

## Charte de relogement

### 1- Préambule

Le projet de rénovation urbaine L'Hays-Les-Roses/Villejuif, soutenu par l'Etat et l'Agence Nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), est porté par les Villes de Villejuif et l'Haÿ-les-Roses, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, et l'OPH Villejuif concernant le quartier Lebon Lamartine.

Le projet déposé à l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine s'inscrit dans la dynamique métropolitaine du Grand Paris. Il a pour objectif principal le désenclavement du quartier, sa restructuration et le développement d'une offre nouvelle et diversifiée de logements sociaux. Il prévoit notamment la démolition de trois barres ainsi que la restructuration de quatre tours.

La démolition de ces bâtiments implique la mise en œuvre de dispositions permettant, dans les meilleures conditions et délais, le relogement des ménages occupant actuellement ces immeubles. Le protocole signé aujourd'hui a validé la démolition du 13-15 rue Lamartine. Les démolitions du 3-5 et du 9-11 seront précisées lors de la convention ANRU.

**La présente charte ne concerne que le relogement des locataires des 13-15 rue Lamartine.**

**En complément du protocole de relogement, signé par l'ensemble des partenaires institutionnels, qui fixe un cadre réglementaire, la présente Charte a pour objectif de garantir les bonnes conditions de relogement conformément aux engagements pris par la Ville et la bailleur.**

### Présentation des partenaires

- **OPH de Villejuif**, propriétaire et gestionnaire des logements, pilote l'opération de relogement, pour le 13-15 Lamartine, conformément au protocole de relogement signé par les villes de Villejuif et de l'Haÿ-les-Roses, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, la Préfecture, l'Action Logement.

A ce titre, l'OPH de Villejuif a missionné un cabinet spécialisé, « **Le FRENE** », pour accompagner et organiser le relogement des locataires dont le logement sera démoli. Il s'agit d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS).

- **La Ville de Villejuif, la Commission d'Attribution, la Préfecture, l'ANRU, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Action Logement** participent à l'opération de relogement, à son suivi et au contrôle de son avancement aux côtés du bailleur,

## Rappel de la réglementation à laquelle est soumise le relogement dans le cadre du projet ANRU

- Le Code de la Construction et de l'Habitation regroupe les dispositions législatives et réglementaires relatives notamment à l'encadrement des opérations de démolitions,
- La loi de 1948 encadre les conditions pour qu'une offre de relogement soit considérée comme valide notamment celles concernant le local d'habitation proposé pour le relogement,
- la loi MOLLE du 25 mars 2009 prévoit de nouvelles modalités de relogement et précise le nombre de refus maximum pouvant être exprimé par le locataire en titre,
- Le Règlement Général de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, décret d'application, fixe les conditions de financement des projets de rénovation urbaine et notamment en rapport avec les engagements de relogement dans le cadre de ces projets :
  - Niveau de reste à charge en fonction des plafonds de ressources,
  - Objectif de reloger, au moins 50% des ménages dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans à la date de relogement, ou dans un logement ayant eu une réhabilitation récente.
  - Droit à l'accès à un logement neuf pour les locataires des immeubles qui auront été démolis avant la reconstitution du parc.
  - Le nombre de propositions de relogement est limité à 3 solutions maximum par ménage.

## 2- Le public à reloger

### Le bailleur s'engage à reloger en priorité :

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

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



### Cas particulier des décohabitations :

Les décohabitants identifiés lors de l'enquête sociale (ascendants et descendants directs) pourront se voir proposer, s'ils le souhaitent, un logement sous réserve de disposer des ressources nécessaires, d'avoir été recensés au moment de l'enquête en 2017 et de pouvoir justifier de leur présence depuis ladite enquête (ex : avis d'imposition).

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

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

## 3- Engagements des partenaires

### L'OPH de Villejuif s'engage à

- Accompagner les ménages concernés tout au long de leur relogement. Pour cela, le bailleur a missionné un Cabinet de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS). Sa mission est d'organiser et de suivre le relogement des locataires.
- Reloger les locataires à Villejuif, principalement dans le parc de l'OPH de Villejuif,
- Proposer un logement adapté aux besoins,
- Prendre en charge les frais liés au déménagement, comprenant la prestation des déménageurs mais également les ouvertures de compteurs, suivi postal, transfert téléphonique et internet,
- Mettre en place un accompagnement spécifique pour ceux qui en ont besoin (santé, âge, problématique sociale).
- Etudier les possibilités de relogement pour les locataires qui souhaitent quitter la Ville.

### La Ville de Villejuif s'engage à :

- Etudier la mise à disposition de tout ou partie de son contingent sur les parcs existants.
- Participer aux différents collectifs relogements qui se réuniront régulièrement jusqu'à la fin de l'opération de relogement.
- Veiller à la conformité des engagements pris par les partenaires vis-à-vis des locataires, et notamment concernant l'adéquation entre les besoins exprimés par les locataires et recensés par la MOUS, et les caractéristiques des logements proposés.

AO

NS 3/9

FLB



### **L'OPH de Villejuif et la ville de Villejuif s'engagent conjointement à**

- La reconstitution « 1 pour 1 » du nombre de logements sociaux perdus dans le cadre des démolitions.  
Reflétant une volonté politique forte, les reconstructions se font avec le souci d'un développement de la mixité sociale prévoyant des sites de reconstitution de l'offre sur site et hors site, à l'échelle de la ville.
- La reconstitution pour partie sur le site, c'est-à-dire en Quartier Politique de la Ville, des logements démolis a été accordée à titre dérogatoire par l'ANRU lors du CNE. Elle se justifie parce que le site est amené à connaître un regain d'attractivité du fait de sa proximité avec la future gare du Grand Paris Express mais également parce qu'une offre privée importante sera réalisée dans le cadre du NPNRU et permettra de réduire fortement la part de logement locatif social dans le total de logements.

### **La Préfecture s'engagera :**

- Lors d'un avenant, à mettre à disposition une partie de son contingent.

### **Le locataire s'engage à**

- Répondre à l'enquête sociale et fournir les documents nécessaires à la constitution du dossier de demande de logement social ;
- Se présenter à chaque rendez-vous fixé par l'OPH de Villejuif et le cabinet Le Frêne, son prestataire relogement,
- Etre à jour dans le règlement de ses loyers,
- Visiter les logements proposés et répondre dans un délai de 10 jours à la proposition,
- Transmettre tous les documents nécessaires à la constitution du dossier de relogement dans les délais.
- Préparer son déménagement.
- Laisser le logement vide, en état et remettre les clés au gardien .

## **4- Les instances de suivi du relogement**

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

AO

YK CS  
NS 4/9 FLB



### 1) La Commission d'Attribution de Logement (CAL)

La commission est composée de membres nommés par le Conseil d'Administration. Elle a la charge habituelle de l'attribution des logements. Elle décidera de la pertinence des choix et validera en dernier lieu les attributions proposées pour le relogement avant la remise aux locataires de leur nouveau bail.

Nota : Le Frêne travaille à la constitution des dossiers en amont.

### 2) La Commission technique du relogement

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

### 3) Le comité de pilotage partenarial du projet ANRU

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

En parallèle de ces instances, se tiendra :

### 4) La commission technique des impayés

Mise en place en début d'opération, elle examinera les situations d'impayés et définira les interventions à entreprendre : plan d'apurement, mise en place d'un FSH, bail glissant etc.

Ce travail est assuré par l'OPH et la MOUS. Cette commission se réunira jusqu'à la fin de l'opération.

## 5- Les conditions pratiques du relogement

### Les principes du relogement

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

Les partenaires se donnent l'objectif de reloger, au moins 50% des ménages dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans à la date de relogement, ou dans un logement ayant eu une réhabilitation récente.

Par ailleurs le relogement ne devra pas être réalisé dans un immeuble voué à une démolition ultérieure.

Il sera proposé trois propositions de relogement au maximum par famille à reloger.

AO

UK NS 5/9 FLB

La possibilité d'accès à un logement neuf en PLUS, PLAI ou PLS sera étudiée pour tous les locataires qui le désirent et dont les revenus le permettent.

Les restes à charge (loyers et charges, déduction faite des aides personnelles au logement) des ménages relogés doivent être adaptés à leurs revenus et préservés au mieux. Pour cela, il est prévu :

- Pour les ménages les plus modestes (sous plafonds de ressources PLAI), d'offrir un reste à charge constant au m<sup>2</sup>,
- Pour les ménages ne dépassant pas les plafonds de ressource permettant de bénéficier d'un logement social conventionné et pour une offre de relogement à surface égale et un service rendu comparable (qualité de la construction et des prestations techniques, localisation, environnement immeuble), d'offrir un niveau de reste à charge similaire à celui qui aurait été autorisé dans l'hypothèse d'une amélioration du logement initial à l'aide d'un financement PALULOS,
- Pour les autres ménages, d'offrir un reste à charge compatible avec leurs ressources,
- Pour un relogement sur le patrimoine d'un autre bailleur, le bailleur historique s'engage à veiller à ce que le taux d'effort soit compatible avec les ressources des ménages et que la hausse éventuelle du loyer reste mesurée.

La chronologie de la mise en concertation a été la suivante :

- Réunion publique n°1 : 7 mars 2015
- Janvier 2016 à Juin 2016 : Définition du projet de schéma urbain, comprenant deux ateliers de concertation publique (28 janvier 2016, 24 février 2016) et une réunion publique (11 mars 2016),
- Réunions en pied d'immeuble (8 réunions de septembre à octobre 2016),
- Juin 2016 à Décembre 2016 : Définition des modalités opérationnelles, comprenant deux ateliers de concertation publique (4 mai 2016, 10 mai 2016) et une réunion publiques (2 décembre 2016),
- Octobre 2017 : Réunion de lancement de la MOUS,
- 1<sup>er</sup> Juin 2018 : Lancement du processus de relogement.

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

- De l'adéquation entre la composition familiale et la typologie du logement ;
- Des situations individuelles (PMS, sénior, sur-occupation, ...)



- De la part de la dépense logement dans le budget de chaque ménage et de son évolution. A cet effet, la cellule inter-partenariale du relogement examinera au cas par cas les taux d'effort (reste à charge après déduction de l'APL) et reste à vivre des ménages, afin de s'assurer que les propositions de relogement n'augmentent pas la fragilité financière des locataires concernés.

### Les critères classant pour le relogement

Tous les locataires souhaitant être relogés dans un logement social de typologie correspondant à leur composition familiale seront classés pour déterminer, au cas où un même logement convient à au moins deux locataires, un ordre de priorité suivant les critères suivants :

- A jour de son loyer,
- Handicap (sous condition qu'il soit médicalement attesté),
- Ancienneté dans un logement social,
- Age des locataires en titre.

La proposition de logement faite au locataire en fonction du classement cité précédemment, sera faite pour un logement sur le 1<sup>er</sup> des sites souhaités.

Dans le cas de figure où le site n'aurait plus de disponibilité à la typologie adaptée, le 2<sup>ème</sup> souhait sera pris en compte.

Ainsi, le ménage a la garanti que la proposition correspondra à la meilleure solution au regard de son classement.

### Dispositions réglementaires:

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

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

- En s'appuyant sur l'enquête sociale qui permet de connaître le profil des occupants, de préciser leurs souhaits de relogement et de repérer les problématiques spécifiques, la Mous proposera le positionnement des locataires sur l'ensemble des sites de relogement.
- Le coupon recueillant les vœux de relogement constitue le document de référence, les modifications apportées ultérieurement auprès de la MOUS y sont notées.
- La remise de la proposition sera faite par courrier par le bailleur en recommandé avec accusé de réception.
- Les locataires visitent le logement proposé après réception du bon de visite lorsqu'il s'agit de logement existant ou donnent leur avis pour un relogement dans une construction neuve à partir de plans. Ils doivent alors faire part par écrit de leur accord ou refus du logement proposé dans un délai de 10 jours. Tout refus doit être motivé. Tel que le prévoit la réglementation en vigueur, leur nombre est limité à 2,

AD

NS 7/9

FLB

- Pour informer les locataires, leur permettre de préciser leurs souhaits, aider à la préparation du déménagement et à la réalisation des démarches nécessaires à tout relogement, la MOUS assure des permanences et des entretiens sur rendez-vous pour discuter des situations individuelles (évolution des souhaits, simulation de quittance, etc.),
- Pour tous les relogements de locataires en titre, le bailleur :
  - Propose la prestation d'un déménageur prestataire qui réalise les déménagements dans la limite de l'Ile de France,
  - assure pour les logements existants, une remise en état du logement avant l'emménagement dans les lieux,
  - prend en charge les frais liés à l'installation dans le nouveau logement :
    - ouverture de compteurs,
    - transfert de ligne téléphonique et internet,
    - suivi du courrier pendant 6 mois.Le remboursement intervient sur présentation des factures. Son montant vient en diminution sur la quittance du nouveau logement pour les locataires restant dans le patrimoine,
  - transfère le dépôt de garantie de l'ancien logement sans réévaluation en cas de relogement sur son patrimoine,
  - s'engage à ne pas quitter les deux logements simultanément.
- Des aides au ré-emménagement peuvent être apportées auprès des personnes isolées, handicapées ou invalides. Les ménages concernés seront identifiés par la MOUS afin qu'une intervention complémentaire du déménageur intervienne dans la quinzaine suivant le relogement.

## 5-Le suivi post-relogement et évaluation

- Après le déménagement, la MOUS prend contact, si besoin, avec les locataires pour vérifier la réalisation des conditions de relogement (déménagement, mobilisation des aides, réalisation des démarches...).
- Pour les ménages repérés comme étant en difficulté, un suivi social adapté aux situations sera mis en place et maintenu autant que nécessaire.
- Une enquête de satisfaction post-relogement sera réalisée 6 mois après l'installation dans le nouveau logement.



Villejuif, le 21/08/2018



**Franck LE BOHELLEC**  
Maire de Villejuif



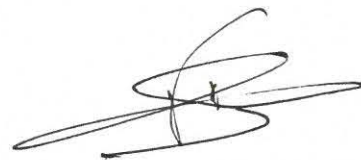
**Elie YEBOUET**  
Président de l'OPH-Villejuif



**Corinne SEINGIER**  
Directrice Générale de l'OPH-Villejuif



**Nadine SUYRE**  
Présidente de l'amicale des  
Locataires de Lamartine CNL



**N'Gbesso Anne AFFOH OKOMA**  
Présidente de l'association des  
locataires indépendants de  
Villejuif- résidence Lamartine CLCV