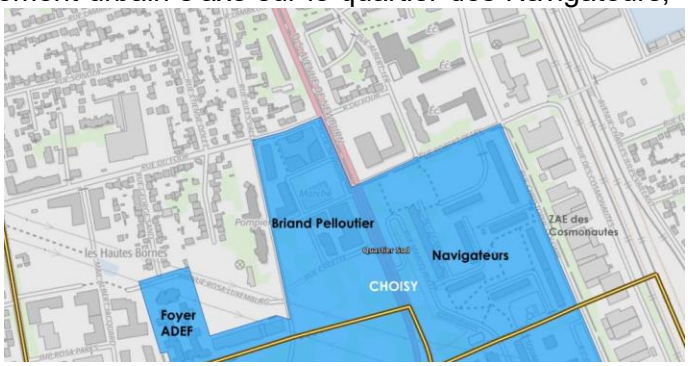


Plan de résidence Remise aux Faisans

II. Une résidence sociale dans un environnement urbain en mutation

Dans un contexte global de requalification du Sud de la ville de Choisy le Roi, mais également du nord de la ville d'Orly, la résidence sociale se situe dans une zone d'enjeu majeure de la future aire urbaine Choisy-Sud. En effet, la résidence sociale rue de la Remise aux faisans se situe dans le périmètre ANRU, qui a vu, depuis 2008 et le premier renouvellement urbain, changer l'image du quartier. Ainsi, les anciens LOPOFA de Briand Pelloutier ont été démolis, laissant place à des immeubles d'habitation mêlant logements sociaux modernes et accession à la propriété.

La deuxième phase de ce projet de renouvellement urbain s'axe sur le quartier des Navigateurs, ainsi que la résidence sociale ADEF. Ce projet de démolition de la résidence se place également dans un contexte d'arrivée du Tramway 9, qui reliera la Porte de Choisy (à Paris) à Orly ville. Enfin, un projet d'enfouissement des lignes à haute tension, passant à proximité immédiate de l'actuelle résidence, permettra des opportunités foncières pour des constructions à l'avenir.



En bleu: périmètre du quartier prioritaire ANRU

Dans ce contexte, l'ensemble des partenaires se sont accordés sur la nécessité de la démolition de la résidence sociale Rue de la remise aux faisans et la reconstitution partielle de cette résidence sur le site de la Fonderie Fine (130 logements), qui sera mise en service début 2019.

III. Un diagnostic social montrant une population majoritairement masculine et

hétérogène économiquement

Afin de répondre de la manière la plus précise aux attentes et besoins des résidants, un diagnostic social a été réalisé, entre mars et juin 2017. Un complément de diagnostic a été réalisé, en janvier 2018. Au total, 241 résidants ont été rencontrés.
Ce diagnostic permet de mettre en exergue les spécificités des résidants.
Ainsi, la résidence est composée à 86% d'hommes dont 98% vivent seuls. Une majorité d'entre eux ont entre 46 et-65 ans. Il est à noter la présence de 12 enfants au sein de la résidence.

Age des adultes	Nb hommes	Nb femmes	TOTAL	%
18-21 ans	3	3	6	3
22-30 ans	13	5	18	8
31-45 ans	77	11	88	40
46-65 ans	**86**	**15**	**101**	**46**
66-75 ans	5	0	5	2
Plus de 75 ans	1	0	1	0
TOTAL	**185**	**34**	**219**	**100**
% du TOTAL	84	16		

Tableau 1 : Age et sexe des résidants, Voliges

D'un point de vue économique, la population de la résidence est globalement fragile, avec des disparités économiques importantes. Ainsi, 86% des ménages sont actifs avec parmi eux, plus de la moitié ont un emploi (53% sont salariés en CDD, CDI ou Intérim régulier). Le taux de chômage est de 43%, largement supérieur à la moyenne nationale. Au sein des salariés, plus de la moitié ont un CDI et 82% d'entre eux travaillent à temps-plein pour un salaire d'environ 1670€/mois en moyenne. Les autres salariés ont des emplois plus précaires (62% d'entre eux travaillent à temps partiel), ramenant le salaire mensuel moyen des salariés de cette résidence à 1462€. En ajoutant les personnes en recherche active d'un emploi, ainsi que les inactifs, la moyenne est de 993€. En se référant aux seuils de pauvreté, une grande partie des résidants peuvent être considérés comme pauvres. Ainsi 49% d'entre eux (soit 107 ménages) sont en dessous du seuil de pauvreté 1 (correspondant à 50% du revenu médian), soit avec un revenu par unité de consommation inférieur à 840€ par mois, tandis que 57% des ménages (soit 124) sont en dessous du seuil de pauvreté 2 (60% du revenu médian), soit avec un revenu par unité de consommation inférieur à 1008€ par mois. Il faut ajouter que 83% des familles ou couples vivent sous le seuil de pauvreté 2 avec moins de 1008 € par mois.

Concernant le taux d'effort, 56% des résidants perçoivent une aide au logement mensuelle (APL ou ALT) de 324€ en moyenne, ce qui représente un taux de couverture moyen de 80% sur une redevance de 408€ par mois. Ces aides permettent de diminuer le taux d'effort moyen à 11%, au lieu de 33% pour les personnes ne percevant pas d'aides au logement. Il y a cependant des situations individuelles très inégales avec 38% des résidants qui ont un taux d'effort supérieur à 35%, et 9% des résidants qui consacrent plus de la moitié de leur budget au loyer.
Par ailleurs, un peu moins de la moitié des résidants (45%) ont des charges familiales mensuelles (pension alimentaire et/ou sommes envoyées mensuellement dans le pays d'origine à leurs enfants, conjoint et/ou parents). Ces charges s'élèvent à 208€ par mois en moyenne.
Le reste à vivre moyen par unité de consommation est donc de 524€ par mois. De ce fait, 53% du budget des ménages est consacré aux charges fixes. Il faut ainsi souligner que parmi les résidants rencontrés, 62 d'entre eux (soit 28%) ont un impayé de loyer. Ce taux atteint 34% en comptant les personnes non interrogées. Au total, 65 personnes ont un impayé de plus de trois mois et 11 sont en indemnité d'occupation.

PROJET

2. OBJECTIFS DU PROTOCOLE DE RELOGEMENT ET INSTANCES DE PILOTAGE

I. Objectifs du protocole de relogement

.
Le protocole de relogement a pour objectif de :

- fixer les modalités de mise en œuvre de l'opération de relogement des résidants de la résidence sociale sachant que celle-ci doit être achevée fin 2019
- respecter autant que possible les souhaits des résidants dans le choix de leur nouveau logement ;
- définir les modalités de priorisation de logements ou places en direction des résidants de la remise aux faisans ;
- accompagner les résidants en situation difficile dans la recherche de solutions les plus adaptées possibles, notamment pour les personnes en situation de handicap et les personnes âgées.

II. Les instances de pilotage et le suivi du relogement

Le dispositif de pilotage du projet de requalification de la résidence sociale ADEF associe les principaux partenaires dont ceux du relogement au sein d'une instance pérenne, dans laquelle sont représentés :

- L'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (dit le territoire), porteur du projet du NPRU de Choisy-le-Roi,
- La Ville de Choisy-le-Roi (dite la Ville ou la Commune),
- L'Etat (DRIHL, Service de l'hébergement et de l'accès au logement et service habitat renouvellement urbain),
- L'ANRU
- Action logement Service
- Valophis Habitat OPH du Val-de-Marne, Propriétaire de la Résidence la Remise aux Faisans et maître d'ouvrage de la démolition,
- L'ADEF, le gestionnaire de la résidence remise aux faisans
- Le Conseil départemental
- Le CLLAJ

Le suivi du relogement s'organise en différentes instances :

- **Le comité de pilotage du projet NPRU**

Le comité de pilotage est mis en place par le territoire Grand Orly Seine Bièvre.

Son rôle est d'assurer le pilotage du projet urbain dans sa globalité et à ses différentes étapes : élaboration du projet, suivi des relogements, état d'avancement opérationnel, etc.

Il s'agit de l'organe stratégique où les orientations principales du projet et de sa mise en œuvre sont déterminées.

Sa composition : Le comité de pilotage est constitué des partenaires cités ci-dessus. Il est co-présidé par le Maire de la Ville de Choisy-le-Roi et par le président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

Fréquence de réunion : Il se réunira au minimum tous les ans (ou 1 à 2 fois par an).

PROJET

- **Le comité technique du NPRU**

Le comité technique est mis en place par le territoire. Il est composé des techniciens partenaires travaillant sur le projet.

Son rôle est de préparer les séances et décisions du comité de pilotage NPNRU

Sa composition ***:*** services techniques des signataires du Protocole de Préfiguration NPNRU

Fréquence de réunion : selon la programmation des comités de pilotage.

- **Le comité relogement**

Son rôle est d'assurer le suivi de la mise en œuvre du relogement des résidants de la résidence sociale et de permettre de régler efficacement et de manière concertée les difficultés pouvant survenir pour certains résidants.

Les missions du comité relogement sont :

- de garantir la bonne application du Protocole Relogement ;
- de partager l'avancement de la recherche de logements d'accueil sur la base d'un tableau de bord des situations transmis chaque mois qui permettra d'alimenter un observatoire du relogement ;
- d'assurer le suivi des relogements et informer des difficultés de mise en œuvre ;
- de coordonner les actions des partenaires sociaux, auprès des résidants, en particulier ceux en difficulté, et de proposer des solutions ;

Pour tous les ménages présentant des difficultés sociales particulières, le comité relogement pourra s'adjoindre les services compétents susceptibles de participer au traitement du dossier (CCAS, Espace des solidarités EDS, associations, etc.).

Tous les intervenants s'engagent, pour les personnes dont les situations seront examinées lors des réunions, au respect de la confidentialité.

Sa composition ***:*** Le comité de relogement est constitué de représentants des partenaires cités ci-dessus, en charge du suivi de proximité des relogements : EPT, ville, bailleur, Etat, Conseil Départemental, Action logement Services, ADEF, prestataire MOUS et autres en fonction des sujets traités.

Fréquence de réunion : ce comité, animé par la ville, se réunit en fonction des besoins avec un minimum d'une réunion tous les trimestres.

Un comité de relogement annuel, sous forme intercommunale Choisy-Orly présentera l'évolution des relogements des Navigateurs et de la résidence sociale Remise aux faisans.

- **La cellule relogement**

Son rôle est d'assurer le suivi opérationnel du relogement de la proposition à l'attribution du logement.

Les missions de la cellule relogement sont :

- d'étudier collectivement les situations individuelles et les propositions adaptées aux besoins et aux souhaits des résidants
- d'examiner les dossiers particuliers difficiles (hébergement, regroupement familial, demande de logement plus grand, personnes à mobilité réduite, personnes âgées,…) ;
- de s'assurer que les logements sont proposés rapidement afin de ne pas bloquer la

PROJET

relocation d'appartements qui ne seraient pas susceptibles d'intéresser les résidants concernées par le relogement

- de préparer les séances du comité relogement

Sa composition : Le service Habitat de la ville, ADEF, le prestataire de la MOUS (AMLI), Valophis-habitat représenté par l'Agence de Choisy-le-Roi.

Fréquence de réunion : cette instance se réunira mensuellement.

3. RESIDANTS ELIGIBLES A UN RELOGEMENT

Les résidants éligibles au relogement sont :

- Actuellement titulaires d'un contrat, et arrivés à la résidence avant mars 2018, date du dépôt du dossier d'intention de démolir (DID).
- Titulaires d'une demande de logement social pour celles ou ceux souhaitant entrer dans le logement social.

La résidence sociale de la Fonderie Fine, mise en service début 2019, permettra d'accueillir prioritairement les anciens résidants de la résidence Remise aux Faisans qui le souhaitent.

Il est à noter que ceux refusant de rencontrer le prestataire ne seront pas prioritaires.

En revanche, les personnes non titulaires d'un contrat de résidence ou en rupture de contrat pour impayé, de redevance sans qu'une solution pérenne ait été trouvée auprès du gestionnaire, ne sont pas éligibles au relogement.

PROJET

4. DEFINITION ET OBJECTIFS DU RELOGEMENT

Le diagnostic social réalisé par Voliges a également présenté un pré plan de relogement, en fonction des souhaits et de la situation économique et sociale de chacun des résidants sur la base de 241 résidants rencontrés. La répartition est la suivante :

- 27% (soit 65 résidants, dont 7 familles), sont en capacité d'être relogés dans le logement social ;
- 43,5% (soit 105 résidants) souhaiteraient intégrer une résidence sociale de Choisy-le-Roi, dont celle de la résidence sociale Fonderie Fine ;
- 23% (soit 55 résidants) accepteraient de se voir proposer une solution dans des résidences sociales hors Choisy-le-Roi ;
- 4% (soit 8 résidants) pourraient obtenir une proposition dans des résidences jeunes actifs ou résidences étudiantes ;
- 1% (soit 2 résidants) ont émis le souhait d'une solution en pension de famille ;
- 0,5% (soit 1 résidant) souhaiterait intégrer une résidence sénior ;
- 2% (soit 4 résidants) ne se sont pas prononcés.

Le pré plan établi au 21 juin 2017 ne tient pas compte des départs naturels estimés à 2 par mois (soit environ 36 départs possibles)
La résidence sociale de la Remise aux Faisans compte 267 résidants.
En appliquant une répartition dans les proportions de 267 résidants, nous obtenons le pré plan suivant :

- **72 résidants,** (dont 9 familles), pourraient être relogés dans le logement social;
- **116 résidants, pourraient** intégrer une résidence sociale de Choisy-le-Roi, dont celle de la résidence sociale Fonderie Fine;
- **61 résidants, pourraient** se voir proposer une solution dans des résidences sociales hors Choisy-le-Roi;
- **11 résidants** pourraient se voir proposer une résidence jeunes actifs ou résidence étudiante
- **2 résidants** pourraient être orientés vers une solution en pension de famille.
- **1 résidant** pourrait intégrer une résidence sénior
- **4 résidants soit 1.34%** ne se prononcent pas

Compte tenu de ce pré plan de relogement, les possibilités de relogement peuvent être de différentes natures :

- Sur le parc social de la ville de Choisy-le-Roi et d'autres communes;
- Sur la résidence sociale Fonderie Fine ;
- Sur une autre résidence sociale de la ville de Choisy-le-Roi ;
- Sur une autre résidence du gestionnaire ADEF dans d'autres communes
- Sur une autre résidence d'un autre gestionnaire de résidence sociale hors Choisy-le-Roi.

Des relogements temporaires pourraient se réaliser sur site pour des besoins de regroupements, afin de limiter la vacance au sein des unités de vie, pour des raisons de sécurité.

Le gestionnaire, la MOUS et la cellule relogement s'assureront que les relogements :
- En résidence sociale soient proposés en priorité aux résidants remplissant les critères d'éligibilité des plus anciens de la résidence « Remise aux faisans » (ancienneté au minimum égale à 18 mois au 5r mars 2018, date du gel des entrées).
- En logement social, de même l'ancienneté de la reconnaissance « prioritaire et urgent DALO » sera un critère de priorité.

PROJET

5. LES OFFRES DE RELOGEMENTS POUR LE PROJET DE DEMOLITION DE LA RESIDENCE SOCIALE ADEF

I. Le logement locatif social à Choisy-le-Roi et dans les autres villes

Cette possibilité concerne, selon le diagnostic social jusqu'à 72 résidants qui ont une demande de logement. Ce chiffre est le fruit des souhaits des résidants de la résidence sociale ADEF, pour lesquels Voliges a retenu les critères suivants :

- Habiter en famille à la RS Choisy
- Travailler et avoir des revenus mensuels nets > à 1000€/mois ;
- Etre retraité et avoir des revenus mensuels nets > à 1000€/mois ;
- Etre handicapé ou invalide et percevoir un revenu qui y est lié.

Le diagnostic, se basant sur 241 personnes rencontrées, met en exergue **65** résidants pouvant accéder au logement social. Les 7 autres résidants correspondent à l'estimation des 72 personnes pouvant entrer dans le logement social, en se basant ici sur 267 résidants, soit le nombre de personnes actuellement dans la résidence sociale rue de la remise aux faisans. Les engagements des partenaires se feront à hauteur de la mobilisation possible de leur contingent.

Les modalités de désignation seront définies dans les engagements des différents acteurs de ce projet.

II. Les résidences sociales à Choisy-le-Roi

a. la résidence sociale Fonderie Fine

La création de cette résidence sociale (130 logements) vise à reconstituer partiellement l'offre de logement de la résidence sociale, située rue de la Remise aux Faisans à Choisy-le-Roi. Cette opération est une construction neuve pilotée par Valophis Habitat, maître d'ouvrage et futur propriétaire de la résidence. Les redevances se situent entre 405 et 602€.
Cette nouvelle résidence se compose de 100 T1 (dont 3 PMR), 4 T1', 20 T1Bis (dont 1 PMR) et 6 T2 (dont 3 PMR). La réservation des logements est la suivante :

- 39 logements Etat
- 39 logements Ville, dont 10 logements mis à disposition du CLLAJ
- 41 logements Action Logement Services
- 11 logements Conseil départemental du Val de Marne.

En se basant sur le pré plan de relogement de Voliges, l'ensemble des logements seront utilisés pour reloger en priorité les résidants de la remise aux faisans.

b. Les autres résidences à Choisy-le-Roi et autres structures

- COALLIA : 2 résidences sociales de 60 studios chacune
- AMLI : une résidence sociale jeunes actifs de 66 appartements et son annexe de 14 appartements) ;
- Deux Établissements Résidence Autonomie
    - Résidence Benoit Frachon (56 logements)
    - Résidence Brossolette (66 logements)
- Deux résidences médicalisées pour des besoins spécifiques (EHPAD)
    - Résidence Georges Léger (60 lits)
    - Résidence Chantereine (81 lits)

PROJET

III. Les résidences sociales hors Choisy-le-Roi

Chaque réservataire s'engage à mobiliser son contingent sur ces résidences a minima en réponse aux 61 demandes de relogements hors de Choisy-le-Roi, et dans l'objectif d'atteindre le relogement de la totalité des résidants.

- L'ADEF mobilisera l'ensemble de ses résidences sociales en Ile-de-France. La liste sera transmise au prestataire MOUS

- L'ensemble des résidences sociales du département pourront également être sollicitées (liste qui sera transmise par la DRIHL94).

PROJET

6. Les engagements de mobilisation des contingents

I. Sur le logement social à et en dehors de la ville de Choisy-le-Roi (72 résidants soit 27%)

Chaque réservataire s'engage à reloger les résidants éligibles au logement social, en proportion de son contingent. Le contingent Action Logement Services sera mobilisé en priorité aux résidants sous condition d'être salarié du secteur assujetti.

L'Etat s'engage à participer au relogement des résidents sur son contingent "mal logés" dans les proportions décrites dans le protocole de relogement du renouvellement urbain du quartier des Navigateurs signé le 23 août 2018, auquel le présent protocole doit être annexé, à savoir 50% des vacances annuelles et 50% des programmes neufs, pour l'ensemble des relogements au titre du renouvellement urbain de la commune.

Une solidarité inter-bailleurs

Elle sera sollicitée au regard des bailleurs qui ont signé la charte cadre des relogements**.** Il s'agit de pouvoir faire bénéficier aux ménages de la résidence sociale ADEF, des logements des autres bailleurs que Valophis Habitat y compris pour ceux qui souhaiteraient un relogement en dehors de Choisy-le-Roi.

PROJET

II. Sur les résidences sociales de Choisy-le-Roi (116 résidants, soit 43.5%)

a. La résidence Fonderie Fine

- **la Ville** s'engage à mobiliser l'ensemble de sa réservation de logements pour les relogements des ménages de la résidence rue de la remise aux faisans, soit 39 logements dont 10 seront proposés à des résidants orientés par le CLLAJ dans des modalités entre la ville, le CLLAJ et l'ADEF restant à définir.

- **L'Etat** s'engage à mobiliser l'ensemble de sa réservation « publics prioritaires » sur cette résidence, soit 39 logements.

- La volonté **d'Action Logement Services,** qui dispose d'une réservation de 41 logements**,** est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées. C'est dans ce sens qu'elle s'engage à mobiliser en priorité les résidants ADEF rue de la remise aux faisans, dont les employeurs cotisent à Action Logement.

  Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose situé sur le territoire de Choisy Le Roi, 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 accord[1].

  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 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.

- **Le Conseil départemental du Val de Marne** s'engage à mobiliser l'ensemble de son contingent de 11 logements pour les relogements des ménages de la résidence rue de la remise aux faisans.

PROJET

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

Par ailleurs et pour tous les réservataires, dans le cas d'un départ d'un résidant relogé sur Fonderie Fine courant 2019, le logement ainsi libéré pourra de nouveau être proposé, pour un tour uniquement à un résidant de la résidence Remise aux Faisans, dans l'objectif d'atteindre la totalité des relogements.

b. Les autres résidences sociales de la ville de Choisy-le-Roi :

- **La ville de Choisy-le-Roi** s'engage à prioriser les résidants de la résidence rue de la remise aux faisans dans l'attribution des places vacantes, répondant aux choix du résidant.

- **L'Etat** s'engage à prioriser les résidants de la résidence rue de la remise aux faisans dans l'attribution des places vacantes, répondant aux choix du résidant et ayant déposé un dossier auprès du SIAO.

- **Le Conseil départemental du Val de Marne** s'engage à prioriser les résidants de la résidence rue de la remise aux faisans dans l'attribution des places vacantes, répondant aux choix du résidant.

- **Action Logement Services** s'engage à mobiliser ses logements en priorité pour les résidants ADEF rue de la remise aux faisans, sous condition d'être salarié du secteur assujetti.

III. Les résidences sociales hors Choisy-le-Roi (61 résidants soit 23%)

Chaque réservataire s'engage à mobiliser son contingent sur ces résidences dans l'objectif d'atteindre la totalité des relogements (cf : 5.II). De plus, afin de multiplier les chances d'obtenir des réponses positives, le prestataire MOUS sera chargé d'aider les résidants à déposer des dossiers de demande de logement en résidences sociales directement auprès des gestionnaires, selon les modalités propres à chacun (dépôt de dossiers en ligne notamment). La liste des résidences sociales du Val-de-Marne pourra être fournie par la DRIHL.

L'ADEF s'engage à prioriser les résidants de la Résidence Remise aux Faisans sur l'ensemble de ses résidences en région Ile-de-France, dans la limite des droits des réservataires.

PROJET

7. La MOUS - RELOGEMENT

I. Objectifs

De manière globale, l'intervention de cette MOUS confiée à AMLI sera basée sur la réalisation d'entretiens auprès des résidants, permettant un accompagnement individualisé afin de recueillir les souhaits de relogement, et faire le point sur la situation familiale de chacun.
Elle aura les objectifs suivants :

- Consolider, finaliser puis suivre tout au long de la MOUS un plan de relogement, en s'appuyant sur les éléments issus du diagnostic social : identifier les résidants qui seront relogés au sein de la future résidence Fonderie Fine et ceux à qui d'autres solutions de relogement devront être proposées. Le cas échéant, appliquer des critères de priorité à l'accès aux logements de Fonderie Fine, en explicitant aux résidants leur sens et la méthodologie mise en œuvre,
- Participer activement à la mobilisation de solutions de relogement hors site, en lien avec les partenaires de l'opération, et suivre leur mise en œuvre tout au long de la mission,
- Organiser, préparer, puis accompagner les relogements des résidants identifiés au sein de la résidence Fonderie Fine, notamment en élaborant le plan de peuplement de cette future résidence et en constituant les dossiers administratifs des résidants (dossiers ADEF, dossiers CAF, FSI—), en s'assurant de la mobilisation des résidants lors des emménagements,
- Organiser, préparer, puis accompagner les relogements des résidants au sein d'autres établissements ou au sein de logements sociaux, notamment en aidant à la constitution des dossiers et en faisant le lien avec les responsables / gardiens des sites d'accueil et les déménageurs missionnés par l'ADEF,
- Engager un accompagnement renforcé des résidants les plus fragiles,
- Organiser, préparer puis accompagner les relogements intra site dans l'objectif d'optimiser l'occupation de certains bâtiments afin de pouvoir en vider complètement d'autres.

II. Phasage de la MOUS

	1 Phase 1 Juin - Décembre 2018	**Phase 2 Janvier 2019 - Janvier 2020**
Durée phase Actions	Environ 7 mois : de juin 2018 à la fin des déménagements à Fonderie Fine [2]	Environ 13 mois : de la fin des déménagements à Fonderie Fine (janvier 2019) jusqu'à un mois après la libération complète de la RS Remise aux Faisans[3]
1. Communication auprès des résidants	X	X
2. Entretiens individuels	X	en fonction des besoins d'actualisation
3. Identification et mise en place d'un accompagnement renforcé des résidants	X	X
4. Participation active à la mobilisation de solutions de relogement et mise en œuvre	X	X
5. Elaboration d'un plan de relogement	Plan de relogement initial, à présenter mi-septembre	Actualisation du plan de relogement en début de phase 2, puis plan de relogement « final » bilan de la MOUS)
6. Elaboration du plan de peuplement de la résidence Fonderie Fine	Plan de peuplement à présenter en novembre 18	
7. Mise en œuvre des relogements au sein de la résidence Fonderie Fine	X	
8. Elaboration d'un plan de « repeuplement » de certains bâtiments de la résidence «		X
9. Mise en œuvre des relogements « intra-		X

SIGNATAIRES DU PROTOCOLE

Fait en cinq exemplaires

Le

L'État, représenté par Monsieur le Préfet du Val-de-Marne,
Monsieur Laurent PREVOST

L'Etablissement public territorial Grand Orly Seine bièvre représenté par son Président
Michel LEPRÊTRE

La Ville de Choisy-le-Roi, représentée par Monsieur le Maire,
Monsieur Didier GUILLAUME

Le Conseil départemental, représenté par son Président
Monsieur Christian FAVIER

Valophis Habitat, représenté par son directeur général,
Monsieur Patrice BERGOUGNOUX

L'ADEF, représenté par son directeur général
Monsieur Jean Paul VAILLANT

Action logement services, représenté par la directrice de la délégation régionale Ile de France
Madame Leïla DJARMOUNI

PROJET

VILLE DE CHOISY-LE-ROI

Renouvellement urbain du quartier des Navigateurs

Protocole Relogement

13 avril 2018

SOMMAIRE

I.Préambule 3
II.Le contexte du projet de démolition-reconstruction du quartier des Navigateurs 4
a.Présentation du territoire : Le Quartier Sud 4
b.Présentation du projet urbain 5
c.Diagnostic social avant relogement 7
III.Les instances de pilotage et le suivi du relogement 10
a.Le comité de pilotage du projet NPRU 11
b.Le comité technique du NPRU 11
c.Le comité relogement 11
d.La cellule relogement 12
IV.L'enquête sociale et l'accompagnement des ménages concernés par le relogement 13
a.L'accompagnement interne du bailleur 13
V.Les modalités de relogement 13
a.Le maintien de la qualité de service avant démolition 13
b.Les principes du relogement 13
c.Principe de priorité du droit à rester ou à revenir sur site 15
d.Prise en compte des cas spécifiques 15
e.Les modalités pratiques du relogement 16
f.Information et communication auprès des locataires 18
g.L'accompagnement du relogement 19
VI.Les engagements de mobilisation des contingents et les engagements entre bailleurs 21
a.Mobilisation par réservataire et bailleur 21
b.Une solidarité inter-bailleurs 22
c.La coordination et la gestion du dispositif 23
VII.Les modalités de fonctionnement, de suivi et d'évaluation du relogement 23
a.Définition des modalités pratiques de fonctionnement : 23
b.Définition des modalités pratiques de suivi : 24
c.Définition des modalités et périodes d'évaluation 24
d.Bilan du relogement 25
VIII.L'actualisation des informations, évolution des dispositions, avenants 26
a.Actualisation des informations 26
b.Evolution des dispositions, avenants 26
IX.L'engagements des partenaires 27
ANNEXES **29**

I. Préambule

La qualité du processus de relogement est un enjeu fondamental pour la réussite des projets de rénovation urbaine. Elle conditionne leur avancement opérationnel et représente un levier pour le rééquilibrage des territoires.

A travers le présent protocole, les signataires affirment leur volonté de coopérer pour faciliter les opérations de relogement dans le cadre du projet mené au titre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) de Choisy-le-Roi. Il souligne leur adhésion à un fonctionnement solidaire entre les bailleurs, les titulaires de droits de réservation et la collectivité locale. Cette solidarité s'exprime notamment, d'une part, à travers l'engagement de mobilisation pour un tour des contingents de tous les réservataires dans des proportions définies ci-après, d'autre part, par la désignation d'un référent unique, au sein de la collectivité, en charge de la coordination et du bon fonctionnement du dispositif.

Le présent protocole de la ville de Choisy-le-Roi s'inscrit dans les NPNRU d'Orly et de Choisy-le-Roi. Il a vocation à définir les principes de mise en œuvre du relogement que les signataires s'engagent à respecter et les attendus de chacun d'eux.

Cette démarche commune et son dispositif s'inscrivent dans la continuité de la charte-cadre départementale de relogement. Il est le résultat d'un travail collectif partagé tout au long des différentes séances du groupe de travail mis en place à cet effet durant l'année écoulée, afin de décliner les principes de mixité sociale, de coopération et de solidarité énoncés par la charte-cadre départementale de relogement, tout en tenant compte du contexte local des opérations.

En complément de ce protocole, **une charte de relogement** sera élaborée avec les habitants concernés par le projet. Elle précisera les engagements du bailleur, et de la ville de Choisy-le-Roi pour que tous les locataires soient relogés dans les meilleures conditions.

Les dispositions relatives au relogement ont vocation à s'inscrire le moment venu dans le cadre des dispositions définies par les orientations stratégiques et la convention intercommunale d'attribution de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

II. Le contexte du projet de démolition-reconstruction du quartier des Navigateurs

a. Présentation du territoire : Le Quartier Sud

La nouvelle géographie prioritaire découlant des nouveaux critères validés par la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014 conduit au maintien sur la Ville de Choisy-le-Roi d'un quartier prioritaire, appelé quartier Sud regroupant plusieurs sous-quartiers : Navigateurs, Briand Pelloutier et l'Est des Hautes Bornes.

Briand-Pelloutier ayant fait l'objet d'une restructuration dans le cadre du premier programme de renouvellement urbain de 2008 à 2014, les efforts du NPRU se concentreront sur le quartier des Navigateurs mais aussi le secteur intercommunal, en lien avec l'enfouissement des lignes à haute tension. Ainsi le site ADEF et le sud de Briand Pelloutier feront l'objet d'une attention particulière pour recréer des liens urbains avec les quartiers d'Orly. Il est noté que le présent protocole ne concerne pas le site ADEF, qui fera l'objet de son propre protocole.

A travers le projet de renouvellement urbain mais aussi en profitant de l'arrivée du tramway, la ville a l'opportunité de redonner une cohérence à l'ensemble des sous-quartiers du Sud de Choisy-le-Roi dont la plupart ont connu de grandes transformations (Hautes Bornes, Briand Pelloutier, Ilot Langevin) ou non (zone pavillonnaire, Prairie, Cosmonautes, Navigateurs). Aujourd'hui, ces entités dialoguent peu entre elles en raison à la fois des coupures des axes structurants et/ou d'un urbanisme opposé.

Des quartiers qui présentent des difficultés socio-économiques importantes

Les caractéristiques socio-économiques de la population du quartier apparaissent comme fragiles à l'échelle de l'agglomération. Cependant, l'IRIS concerné («Hautes Bornes Navigateurs») connait des dynamiques globalement positives entre 1999 et 2010.

Le niveau de revenu est particulièrement éloigné de la moyenne de l'agglomération. L'IRIS «Hautes Bornes Navigateurs» affiche 11 291 euros de revenu annuel médian par UC en 2009 contre 16 830 euros à l'échelle de l'agglomération. Au sein du quartier, le niveau de revenu a connu une évolution particulièrement importante entre 2001 et 2011 (+19,5 points). Le quartier se caractérise par une faible mixité sociale et accueille de plus en plus de populations fragiles du fait notamment des niveaux de loyers peu élevés.

En matière d'emploi et d'activité, le décalage vis-à-vis de la moyenne de l'agglomération est particulièrement marqué : le taux de chômage (2010) est de 20,6% contre 14,7% pour l'agglomération. De plus, si le taux de chômage a connu une diminution entre 1999 et 2010, elle est moins significative que celle de l'ensemble du territoire intercommunal (-1,9 point contre -3,8 points).

Enfin, la part des familles monoparentales dans le quartier du Grand Ensemble est supérieure à la moyenne intercommunale : 24,1% contre 20,5% pour la Communauté d'agglomération Seine-Amont.

b. Présentation du projet urbain

La volonté municipale est de co-construire le projet avec les habitants du quartier. C'est à ce titre qu'une réunion publique présidée par le Maire a eu lieu pour confirmer cette volonté mais aussi pour affirmer que cette co-construction se ferait en respectant trois ambitions municipales :

- Ouvrir les quartiers sur la ville et la Seine
- Créer les conditions d'une mixité urbaine et sociale
- Maintenir et renforcer la présence du végétale

Lors de cette réunion publique, il a été également présenté l'impact de ces ambitions sur les bâtiments existants avec la réhabilitation des deux bâtiments Colomb et la démolition de Jacques Cartier (167 logements) et Champlain Impair (30 logements)

En termes urbains, ces ambitions se déclinent selon les objectifs suivants :

- **Revaloriser l'image et améliorer l'usage du quartier Sud de Choisy** notamment en tirant parti de l'arrivée du tramway T9 et de l'effet vitrine du renouvellement urbain de Briand-Pelloutier. Pour cela, le quartier devra s'ouvrir aux habitants du futur territoire que cela soit en offrant des espaces publics en continuité des quartiers voisins mais aussi en créant une offre de services et d'équipements susceptible d'attirer les visiteurs.

- **Conforter la dimension résidentielle familiale et populaire du quartier :**
  - accompagner les projets de réhabilitation de résidences de logement social nécessaires à l'amélioration de l'offre et maintenir une offre importante de grands logements,
  - conforter la qualité des espaces extérieurs et des équipements ludiques à destination des enfants et adolescents (aires de jeux, convisport),
  - conforter la large présence du végétal au sein du quartier et limiter la présence de la voiture au sein du quartier tout en assurant sa traversée,
  - favoriser l'occupation par tous des espaces extérieurs,
  - mettre en place des programmes d'accession à destination aussi des habitants du quartier.

- **Proposer un cadre et des conditions de vie plus agréables aux habitants et usagers du quartier :**
  - relier ce quartier aux secteurs et aux polarités environnantes (centre-ville de Choisy-le-Roi, parc Mermoz et centre-ville Orly, les Hautes Bornes) mais aussi permettre un accès agréable vers la Seine pour les circulations douces,
  - différentier l'espace public de l'espace privé (habitat),
  - favoriser les circulations (à l'échelle large et à l'échelle des ilots), participer au désenclavement des équipements publics et offrir des espaces de centralité / convivialité,

- améliorer la qualité des espaces publics et favoriser les continuités,
- offrir un équipement public qui permette de renforcer la centralité du quartier tout en répondant aux besoins des habitants du quartier,
- accompagner l'arrivée du tramway,
- enfouir les lignes à haute-tension

- **Porter au sein du projet une forte dimension environnementale en recherchant l'innovation**
  - intégrer une approche environnementale et innovante à l'échelle du quartier dans une logique d'optimisation des consommations et d'économies d'énergie, améliorer les performances énergétiques des bâtiments,
  - affirmer la place de la nature en ville, valoriser la place de la Seine, définir et mettre en œuvre la trame verte et bleue,
  - améliorer l'organisation de la collecte des déchets,
  - développer le numérique, notamment en renforçant l'offre de très haut débit.

- **Retrouver une cohérence urbaine**

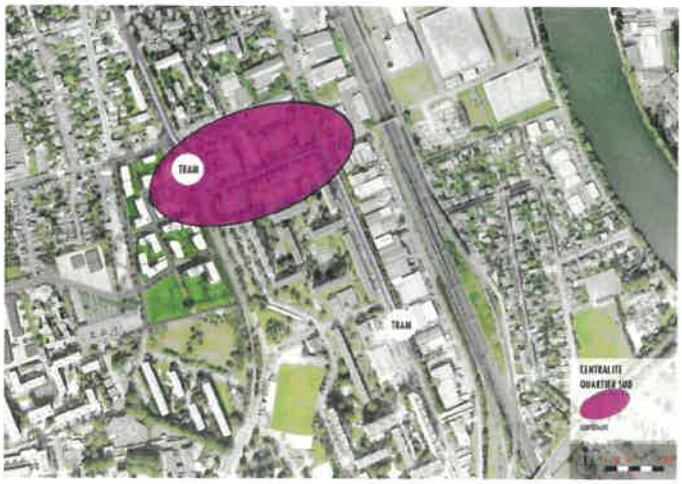
  Conformément aux éléments inscrits dans le PADD, à l'échelle du quartier Sud, il s'agit alors de retrouver des continuités Est-Ouest des Hautes Bornes jusqu'à la Seine en réduisant les coupures liées à la RD5 et à la ligne ferroviaire mais aussi en renforçant les coutures urbaines entre les quartiers.

C'est en retrouvant cette épaisseur et des continuités inter-quartiers que le quartier Sud trouvera sa cohérence et son identité. Il s'agit aussi de gommer les coupures liées aux infrastructures comme les lignes à haute tension, la RD5 ou les voies SNCF

- **Créer une centralité à l'échelle du quartier sud**

Le quartier Sud trouvera sa cohérence en renforçant sa centralité. En profitant de l'arrivée du tramway mais aussi des équipements existants (Marché et pôle commercial Briand Pelloutier, Salle des fêtes et centre social Langevin, groupe scolaire Langevin, centre de l'entrepreneuriat), le Nord des Navigateurs et la rue Péary ont le potentiel pour jouer ce rôle de centre secondaire. La stratégie urbaine est alors d'accompagner ce potentiel à travers le renforcement de la mixité urbaine (activités, commerces, équipements) mais aussi à travers

l'aménagement des espaces publics (lieux de rencontre, aménagements qualitatifs). Il est nécessaire de conjuguer cette centralité avec la concentration des flux liés en particulier aux arrêts de tramway et aux déplacements travail, école, loisirs et commerces.



Cet objectif sera atteint si ce pôle de centralité permet de répondre aux besoins des habitants de l'ensemble du quartier sud mais aussi s'il permet d'attirer des citoyens venant des autres quartiers de la ville voire du territoire. Sa nouvelle accessibilité mais aussi son changement d'image seront des facteurs bénéfiques.

c. Diagnostic social avant relogement

Le quartier des Navigateurs

Le quartier des Navigateurs est composé de 667 logements dont 640 sont actuellement occupés, soit un taux de vacance de 4%. Ces 640 ménages représentent 1 939 occupants dont 899 enfants, soit une part de 46%.

Une des principales caractéristiques des ménages des Navigateurs réside dans son caractère familial, dû très largement à la présence sur le quartier d'un nombre important de T5 et T6 notamment pour le bâtiment Jacques Cartier qui accueille les 30 derniers T6 du patrimoine choisyen de Valophis.

Le nombre moyen d'occupants par ménage y est plus élevé que pour l'ensemble du parc de Valophis à Choisy-le-Roi (3 personnes par ménage contre 2.7 en moyenne sur le parc choisyen de Valophis). Si 24% des ménages sont composés d'une seule personne, et 21.5% de 2 personnes, les petits ménages (3-4 personnes) représentent 1/3 des ménages et ceux de plus de 5 personnes 22% des ménages. 5 familles comptent 8 occupants et 4, 9 occupants. Le quartier totalise 144 ménages monoparentaux (23%, soit un pourcentage comparable à la moyenne sur Choisy) parmi lesquelles 4% ont à charge trois enfants et plus.

L'ancienneté de ces familles dans leur logement est relativement marquée puisque 56% des ménages du quartier occupent leur logement depuis plus de 10 ans et 24% depuis plus de 20 ans contre 25% qui résident dans le quartier depuis moins de 5 ans. La part des locataires en titre de moins de 30 ans est faible comme ailleurs sur Choisy (moins de 4% contre 5% en moyenne sur Choisy), tandis que les plus de 60 ans représentent plus du tiers des ménages en place (36% contre 31% en moyenne sur le patrimoine Valophis de Choisy).

Si la typologie des logements correspond pour 72% à la composition familiale des ménages, le vieillissement de la population occupante conduit à un taux de sous-occupation supérieur à ce qui est observé en moyenne à Choisy (23% contre 16%), la sur-occupation étant quant à elle plus restreinte (5% contre 7%), et concerne les typologies allant jusqu'au T4.

	Occupation normale	Sous-occupation	Sur-occupation
T1	16		2
T2	88		2
T3	152	54	26
T4	144	63	5
T5	40	18	
T6	20	10	
Total	**460**	**145**	**35**

De manière générale, certains indicateurs sont évocateurs d'une population aux conditions sociales modestes :

- 70% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS contre 63% pour l'ensemble des locataires de Valophis à Choisy-le-Roi et 40% des ménages ont des revenus inférieurs à 30% des plafonds PLUS, contre 28% pour l'ensemble de Choisy.

- Les bénéficiaires de l'APL y sont également nombreux puisque près de la moitié des locataires (49%) y ont droit, contre 40% en moyenne à Choisy.

- Cette précarité se traduit par un niveau d'impayés supérieur sur ce groupe par rapport à la moyenne observable sur Choisy. La part des ménages en impayés d'au moins 1 mois est de 12% et de plus de 3 mois de 5.5%, contre respectivement 9.5% et 4% sur le parc choisyen de Valophis. 5 ménages ont un impayé équivalent à plus de 10 mois de loyer. Pour autant, deux personnes en situation d'impayé ont des revenus supérieurs au plafond HLM et 9 ont des revenus supérieurs à 60% des plafonds PLUS.

Cette fragilité sociale a conduit Valophis à adopter une vigilance accrue quant aux nouvelles attributions et à classer 4 bâtiments en catégorie 3[1] et 4 autres, en catégorie 4[2].

Les bâtiments 1 à 11 Jacques Cartier et 1 à 5 Champlain

Les bâtiments 1 à 11 Jacques Cartier et 1 à 5 Champlain comptent 197 logements et accueillaient au démarrage des relogements 189 ménages, soit un taux de vacance de 4%.

	1 à 11 J. Cartier	1 à 5 Champlain	Total bâtiments à démolir
Nb de logement	**167**	**30**	**197**
Nb de logement occupé	**163**	**26**	**189**
Nb de logement vacant	**4**	**4**	**8**

[1] **Catégorie 3** : Résidences peu attractives dont le fonctionnement social est dégradé et génère des tensions sociales manifestes et pour lesquelles il convient de rétablir l'équilibre social en limitant l'accueil des ménages en difficultés d'insertion.

[2] **Catégorie 4** : Résidences qui connaissent un fonctionnement très problématique qui continue de s'aggraver et pour lesquelles il convient d'éviter avec les réservataires toute attribution risquant d'accroître les difficultés des candidats et des sites.

Les relocations dans ces bâtiments ont été gelées lors du dépôt du Dossier d'Intention de Démolir, intervenu le 17 septembre 2016.

Les locataires de ces 2 bâtiments présentent des caractéristiques sociales globalement moins bonnes que celles des locataires de l'ensemble du quartier :

- 17% des ménages sont en situation d'impayé.
- 47% bénéficient des APL.
- 69% des ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS. Cette présence est renforcée dans le bâtiment 1 à 5 Champlain qui compte près de 92% des ménages qui ont des ressources inférieurs à 60% des plafonds PLUS.

C'est également au 1 à 5 Champlain que l'on observe la présence la plus importante de famille monoparentale ayant à charge 3 enfants ou plus. En effet, 19% des ménages sont monoparentaux (contre 13% dans le bâtiment 1 à 11 Jacques Cartier) et 8% d'entre eux ont 3 enfants ou plus à charge (contre seulement 2% à Jacques Cartier).

Ces deux bâtiments comptent relativement plus de familles nombreuses (10%) que dans le reste du quartier (5%). Sur le 1 à 5 Champlain, on observe même 15% de familles nombreuses, ce qui peut expliquer le taux de sur-occupation plus élevé (4%) qu'à Jacques Cartier (2%), comptant un nombre important de T5-T6.

La part de personnes âgées entre 60 et 75 ans est supérieure à celle sur l'ensemble du quartier puisque plus de 30% des ménages sont dans cette tranche d'âge.

1 à 5 Champlain	Occupation normale	Sous-occupation	Sur-occupation
T1			
T2			
T3			
T4	20	5	1
T5			
T6			

1 à 11 Jacques Cartier	Occupation normale	Sous-occupation	Sur-occupation
T1	8		
T2	77		2
T3	11	3	1
T4	4		
T5	20	7	
T6	20	10	
Total	**140**	**20**	**3**

Le bâtiment 1 à 5 Champlain à la particularité, contrairement au reste du quartier, d'être composé de peu de ménages présents depuis moins de 5 ans (15%) et d'une part importante de ménages qui habitent leur logement depuis plus de 20 ans (35%).

Le bâtiment Jacques Cartier à la particularité d'être constitué des 30 derniers T6 de Choisy-le-Roi ce qui pourra être problématique concernant le relogement, même si 10 d'entre eux sont à ce jour sous occupés. Les deux bâtiments sont davantage touchés par la situation de sous-

occupation que de sur-occupation puisque 13% des logements sont sous-occupés contre 2% sur-occupés.

Actuellement, trois T3 sont occupés par seulement 1 personne, 5 T4 sont occupés par une ou deux personnes, 7 T5 sont occupés par 2 à 3 personnes et l'un d'entre eux n'est occupé que par 1 personne. Quant aux T6, 10 sont actuellement sous-occupés dont 4 par seulement 1 ou 2 personnes.

Un diagnostic habitat est par ailleurs réalisé à l'échelle de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre dans le cadre de son projet de territoire.

III. Les instances de pilotage et le suivi du relogement

Le dispositif de pilotage du projet de renouvellement urbain associe les principaux partenaires dont ceux du relogement au sein d'une structure pérenne, dans laquelle sont représentés :

- Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (dit le territoire), porteur du projet du NPRU de Choisy-le-Roi,
- Ville de Choisy-le-Roi (dite la Ville ou la Commune),
- Ville d'Orly
- Etat (DRIHL, Bureau de l'accès au logement et Service Habitat Renouvellement Urbain),
- ANRU
- Action logement
- Valophis Habitat OPH du Val-de-Marne, maître d'ouvrage de la démolition,
- Autres bailleurs
- Conseil-citoyen
- Conseil départemental
- Conseil régional
- Caisse des Dépôts et Consignation

La Ville de Choisy-le-Roi est le référent tel que prévu par la charte-cadre départementale du relogement. Le rôle de ce référent consiste à veiller au respect des principes définis dans la charte-cadre départementale, à centraliser les informations et à garantir leur bonne circulation. Il assure la coordination entre les acteurs (bailleurs et réservataires), afin d'éviter des interventions ou sollicitations dispersées.

Il est notamment chargé d'assurer le partage des informations entre les acteurs, en procédant à la compilation et synthèse des données et à leur rediffusion, en veillant à la mise à jour régulière des tableaux de suivi et au respect des modalités pratiques de fonctionnement.

Il est également chargé du lien avec les autres bailleurs susceptibles d'être mobilisés pour le relogement, en les sollicitant à bon escient.

La participation de chacun des partenaires aux instances de pilotage et de suivi du relogement est définie de la façon qui suit.

Le relogement des habitants des bâtiments démolis dans le cadre du NPRU est un élément indissociable de la réussite du projet, c'est pourquoi cette thématique s'inscrit dans les comités techniques et les comités de pilotage du projet. A ceux-là, s'ajoute des instances particulières que sont le comité de relogement qui permet de présenter l'avancement des relogements dans le détail et la cellule relogement qui traite les dossiers des demandeurs au cas par cas.

a. Le comité de pilotage du projet NPRU

Le comité de pilotage est mis en place par le territoire Grand Orly Seine Bièvre.

Son rôle est d'assurer le pilotage du projet urbain dans sa globalité et à ses différentes étapes : élaboration du projet, suivi des relogements, état d'avancement opérationnel, etc.

Il s'agit de l'organe stratégique où les orientations principales du projet et de sa mise en œuvre sont déterminées.

Composition : Le comité de pilotage est constitué des partenaires cités ci-dessus. Il est co-présidé par le Maire de la Ville et par le président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

Fréquence de réunion : Il se réunira au minimum tous les ans (ou 1 à 2 fois par an) sur convocation des Villes de Choisy-le-Roi et d'Orly sur la phase protocole du NPRU, puis par la vile de Choisy-le-Roi sur la phase convention du NPRU.

b. Le comité technique du NPRU

Le comité technique est mis en place par le territoire. Il est composé des techniciens partenaires travaillant sur le projet.

Son rôle est de préparer les séances et décisions du comité de pilotage NPNRU

Composition : services techniques des signataires du protocole du NPNRU

Fréquence de réunion : selon la programmation des comités de pilotage.

c. Le comité relogement

Son rôle est d'assurer le suivi de la mise en œuvre du relogement des ménages des navigateurs concernés par les démolitions d'immeubles, et de permettre de régler efficacement et de manière concertée les difficultés pouvant survenir pour certains ménages.

Les missions du comité relogement sont :

- ✓ de garantir la bonne application du Protocole Relogement ;
- ✓ de partager l'avancement de la recherche de logements d'accueil sur la base d'un tableau de bord des situations transmis chaque mois qui permettra d'alimenter un

observatoire du relogement ;

- ✓ d'assurer le suivi des relogements et informer des difficultés de mise en œuvre ;
- ✓ de coordonner les actions des partenaires sociaux, auprès des familles, en particulier celles en difficulté, et de proposer des solutions ;

Pour tous les ménages présentant des difficultés sociales particulières, le comité relogement pourra s'adjoindre les services compétents susceptibles de participer au traitement du dossier (CCAS, Espace des solidarités (EDS), associations, etc.).

Tous les intervenants s'engagent, pour les personnes dont les situations seront examinées lors des réunions, au respect de la confidentialité.

Composition :

Le comité de relogement est constitué de représentants des partenaires cités ci-dessus, en charge du suivi de proximité des relogements : EPT, ville, bailleur, Etat, Action logement et autres en fonction des sujets traités.

Fréquence de réunion :

Ce comité, animé par la ville, se réunit en fonction des besoins avec un minimum d'une réunion tous les trimestres.

Il se réunira également en forme intercommunale Choisy-Orly une fois par an et présentera notamment l'évaluation annuelle des relogements.

d. La cellule relogement

Son rôle est d'assurer le suivi opérationnel du relogement de la proposition à l'attribution du logement.

Les missions de la cellule relogement sont :

- ✓ d'étudier collectivement les situations individuelles et les propositions adaptées aux besoins et aux souhaits des ménages
- ✓ d'examiner les dossiers particuliers difficiles (décohabitation, hébergement, regroupement familial, demande de logement plus grand, personnes à mobilité réduite, personnes âgées,...) ;
- ✓ de s'assurer que les logements sont proposés rapidement afin de ne pas bloquer la relocation d'appartements qui ne seraient pas susceptibles d'intéresser les familles concernées par le relogement ;
- ✓ de préparer les séances du comité relogement

Composition : Le service Habitat de la ville, l'agence de Choisy-le-Roi et le service attribution du bailleur, le service hébergement et accès au logement de la DRIHL, Action logement.

Fréquence de réunion : cette instance se réunira mensuellement

IV. L'enquête sociale et l'accompagnement des ménages concernés par le relogement

Le ou la chargé(e) de relogement de Valophis Habitat dédié(e) à cette opération est chargé(e) de la mise en œuvre technique des relogements : contact et suivi personnalisé des familles, rapprochement de l'offre et de la demande, organisation pratique du relogement, coordination étroite et fréquente avec la ville pour les propositions et le suivi des relogements etc.

Valophis Habitat rencontre individuellement tous les locataires habitant les immeubles voués à la démolition, produit et met à jour les tableaux de suivi, qui comportent pour chaque famille à reloger ses caractéristiques et ses souhaits, et les envoie chaque mois aux partenaires de la cellule relogement.

A l'issue de l'enquête sociale, le bailleur communiquera le maximum d'informations recueillies sur les caractéristiques et demandes des ménages, par le biais des demandes de logement social.

L'objectif est que tous les partenaires disposent d'un maximum d'informations sur les demandes des ménages afin de procéder aux propositions de logements adaptées aux souhaits et éviter les refus pour cause de logement non adapté.

V. Les modalités de relogement

Les partenaires du comité de suivi des relogements adoptent les principes suivants :

a. Le maintien de la qualité de service avant démolition

Valophis Habitat s'engage au maintien de l'entretien des immeubles voués à démolition, des espaces extérieurs et des logements jusqu'au départ des derniers locataires, et à mettre en place les protections anti-effraction pour les logements libérés.

b. Les principes du relogement

Définition des ménages relogés dans le cadre du présent dispositif

Les ménages concernés par le présent dispositif sont tous **les ménages titulaires d'un bail locatif recensés lors de l'enquête d'occupation sociale de 2016 (OPS 2016) ou apparaissant dans l'avis de déclaration des impôts de 2016 concernant les revenus 2015** ou les locataires dont le bail est résilié mais qui ont repris le paiement du loyer courant et dont la situation d'endettement peut être résolue en particulier par un dispositif d'accompagnement social.

Bénéficieront d'un examen privilégié **les ascendants ou descendants majeurs recensés par l'enquête OPS 2016.**

Les personnes hébergées sans lien de parenté avec le locataire en titre devront normalement prendre en charge leur relogement, et ne pourront prétendre à aucune proposition prioritaire dans le cadre du présent dispositif.

Toutefois, ces situations seront étudiées au cas par cas en vue d'une proposition dans le cadre de leur demande de logement et s'ils justifient de leur domiciliation dans le logement dans l'enquête OPS 2016.

Un suivi spécifique sera assuré par Valophis Habitat. Au besoin des mesures d'ASLL devront être mises en œuvre. Les membres du comité de pilotage seront tenus informés de l'évolution du parcours résidentiel des ménages concernés, sachant que l'exigence finale reste la même pour les autres ménages concernés par le protocole.

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

Respect des objectifs de la stratégie de relogement

Le relogement doit représenter pour le locataire une trajectoire résidentielle ascendante, c'est-à-dire qui respecte l'adéquation entre le souhait librement exprimé du locataire, ses besoins et le choix proposé, ainsi que l'adéquation entre la taille du ménage et le logement proposé. Cette adéquation sera vérifiée par le biais de tableaux de bord, qui mettent en perspective les caractéristiques des ménages, leurs souhaits et les caractéristiques de leur logement d'accueil.

Par ailleurs, l'ensemble des partenaires s'accordent sur la nécessité d'un relogement prioritaire et rapide des locataires qui nécessitent un T5 ou T4, par tous les réservataires, au regard des faibles disponibilités de ces tailles d'appartement.

Localisation et répartition des relogements

Valophis Habitat et les partenaires s'engagent à proposer des solutions de relogement sur la commune (sauf vœux explicites des ménages), y compris sur les groupes nouvellement construits.

Les opérations de construction neuve pouvant servir, selon leur échéance de livraison, aux relogements, sont les programmes neufs reconstruits par Valophis Habitat et d'autres bailleurs :

Programmes locatifs neufs	Nb de logements	Type de financement	Date prévisible de livraison
Fonderie Fine (VH) **NPRU**	**43**	**17 PLUS + 26 PLAI**	**Fin 2018**
6-8 Stalingrad (VH) **DROIT COMMUN**	**9**	**8 PLUS + 1 PLAI**	**début 2018**
Rue Dufour (3F) **DROIT COMMUN**	**59**	**50 PLUS + 9 PLAI**	**1er semestre 2018**

c. Principe de priorité du droit à rester ou à revenir sur site

Les mutations des immeubles du quartier des Navigateurs non démolis seront facilitées pour répondre aux souhaits de rester sur site des ménages des immeubles à démolir. Ces demandes de mutations seront étudiées au cas par cas dans le cadre du comité de relogement.

Les ménages changeant de quartier mais souhaitant revenir sur site dans les nouvelles constructions auront la possibilité de l'exprimer lors de la visite de la chargée de relogement. Compte tenu du faible nombre de reconstitution de Logement Locatif Social sur le site (60 à 80 logements), les modalités de ce droit au retour seront définies une fois le projet urbain finalisé et le nombre de démolition, définitivement, arrêté.

d. Prise en compte des cas spécifiques

- **Les besoins spécifiques des ménages et décohabitants**

Les Etablissements d'hébergement des personnes Autonomes (EHPA)

Deux résidences pour personnes âgées (EHPA) existent sur le territoire de la Commune et sont gérées par le CCAS de la Ville.

En cas de libération d'un logement, le CCAS s'engage à en informer le service habitat de la mairie et Valophis habitat. L'examen de la candidature se déroulera dans le cadre des procédures établies par le CCAS.

En cas d'acceptation du candidat, il lui sera demandé le paiement du dépôt de garantie en vigueur. Une aide « exceptionnelle » lui sera versée par le CCAS afin d'ajuster la dépense au montant du dépôt de garantie versé au titre du logement libéré.

De plus, une minoration de quittance pourra être appliquée par le CCAS afin de préserver le montant du loyer du locataire relogé en EHPA Le principe de minoration s'applique aux personnes à revenus modestes, c'est-à-dire dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds des PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et inférieurs aux plafonds PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).

Pour ces personnes le reste à charge au m2 doit être identique dans les deux logements. Si le reste à charge du logement d'arrivée est supérieur à celui du logement de départ une minoration s'appliquera.

- **Les ménages ayant dépassé les plafonds de ressource**

Pour les locataires dont les revenus dépassent les plafonds des ressources relogés dans le parc social, le bailleur doit solliciter un arrêté préfectoral.

L'enquête sociale le confirmera, mais au moment du diagnostic social réalisé pour le Dossier d'Intention de Démolir, ces ménages n'étaient qu'au nombre de 3.

- **Les Résidences jeunes actifs (RJA)**

Deux résidences pour jeunes actifs (RJA) se situent sur Choisy-le-Roi, l'une de 66 logements au 28, ave. d'Alfortville et la seconde, son annexe car située à proximité de 14 logements au 12, rue Charcot. Elles pourraient être une offre pour les décohabitants qui répondent aux critères d'entrée dans ces résidences.

L'examen de la candidature se déroulera dans le cadre des procédures établies par le gestionnaire AMLI.

e. Les modalités pratiques du relogement

- **Prise en charge des frais de déménagement et des frais annexes**

Valophis Habitat prendra en charge les frais et l'organisation du déménagement, sur Choisy-le-Roi et l'Île-de-France, des locataires en titre, via une entreprise choisie par Valophis Habitat.

Pour un déménagement hors Ile-de-France, Valophis Habitat remboursera à l'occasion du décompte définitif de résiliation, soit au maximum sous 2 mois, et sur présentation de facture, les frais engagés par le ménage. Ce remboursement sera plafonné

En sus, Valophis Habitat remboursera à l'occasion du décompte définitif de résiliation, soit au maximum sous 2 mois, et sur présentation de justificatifs, les frais engagés par le locataire en titre pour les transferts des abonnements de première nécessité, dans la limite d'un montant plafonné. Ces abonnements concernent : la téléphonie fixe simple, l'électricité, le gaz, le suivi de courrier et le transfert d'abonnement internet.

- **La qualité du logement et la prise en charge de travaux exceptionnels dans les logements d'accueil**

Chaque proposition de relogement devra être adaptée à la demande du locataire, à ses revenus, à sa composition familiale et à sa situation.

Chaque logement proposé doit être en bon état. Les frais de travaux de remise en état des logements seront pris en charge par Valophis Habitat. En cas de relogement sur son patrimoine, Valophis privilégiera les travaux « difficiles » à réaliser par les familles (ponçage des parquets, plomberie, électricité), ainsi que ceux assurant la pérennité du logement (peinture des pièces humides par exemple). L'état des lieux de sortie sera pris en compte pour déterminer le niveau de prestation à assurer dans le nouveau logement.

Si le bailleur accueillant n'est pas le bailleur démolisseur, il effectuera les travaux et adressera ensuite un mémoire au bailleur d'origine pour remboursement. Pour ces travaux, l'accord préalable du bailleur-démolisseur sera requis.

- **Le dépôt de garantie**

Dans tous les cas de remboursement du dépôt de garantie, Valophis Habitat s'engage à procéder à ce remboursement dans les délais de décompte définitif de résiliation, soit au maximum sous 2 mois.

▪ Dans le patrimoine de Valophis Habitat

Pour les relogements effectués sur son patrimoine, Valophis Habitat procédera au transfert du dépôt de garantie. Il ne sera pas demandé au locataire l'équivalent de plus d'un mois de loyer (hors provision de charge), au titre du dépôt de garantie.

Pour les ménages bénéficiant du F.S.H., Valophis Habitat pourra solliciter une subvention.

Pour les ménages ne bénéficiant pas du F.S.H., Valophis Habitat transférera le dépôt de garantie, sans pouvoir solliciter un quelconque complément auprès du ménage.

▪ Dans le patrimoine d'autres bailleurs et des EHPA

Dans le cas d'un relogement dans le patrimoine d'un autre bailleur ou d'un EHPA, le dépôt de garantie sera remboursé dans le délai légal de deux mois au locataire afin que celui-ci puisse plus facilement verser le nouveau dépôt de garantie qui lui sera demandé pour son nouveau logement.

Toutefois, pour les ménages bénéficiant du F.S.H., Valophis Habitat facilitera la mobilisation de ce dispositif au bénéfice du nouveau bailleur.

- **Le Loyer de relogement et minoration de quittance**

Valophis Habitat et les porteurs de projet s'engagent à :

- Offrir aux ménages les plus modestes et pour un logement de surface égale, un « reste à charge » (loyer et charges collectives, déduction faite des APL) constant.
- Offrir aux autres ménages, un reste à charge compatible avec leurs ressources.

Afin de ne pas obtenir un coût de minoration trop important, l'ensemble des réservataires s'engagent à rechercher des logements ayant un niveau de quittance au m² de surface habitable, comparable après relogement et acceptable au regard de la situation des ménages.

Le cas échéant, des solutions d'accompagnement spécifiques (garantie FSH ou inscription dans la MOUS relative à ce projet) seront alors mises en œuvre.

- **Le fond d'aide au relogement**

Un dispositif d'aide au relogement exclusivement destiné aux locataires sera mis en œuvre afin de permettre, sur la durée du bail, de compenser les variations de quittances qui pourront être constatées dans le cadre des minorations de loyer. Ce dispositif devra favoriser l'acceptation par le bailleur d'accueil des propositions de relogement faites par la ville.

Les modalités exactes d'intervention de ce fond feront l'objet d'une contractualisation distincte entre le ou les bailleurs, les collectivités locales (Territoire Grand Orly Seine Bièvre et Ville de Choisy-le-Roi) et éventuellement tout autre partenaire concerné. Ce document, dès signature sera annexé au présent protocole. Pour ne pas bloquer les relogements jusqu'à la mise en place de ce fond, il est convenu toutefois que ce fond pourra être mobilisé rétroactivement, pour les minorations appliquées avant la définition exacte de ses modalités.

- **Les modalités de subvention ANRU pour le relogement dans le neuf et le conventionné de moins de 5 ans**

Pour information, une indemnité est attribuée par l'ANRU pour les relogements dans le bâti neuf ou conventionné de moins de 5 ans et varie selon la typologie du logement : elle est de 1.500 euros pour les T1 et T2, de 4.000 euros pour les T3 et T4 et de 5.000 euros pour les T5 et plus.

f. Information et communication auprès des locataires

La démolition des bâtiments Cartier et Champlain impair, ainsi que la mise à l'étude pour un maintien ou une démolition des bâtiments Champlain pair, Magellan, Cavelier de la Salle et Dumont d'Urville a été annoncée aux locataires lors de la réunion publique du 31 mai 2016. Début juin 2016, un appel au volontariat a été réalisé afin de constituer le conseil citoyen du quartier sud. 22 habitants et 8 associations et acteurs locaux ont été retenus, et forment le Conseil Citoyen Choisy Sud. Il s'agira de constituer un groupe d'habitants à partir des membres de ce conseil citoyen pour l'élaboration d'une Charte de relogement destinée à fixer les modalités de relogement et les engagements de chacun en matière de relogement. Cette charte de relogement sera élaborée avec les membres de ce groupe durant des ateliers « Charte relogement » organisés par le **Territoire**, la Ville et Valophis **entre octobre 2017 et décembre 2017.** La Charte finalisée sera transmise à l'ensemble **des locataires en janvier 2018.**

Depuis octobre 2016 et jusqu'à la fin du protocole, des réunions du conseil citoyen se tiennent mensuellement et des moments d'information à destination de l'ensemble des locataires et des riverains ont été mis en place 2 à 3 fois par an dans le cadre de la co-construction du NPRU.

De plus, l'équipe du renouvellement urbain tient des permanences de façon hebdomadaire à la **maison des projets du Quartier Sud,** qui se situe au cœur du quartier des Navigateurs, afin de répondre aux différentes questions sur le projet et le relogement, mais aussi d'accompagner et d'orienter le public. Ce lieu est aussi l'espace de réunion du Conseil Citoyen, et permet aux différents services de la ville et aux associations de mettre en place des actions en direction du public du quartier Prioritaires de la Politique de la Ville dans sa globalité.

g. L'accompagnement du relogement

La MOUS

Une équipe MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) est missionnée pour assurer le suivi individualisé de chaque ménage repéré comme « fragile » socialement et économiquement par Valophis Habitat ou par la Ville sur la base du pré-diagnostic du bailleur.

Au regard des problématiques identifiées, le prestataire apporte un appui à l'agence de gestion de Valophis Habitat dans l'accompagnement au relogement des locataires. Il réalise un bilan diagnostic auprès des ménages identifiés puis propose la mise en place d'un accompagnement social et/ou médico-social adapté aux besoins des familles afin de faciliter le relogement.

La mise en place de l'accompagnement social en amont et/ou à partir du relogement sera validée par l'agence et le pôle social, par une fiche de mandatement. La durée de l'accompagnement sera validée sur l'estimation apportée par le bilan diagnostic et pourra être revue (poursuivie ou interrompue) en fonction des éléments apportés lors de la réunion de suivi mensuelle. L'intensité de l'accompagnement social devra répondre et faire l'objet d'ajustements selon les besoins identifiés et l'adhésion du ménage et pourra, le cas échéant, être modifiée lors des réunions mensuelles. Le prestataire prendra contact avec les partenaires institutionnels et/ou locaux présents sur le territoire en fonction des situations : EDS, CCAS, MDPH, CLIC, EMPPA, CMP, etc.

Selon la ou les problématiques de la famille, l'accompagnement social peut porter sur l'une ou plusieurs de ces dimensions, en pré et/ou post relogement :

- Préparation du relogement, soutien dans les étapes de construction du projet de mobilité des locataires (acceptation du changement, appui aux démarches administratives, ouverture de droits, mobilisation des différents acteurs pour permettre une éventuelle décohabitation) ;

- Réappropriation des lieux avec un accompagnement dans l'utilisation de l'espace, l'entretien et l'occupation du logement, mobilisation de partenaires en cas de Diogène ;

- Suivi administratif et/ou budgétaire : Aide aux démarches administratives, aide à la résorption d'un impayé locatif, aide à la gestion d'un budget familial, constitution des dossiers complets de FSH accès et/ou maintien, sollicitation d'instances d'action sociale (CE, CNAV, CRAM, retraite complémentaire...) ;

- Appropriation des clauses du bail et du règlement intérieur – droits et devoirs du locataire: paiement du loyer et des charges, l'assurance habitation, le droit APL, l'entretien courant et les réparations locatives, l'usage paisible du logement et des parties communes, l'utilisation des ascenseurs, etc ;

- Mise en place et suivi de mesures spécifiques d'accompagnement : demande de protection juridique ou orientation sur des mesures budgétaires administratives, signalement personnes vulnérables, information préoccupante, instruction de dossier MDPH ;

- Aide au déménagement : l'appropriation du nouveau logement, aide aux différentes démarches liées à un déménagement (changement d'adresse, ouverture des compteurs, suivi de courrier, mise à jour des dossiers), prise de repères dans le nouvel environnement.

Le suivi de la mission est assuré par des contacts très réguliers entre Valophis Habitat (agence de gestion et pôle social) et le prestataire. Un tableau de suivi sera à remplir mensuellement par le prestataire. Il récapitulera l'ensemble des situations ayant bénéficié d'un bilan diagnostic avec une préconisation d'accompagnement social ou non.

Le comité de suivi locataires

Le comité de suivi locataires se réunit tous les semestres, à la suite des comités relogement et des visites de site (visites réalisées dans le cadre de l'engagement de maintien de qualité du quartier). Piloté par la Ville et en présence des équipes de Valophis Habitat, il permet d'échanger avec les locataires de façon régulière sur le suivi des relogements, les difficultés particulières rencontrées, le retour des visites d'entretien, etc. Un courrier d'invitation est ainsi transmis aux locataires par Valophis habitat trois semaines avant chaque réunion.

L'évaluation des relogements

Le comité relogement examinera régulièrement les tableaux de bord de suivi « avant » et « après » relogement, qui devront impérativement contenir (a minima) les informations suivantes : référence du ménage, composition du ménage, niveau de ressources, adresse précise, typologie occupée/demandée, contingent, bailleur de relogement, taux d'effort et « reste à charge par m² ».

La Ville centralisera les informations nécessaires à l'évaluation des relogements réalisés sur le parc des autres bailleurs d'accueil et les transmettra à Valophis Habitat.

VI. Les engagements de mobilisation des contingents et les engagements entre bailleurs

a. Mobilisation par réservataire et bailleur

La Ville de Choisy-le-Roi a identifié trois programmes neufs pouvant servir aux relogements au regard de leur échéance de livraison décris au chapitre V.b (page 15).

Sur ces programmes neufs :

- **la Ville** s'engage à mobiliser 20 logements de sa réservation de logements PLUS-PLAI des programmes neufs identifiés de 2017 à 2019 pour les relogements des ménages des navigateurs, y compris les décohabitants. Les logements PLS-PLI pourront aussi être mobilisés en fonction des besoins identifiés notamment pour les décohabitants.

- **Valophis Habitat** s'engage à mobiliser 50% de sa réservation sur le neuf sur les programmes identifiés comme entrant dans la reconstitution de l'offre.

- **L'Etat** s'engage à mobiliser 50% de sa réservation « publics prioritaires » sur le neuf soit 17 logements à Choisy-le-Roi.

- **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 CHOISY LE ROI, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par le projet de démolition du quartier des Navigateurs.

  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 accord*.

  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 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 ».

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

Sur les programmes existants :

Au regard du nombre de logements de la réservation mairie de tous les bailleurs présents sur la commune (1463), duquel est retranché le nombre de logements à démolir (87) et considérant le taux de rotation de l'année 2015 (6,7%),

- **La Ville** s'engage à mobiliser le patrimoine libéré chaque année pour obtenir 50% de relogements soit à titre indicatif 46 logements annuellement et à mettre prioritairement à disposition
    - Les typologies de logements nécessaires aux besoins et souhaits que les enquêtes auprès des ménages détermineront
    - Les logements nécessaires aux besoins spécifiques pour les personnes à mobilité réduite, pour raison de santé
    - Les logements de résidences spécifiques telles que les EHPA ou RJA
- **Valophis Habitat** s'engage à mobiliser le patrimoine libéré chaque année pour obtenir 50% de relogements de sa réservation soit à titre indicatif 37 logements annuellement
- **L'Etat** s'engage à mobiliser le patrimoine libéré chaque année pour obtenir 50% de relogements de sa réservation soit à titre indicatif 41 logements annuellement
- **Action logement** s'engage dans les mêmes conditions de relogement que dans les opérations de logements neufs.

Les logements qui se libèrent seront prioritairement proposés aux habitants des navigateurs, pour répondre à leurs besoins et leurs souhaits et ce, dans la limite du respect des objectifs annuels de chaque réservataire.

Les partenaires s'accordent sur le caractère ambitieux de ces objectifs. Le premier bilan annuel permettra notamment d'apprécier leur réalisation et d'opérer des réajustements le cas échéant.

Le suivi des relogements de chaque réservataire sera systématiquement abordé lors des comités de relogement et de pilotage.

b. Une solidarité inter-bailleurs

Elle sera mobilisée en premier lieu auprès des bailleurs qui ont signé la charte cadre. Il s'agit de pouvoir faire bénéficier aux ménages des navigateurs, des logements des autres bailleurs que Valophis-habitat y compris pour ceux qui souhaiteraient un relogement en dehors de Choisy-le-Roi avec application de la minoration de quittance.

c. La coordination et la gestion du dispositif

Ce dispositif nécessite une coordination constante de tous les partenaires concernés au regard de la mise en œuvre et du suivi des relogements à réaliser. S'agissant d'une opération portée par les collectivités locales, territoire Grand Orly Seine Bièvre et Commune de Choisy-

le-Roi, considérant l'expérience acquise dans le cadre de l'ANRU1 par la ville, il est proposée que la Ville de Choisy-le-Roi pilote ce dispositif. Pour ce faire, un chargé de mission est recruté.

VII. Les modalités de fonctionnement, de suivi et d'évaluation du relogement

a. Définition des modalités pratiques de fonctionnement :

Les demandes des ménages à reloger sont enregistrées dans le SNE par Valophis Habitat à l'issue de l'enquête sociale réalisée par la chargée de relogement.

Cet enregistrement effectué, Valophis Habitat en informe le référent au fur et à mesure, pour le traitement des propositions

Echanges avec les réservataires pour l'identification des logements

Lorsqu'un logement en relocation ou un logement neuf est disponible sur son patrimoine, Valophis Habitat peut proposer aux réservataires un ou plusieurs noms de candidats dont les souhaits de relogement correspondent au logement concerné.

Valophis Habitat contacte le candidat et effectue avec lui une visite du logement proposé, puis informe le réservataire des résultats de la proposition et met à jour le tableau de suivi.

Après acceptation du logement, le dossier attribution est constitué pour :

- un passage en CAL lorsqu'il s'agit d'une décohabitation ou d'un relogement hors commune de Choisy le Roi.

- une validation de l'Agence lorsqu'il s'agit de locataires en titre relogés sur la commune de Choisy le Roi.

Dans la limite des engagements de l'Etat définis en article IV, il est convenu que lorsqu'un logement du contingent préfectoral se libère sur le patrimoine de Valophis Habitat, et que celui-ci peut convenir à une demande figurant dans le tableau de suivi, l'appel à candidature du logement est adressé à la DRIHL avec le nom de la famille pressentie.

Les services de l'Etat se chargent de proposer la famille dans l'outil SYPLO.

Les modalités détaillées de proposition des candidatures sur le contingent préfectoral sont précisées en annexe 1.

Afin de répondre aux besoins de logements spécifiques ou aux souhaits particuliers des locataires, les souhaits seront communiqués à la Ville et à l'Etat.

Les logements des autres bailleurs seront mobilisés par la Ville. Lorsque la Ville ou la DRIHL fait une proposition sur un patrimoine hors Valophis, le référent en est informé et transmet l'information aux partenaires par le biais du tableau de suivi.

b. Définition des modalités pratiques de suivi :

Le processus d'attribution nécessite que l'ensemble des réservataires et bailleurs disposent d'un document de suivi des relogements partagé par tous les acteurs de l'opération de renouvellement urbain (cf. tableau de suivi mentionné en annexe).

Chaque réservataire et chaque bailleur effectuent régulièrement un suivi des relogements réalisés, eu égard à leurs engagements définis dans le présent protocole, et les communiquent à la ville en tant que référent.

Celle-ci, en lien avec Valophis Habitat, compile et synthétise ces informations : total des relogements effectués, localisation des relogements (en QPV ou hors QPV), détail des relogements par contributeur (réservataire ou bailleur), niveau d'avancement global du relogement et niveau d'atteinte des engagements par contributeur.

Ces informations sont régulièrement communiquées au comité de relogement et actualisées avant les séances des comités techniques et des comités de pilotage.

c. Définition des modalités et périodes d'évaluation

Le suivi et l'avancement de relogements sont systématiquement évoqués lors des comités de 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 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 chaque acteur :

- le nombre de ménages relogés à date, la part (%) que cela représente sur l'ensemble des ménages relogés à la même date par tous les acteurs, la part (%) que cela représente vis-à-vis du nombre de relogements prévus

- le nombre de ménages relogés dans l'année, en distinguant la contribution sur l'existant et la contribution sur le neuf, avec une comparaison avec les engagements le cas échéant

- le nombre de propositions de relogement effectués dans l'année, à comparer au

nombre effectif de ménages relogés.

➢ Pour l'opération :

◦ le nombre total de ménages relogés à date et la part que cela représente vis-à-vis du nombre total de relogements prévus.

d. Bilan du relogement

Un bilan final de l'opération de relogement est dressé par le bailleur démolisseur à l'issue de l'ensemble des relogements et transmis à la ville, qui assure, en tant que référent, la diffusion à l'ensemble des participants. Ce bilan est également présenté en réunion de comité technique et en comité de pilotage.

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).

VIII. L'actualisation des informations, évolution des dispositions, avenants

a. 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 les groupes de travail préparatoires.

En particulier, le tableau relatif à l'indication des démolitions et des constructions neuves sera mis à jour si nécessaire (cf. annexe 2).

b. Evolution des dispositions, avenants

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).

IX. L'engagement des partenaires

Les partenaires s'engagent par la signature du présent document :

- à participer au dispositif de relogement présenté ci-dessus :
  - par leur présence aux instances de pilotage telles qu'elles sont décrites,
  - par la transmission de tous les documents et de toutes les informations nécessaires au bon déroulement du relogement, notamment auprès des MOUS relogement,
  - en particulier par le signalement et la mise à disposition de logements vacants susceptibles d'accueillir des familles à reloger.
- à respecter et à faire respecter les modalités de relogement
- à contribuer au suivi des relogements et à leur évaluation.

Signataires du protocole

Le 23 août 2018

La Préfecture du Val de Marne représentée par le Préfet du Val-de-Marne

Laurent PREVOST

L'Etablissement public territorial Grand Orly Seine bièvre représenté par son Président

Michel LEPRÊTRE

La Ville de Choisy-le-roi et son CCAS représentés par le Maire de Choisy-le-Roi

Didier GUILLAUME
Maire de Choisy-le-Roi
Vice-président du Conseil départementa
du Val-de-Marne

Didier GUILLAUME

Valophis Habitat représenté par son Directeur Général

Patrice BERGOUGNOUX

Action logement services représentée par la Directrice de la Délégation Régionale Ile de France

Leïla DJARMOUNI

Les bailleurs sociaux

NOVIGERE représenté par

son Directeur général

Non signataire

Philippe HANNEQUIN

IMMOBILIERE 3F représenté par

sa Directrice générale

par délégation

O. PERRET

Immobilière 3F

Groupe ActionLogement

Agence du Val de Marne
5 rue Charles de Gaulle
94140 Alfortville
Tél. : 01 55 26 11 90 - Fax : 01 55 97 51 57

Anne-Sophie GRAVE

ICF HABITAT LA SABLIERE représenté par

son directeur général

Jean-Luc VIDON

Par délégation

EFIDIS représenté par

son Président du Directoire

Non signataire

Jean-Alain STEINFELD

ANNEXES

ANNEXE 1 – Méthodologie de proposition de candidatures sur le contingent préfectoral pour le relogement des ménages relevant de démolitions NPNRU

ANNEXE 2 – Tableau d'identification des démolitions et constructions neuves mobilisables pour le relogement

ANNEXE 3 – Tableau des engagements

ANNEXE 4 – Tableau de suivi des relogements

ANNEXE 5 – Plan du QPV

ANNEXE 1 – Méthodologie de proposition de candidatures sur le contingent préfectoral pour le relogement des ménages relevant de démolitions NPNRU

Processus de désignation des candidats NPNRU sur le contingent DRIHL

J

- Le congé du logement est saisi par l'agence Valophis Habitat qui en informe le référent pour l'opération de relogement.

J+1

- Saisie du congé dans SYPLO.
- Après identification d'un ménage dans le cadre d'un relogement NPNRU, le chargé d'attribution du Service Attribution de Valophis Habitat, lors de la saisie du congé dans SYPLO, transmet un mail d'information de la désignation du candidat (Numéro Unique, DALO, Accords Co...) à la DRIHL à l'adresse suivante : relogement-anru.udhl94@developpement-durable.gouv.fr avec les éléments concernant le ménage : Numéro Unique, DALO, Accords Co
- Le candidat NPNRU fait l'objet d'une proposition de la part de la DRIHL (sans envoi de courrier au candidat).
- Un permis de visite est transmis au candidat qui a 10 jours pour répondre à la proposition.

J+11

- Si le candidat ne répond pas dans les délais, il lui sera adressé un classement sans suite. Le chargé d'attribution en informe la DRIHL par mail à l'adresse suivante : relogement-anru.udhl94@developpement-durable.gouv.fr.
- Si le candidat accepte, l'agence monte le dossier en vue d'une étude et information en CAL. Le chargé d'attribution informe la DRIHL par mail et saisit la décision dans SYPLO
- Si le candidat refuse, le chargé d'attribution informe par mail la DRIHL qui saisit le refus sur SYPLO

J +12

- Dans le cas d'un refus, Valophis Habitat aura la possibilité de présenter un deuxième candidat NPNRU.
- La procédure sera identique à celle décrite ci-dessus en "J+1".

J + 22

- Si le candidat ANRU ne répond pas dans les délais, il lui sera adressé un classement sans suite. Le chargé d'attribution en informe la DRIHL par mail à l'adresse relogement-anru.udhl94@developpement-durable.gouv.fr.
- Si le candidat accepte, le bailleur monte le dossier en vue d'une étude et information en CAL. Le chargé d'attribution informe la DRIHL par mail et saisit la décision d'attribution du logement dans SYPLO.
- Si le candidat refuse, le chargé d'attribution informe par mail la DRIHL, qui saisit le refus sur SYPLO

J + 23

- Si un deuxième refus est enregistré, la DRIHL pourra procéder à une désignation dans un délai classique (1 mois).

J+53

- A l'issue de ce processus, en cas de non attribution, le logement est repris par Valophis Habitat

ANNEXE 2 – Tableau d'identification des démolitions et constructions neuves mobilisables pour le relogement

Commune : CHOISY LE ROI
mis a jour le 20 février 2017

tableau itératif à compléter dans le temps en fonction des engagements des partenaires

Phase de démolition, réhabilitation = indisponibilité des logements											Possibilités de relogement identifiés onglet detail precise les typologies et le reservataire																			
Date indisponibilité des logements (debut demol ou rehab)	Immeuble	Nb logements démolis	Logements démolis par typologie		Logements démolis par contingent					Date de gel des nouvelles attributions	1- Prise en compte préalable (accord conclu)					2 - Mobilisation Construction NPNRU au sein du QPV					3 - Mobilisation Construction NPNRU hors du QPV					Mobilisation parc existant droit commun				
			Typologie	Nb logements	Contingent Bailleur	Contingent Ville	Contingent Préfet	Action Logement	Autres		Commune	Bailleur	Immeuble	Nb logements	Date	Commune	Bailleur	Opération adresse	nb Logements	Date	Commune	Bailleur	Opération adresse	nb Logements	Date	Commune	Bailleur	Opération adresse	nb Logements	Date
	Navigateurs 1à 11allée JACQUES CARTIER, 1 à 5 allée CHAMPLAIN	197	T1	9	1	2	6			18-sept-16	Choisy-le-Roi	Valophis	Fonderie Fine (Avenue Anatole France)	43	début 2019						Choisy-le-Roi	Valophis	A identifier	50	2019					
			T2	81	34	18	31																							
			T3	16	9	4	3																							
			T4	34	13	9	12																							
			T5	27	16	8	3																							
			T6	30	20	6	4																							
				197/667	92/277	47/138	58/190	0/26	0/27																					
			T1								Choisy-le-Roi	Immo 3F	rue du Four	59	début 2019															
			T2																											
			T3																											
			T4																											
			T5																											
			T6																											
			T1								Choisy le Roi	Plurial Novilia	6-8 bd de Stalingrad	9	avr-18															
			T2																											
			T3																											
			T4																											
			T5																											
			T6																											
			T1																											
			T2																											
			T3																											
			T4																											
			T5																											
			T6																											
			T1																											
			T2																											
			T3																											
			T4																											
			T5																											
			T6																											

ANNEXE 2 suite – Tableau détaillé d'identification des démolitions et constructions neuves mobilisables pour le relogement

Commune :	Type de mobilisation 1-2-3-4	Immeuble	Nb logements mobilisable	Financement	Logements par typologie		Logement par contingent				
					Typologie	Nb logements	Contingent ville	Contingent préfet	Action Logement	Contingent Bailleurs	Autres
Choisy-le-Roi	1 accord préalable	Fonderie Fine	43	PLUS	T1	1	0	0	0	1	0
					T2	4	1	1	1	1	0
					T3	5	1	2	2	0	0
					T4	7	0	1	2	3	1
					T5	0	0	0	0	0	
					T6						
				PLAI	T1	0	0	0	0	0	0
					T2	8	1	3	0	4	0
					T3	9	2	2	0	4	1
					T4	7	3	3	0	0	1
					T5	2	1	1	0	0	
					T6						
						43/43	9/43	13/43	5/43	13/43	3/43
Choisy-le-Roi	1 accord préalable	rue du Four	59	PLUS	T1	8		2	6		
					T2	8	2	2	3		1
					T3	19	3	6	9		1
					T4	11	3	3	4		1
					T5	4	2	1	1		
					T6						
				PLAI	T1	2		1	1		
					T2	2	1		1		
					T3	3	1	1	1		
					T4	2		1	1		
					T5						
					T6						
						59	12	17	27		3
Choisy-le-Roi	1 accord préalable	6-8 d de Stalingrad	9	PLUS	T1	1			1		
					T2	2	1	1			
					T3	4	1	1	2		
					T4	1			1		
					T5						
					T6						
				PLAI	T1						
					T2						
					T3	1		1			
					T4						
					T5						
					T6						
						9	2	3	4	0	0

ANNEXE 3 – Tableau des engagements dans le parc existant : Taux de rotation incluant les mutations

TABLEAU ENGAGEMENTS PAR RESERVATAIRE PARC EXISTANT CHOISY-LE-ROI

	Préfecture		Ville		Action Logement		Valophis	autres bailleurs		autres		TOTAL
Parc « prioritaires » (en nb logts)	1 429	Parc Ville (en nb logts)	1 463	Parc AL (en nb logts)	1 333	Parc Valophis (en nb logts)	1 231	101	Parc Autre (en nb logts)	465	Parc (en nb logts)	**6 022**
Démolitions sur CP (en nb logts)	89	Démolitions contingent Ville (en nb logts)	47	Démolitions contingent AL (en nb logts)	1	Démolitions contingent bailleur (en nb logts)	113	30	Démolitions contingent Autre (en nb logts)	5	Démolitions (en nb logts)	**285**
Déduction restitution 40 % Action Logement (ANRU1)	91			Ajout restitution 40 % AL	91							
Parc CP94 « résiduel » (en nb logts)	1 249	Parc Ville « résiduel » (en nb logts)	1 416	Parc AL « résiduel » (en nb logts)	1 423	Parc bailleur « résiduel » (en nb logts)	1 118	71	Parc Autre « résiduel » (en nb logts)	460	Parc « résiduel » (en nb logts)	**5 737**
Taux de rotation (en %)	6,7%	Taux de rotation (en %)	6,7%	Taux de rotation (en %)	6,7%	Taux de rotation (en %)	6,7%	6,7%	Taux de rotation (en %)	6,7%	Taux de rotation (en %)	**6,7%**
Vacance annuelle sur parc « résiduel » (en nb logts/an)	84	Vacance annuelle sur parc « résiduel » (en nb logts/an)	95	Vacance annuelle sur parc « résiduel » (en nb logts/an)	95	Vacance annuelle sur parc « résiduel » (en nb logts/an)	75	5	Vacance annuelle sur parc « résiduel » (en nb logts/an)	31	Vacance annuelle sur parc « résiduel » (en nb logts/an)	**384**
Taux d'écrêtement (en %)	*50%*	*Taux d'écrêtement* (en %)	*50%*	*Taux d'écrêtement* (en %)	*50%*	*Taux d'écrêtement* (en %)	*50%*	*50%*	*Taux d'écrêtement* (en %)	*50%*	*Taux d'écrêtement* (en %)	***50%***
Libération max par an sur CP potentiellement mobilisable pour le relogement (en nb logts/an)	42	Libération max par an sur contingent Ville potentiellement mobilisable pour le relogement (en nb logts/an)	47	Libération max par an sur contingent AL potentiellement mobilisable pour le relogement (en nb logts/an)	48	Libération max par an sur contingent bailleur potentiellement mobilisable pour le relogement (en nb logts/an)	37	2	Libération max par an sur contingent Autre potentiellement mobilisable pour le relogement (en nb logts/an)	15	Libération max par an potentiellement mobilisable pour le relogement (en nb logts/an)	192

Libération max par an tous contingents potentiellement mobilisable pour le relogement à Choisy : LChoisy = 41+b+d+f+h

⇒ Besoin relogement sur stock R = total démolitions – total livraisons constructions neuves écrêtées – nb relogements déjà effectués

Durée relogement Choisy : NCholsy = Rcholsy / Lcholsy

ANNEXE 4 – Tableau de suivi des relogements

Descriptif du ménage

N° relogé	code module	Nom	Prénom	Age	nb d'occupants	foyer mono-parental o/n	Désignation CSP	Ressources (total im-posable) 2015	pourcentage sur plafonds hlm

Situation logement de départ

N° dans rue esca-lier	rue	réservataire	code type de logement	surface habitable module	désignation nature contrat-bail	loyer théorique ménage	Charges générales	Quittancement théorique mé-nage	apl men-suelles	Taux d'effort

Souhaits

Ville(s)	Quartier	Typologie	Commentaires

Logement d'arrivée

Adresse	Commune	Bail-leur	Réser-vataire	Code groupe	N° module	Typolo-gie	Surface	Loyer	Charges	APL	Minora-tion	Taux d'ef-fort	Nb de proposi-tions	Date pas-sage en CAL

ANNEXE 5 - Plan du QPV QUARTIER SUD CHOISY-LE-ROI