

Séance ordinaire du conseil territorial du 28 juin 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-06-28_2840

Protocole de relogement du projet de
renouvellement urbain de Valenton et
Villeneuve-Saint-Georges

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

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

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

(1) Jusqu'à la délibération n° 2833

Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet

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

Exposé des motifs

L'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a signé, le 7 février 2019, le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges, en présence des autres partenaires (Etat, ANRU, villes de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges, bailleurs, Caisse des dépôts et consignations, Conseil départemental du Val de Marne).

Le projet de renouvellement urbain tel que présenté devant le comité national d'engagement de l'ANRU le 3 mars 2022, prévoit la démolition de 296 logements de Seqens sur le quartier de la Lutèce à Valenton et 340 logements de Valophis sur le Quartier Nord à Villeneuve-Saint-Georges.

La qualité du processus de relogement est un enjeu fondamental pour la réussite des projets de renouvellement urbain. Elle conditionne leur avancement opérationnel et représente un levier pour le rééquilibrage des territoires. Le processus de relogement fait donc l'objet d'un protocole spécifique, permettant de fixer les conditions de relogement des locataires et les engagements des partenaires réservataires en matière de mobilisation de leur contingent dans le parc social.

Les enquêtes sociales engagées dès 2019 par l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges pour la cité Sellier et fin 2020 par Seqens pour Lutèce-Bergerie, ont permises de mieux connaître les besoins en relogement. Elles ont aidé les deux bailleurs démolisseurs, les services de l'Etat, les deux villes et l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre à formaliser des engagements en matière de contingent dans le cadre d'un travail resserré et permettant de définir des règles communes et partagées à l'échelle intercommunale.

Dans ce cadre, Seqens et Valophis s'engagent à accompagner l'ensemble des ménages dans le cadre de leur parcours résidentiel et pose des conditions financières de relogement protectrices des locataires.

Ainsi, le reste à charge des ménages relogés (loyers et charges générales, déduction faite des aides personnelles au logement) sont adaptés à leurs revenus et préservés au mieux. Les ménages sous plafonds de ressources PLAI et PLUS se verront appliquer un reste à charge constant au m² et une attention sera portée au taux d'effort des ménages au-dessus des plafonds PLUS.

Des minorations de loyer seront mises en œuvre afin de faciliter le relogement.

Par ailleurs, dans le cadre du protocole de relogement, les villes de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges et les bailleurs Valophis et Seqens s'engagent à mobiliser à minima 75 % de leur contingent à l'échelle communale.

L'État se fixe pour objectif de mobiliser pour les besoins du relogement 25 % des libérations dans le parc existant intervenant sur son contingent « publics prioritaires » sur les deux communes, tous bailleurs confondus.

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

Les programmes neufs en reconstitution des logements démolis seront mobilisés autant que possible pour le relogement des ménages. Cependant, au regard du calendrier prévisionnel de livraison des opérations de reconstitution, les partenaires ne souhaitent pas se fixer d'objectifs de relogement dans le neuf, mais à présenter des logements garantissant un parcours ascendant des ménages.

Au regard de l'important programme de démolition à l'échelle intercommunale représentant 636 ménages à reloger, le relogement ne pourra pas être assuré uniquement par les bailleurs démolisseurs et seulement à l'échelle du territoire de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges au regard des capacités du patrimoine existant. Un travail partenarial est donc mené sur la solidarité entre bailleurs à travers la mobilisation de bailleurs non démolisseurs et des accords de réciprocité.

Par ailleurs, les dispositions relatives au relogement ont vocation à s'inscrire dans le cadre des dispositions définies dans le document cadre d'orientations stratégiques adopté par le conseil territorial de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en 2021 et par la convention intercommunale d'attribution en cours de formalisation.

Il est proposé d'approuver le projet de protocole relogement du NPNRU de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges et d'autoriser le président à signer le protocole et tout avenant nécessaire à ce protocole

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 le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain d'intérêt national de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges ;

Vu le règlement général relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain validé le 25 mai 2018 ;

Vu le programme de renouvellement urbain du Quartier Nord de Villeneuve-Saint-Georges et du quartier Lutèce de Valenton ;

Vu le projet de protocole relogement ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Entendu le rapport de Mme Sophie Labrousse,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de protocole relatif au relogement du projet de renouvellement urbain de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges annexé à la présente.
2. Autorise le président ou son représentant à signer ledit protocole de relogement et tout document afférent.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 86



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

Michel LEPRETRE

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



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

ActionLogement 

VILLENEUVE
SAINT-GEORGES


GroupeValophis


Agence Nationale
pour la Rénovation
Urbaine

G R A N D
F C - R O R L Y
S E I N E V
B H I É V R E


Cap vers l'avenir

Seqens 
Groupe ActionLogement



NPNRU Valenton
Villeneuve-Saint-Georges

Protocole de
relogement
intercommunal

Quartier Nord
Lutèce-Bergerie

..... 2022

SOMMAIRE

1. Préambule	Page 3
2. Le contexte du projet de démolition-reconstruction	Page 5
2.1 Présentation du territoire	
2.2 Présentation du projet urbain	
2.3 Diagnostic avant relogement	
3. Les instances de pilotage et suivi du relogement	Page 17
3.1 Le comité de pilotage du relogement	
3.2 Le comité technique intercommunal du relogement	
3.3 La cellule de relogement	
3.4 Le Chargé de suivi du relogement	
3.5 Les cellules de suivi social	
4. Les modalités de relogement	Page 19
4.1 Le maintien de la qualité de service avant démolition	
4.2 Les principes du relogement	
4.3 Les modalités pratiques du relogement	
4.4 L'accompagnement du relogement	
5. Les engagements de mobilisation des contingents et les engagements entre bailleurs	Page 23
5.1 Sur Villeneuve-Saint-Georges dans le cadre du programme de démolition du Quartier Nord	
5.2 Sur Valenton dans le cadre du programme de démolition du quartier Lutèce-Bergerie	
5.3 Solidarité entre bailleurs à travers la mobilisation de bailleurs non démolisseurs et des accords de réciprocité	
5.4 Le déroulement du relogement	
6. Les modalités de suivi et d'évaluation du relogement	Page 28
6.1 Modalités de suivi du relogement	
6.2 Évaluations	
6.3 Bilan du relogement	
7. Actualisation et évolution des dispositions	Page 30
7.1 Actualisation des informations	
7.2 Modalités d'évolution des dispositions	
8. Les engagements des partenaires	Page 30

1. Préambule

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

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

Il s'inscrit dans la continuité de la charte-cadre pour les opérations de relogement relevant des NPNRU dans le Val de Marne, dont il a vocation, en tenant compte du contexte local des opérations, à décliner les principes fondamentaux :

- Équilibre territorial et mixité sociale
- Coopération, partage et transparence
- Solidarité entre bailleurs, réservataires et collectivités locales.

La qualité du processus de relogement est un enjeu fondamental pour la réussite des projets de rénovation urbaine. Ainsi que le définit le règlement général de l'ANRU, elle vise à assurer les meilleures conditions possibles pour le relogement des ménages, en poursuivant les objectifs suivants :

- offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment vers des logements neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans,
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion,
- participer à la mixité sociale dans le quartier, dans la ville mais aussi à l'échelle du Territoire, en permettant d'accéder au parc social quelle que soit la localisation, en particulier en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, ou en favorisant des relogements dans des quartiers attractifs.

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

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

Le protocole s'applique aux ménages des logements démolis et restructurés à partir de la prise en considération par le Préfet de la demande d'autorisation de démolir (DID) pour les logements démolis¹.

Les dispositions relatives au relogement sont susceptibles d'être complétées par la future Convention intercommunale d'attribution de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

Une convention pluriannuelle cadre de renouvellement urbain est portée par l'EPT 12 et prévoit, notamment à travers la convention habitat annexée, un cadre commun aux 11 NPNRU du territoire.

¹ Date de prise en compte du PC DID de la cité Sellier de Valophis au 16 mars 2020 pour les immeubles A, B et H et au 12 février 2021 pour Esud, F et G.

Aussi, dans l'attente de l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) de l'EPT 12 par la CIL, le document cadre d'orientations stratégiques (adopté lors de la CIL plénière du 2 juillet 2021) pose un certain nombre d'orientations concernant les NPNRU.

Les axes majeurs qui sont portés dans l'orientation 4 du DCO et qui s'intitule « définir une stratégie de relogement dans le cadre des opérations NPNRU », renvoient à l'engagement d'une solidarité inter bailleurs, l'élaboration d'une charte intercommunale, une ambition forte de maîtrise du reste à charge pour les ménages relogés et l'information due aux ménages et aux amicales :

1. Anticiper les blocages en engageant un principe de solidarité partenariale

- Monter une instance inter bailleurs pour traiter des cas de relogement complexes et/ou bloqués
- Doter cette instance d'une charte inter bailleurs pour encadrer les relogements pour lesquels les bailleurs démolisseurs sont limités dans leurs choix et possibilités, afin d'encadrer les conditions du relogement

2. Garantir une information claire et transparente et anticiper un accompagnement individuel aux ménages à reloger

- Poursuivre le travail engagé avec les amicales de locataires ou les conseils citoyens sur les chartes locales de relogement (les annexer avec les protocoles à la CIA pour leur donner une assise juridique) et les informer régulièrement des avancées du processus de relogement
- Mettre à disposition des Chargés de relogement une information sur les conditions de relogement (offre mobilisable, conditions réglementaires de relogement et de déménagement...)
- Repérer les difficultés le plus tôt possible et intensifier le développement de MOUS relogement en lien avec le service gestion des impayés pour anticiper les points de blocage liés à la situation des ménages à reloger

3. Favoriser un parcours résidentiel ascendant des ménages dans le parc neuf ou réhabilité, avec un « reste à vivre » adapté et en trouvant des moyens de compensation des loyers

- Définir un objectif de propositions de relogement dans le parc récent ou réhabilité depuis moins de 5 ans dans les protocoles locaux, en fonction de l'offre disponible (programmation récente), du souhait des locataires (y compris le droit au retour) et de ses capacités financières.
- Mobiliser / programmer une offre adaptée aux besoins spécifiques des ménages (décohabitants, personnes âgées isolées et/ou perte d'autonomie, en situation de handicap...).
- S'adapter aux capacités financières des ménages en maîtrisant le reste à charge au m² dans le cadre du relogement

4. Prendre en compte le projet urbain et la stratégie de mixité sociale, en veillant à ne pas exclure de leur quartier les ménages qui souhaitent y rester

- Travailler le projet résidentiel du ménage en évaluant avec lui l'opportunité d'une offre en dehors des QPV, disponible, de qualité et répondant aux souhaits et à la situation des ménages
- Etudier les propositions de relogement de manière à prendre en compte l'équilibre économique et social et le fonctionnement de la résidence d'accueil et du quartier, en accordant une grande vigilance au profil du ménage (CSP-revenus-composition familiale-âge des titulaires du bail) à reloger et à ceux des locataires déjà présents, et de manière générale à la présence de familles présentant les mêmes difficultés
- Favoriser le relogement des ménages « stabilisants » (quartiles 3 et 4, en emploi...) sur les QPV et les quartiers en renouvellement urbain, notamment à travers la mise en œuvre de moyens renforcés dans la remise en état des logements commercialisés².
- Veiller à la mise en place d'un accompagnement renforcé des ménages à reloger, fragiles sur le plan économique et social, en s'appuyant notamment sur les enquêtes sociales réalisées dans le cadre des MOUS.

2. Le contexte du projet de démolition-reconstruction

2.1 Présentation du territoire

Le présent projet de renouvellement urbain, qui s'est traduit par la signature d'un protocole de préfiguration en février 2019, s'inscrit sur le territoire de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges, communes faisant partie de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

L'EPT GOSB comprend 24 communes et plus de 700 000 habitants. Ce territoire compte 8 contrats de Ville qui concernent 31 quartiers prioritaires répartis sur 16 communes. Au total, plus de 100 000 habitants résident en quartier prioritaire soit 1/7ème de la population de l'EPT. L'EPT GOSB accompagne 11 quartiers en renouvellement urbain dont 9 d'intérêt national. Environ 4000 démolitions sont envisagées dans le cadre de ces projets.

L'EPT GOSB met en œuvre un projet de territoire qui vise à faire émerger un territoire harmonieux et dynamique tenant compte du potentiel d'attractivité et de développement de l'ensemble de ses communes. Fort de cette ambition, l'enjeu d'un renouvellement profond des quartiers dits prioritaires se révèle une position indispensable qui permettra de répondre aux besoins de rééquilibrage et de regain de dynamisme de ces quartiers.

Ce projet de territoire partagé guide les grandes orientations des projets d'aménagements et de développement dans lesquels les projets de renouvellement urbain ont pleinement leur place.

² Objectif qui doit être en cohérence avec les objectifs de la loi relative à l'égalité et la citoyenneté qui prévoit un objectif de 50% d'attributions en QPV au bénéfice des ménages appartenant au deuxième, troisième et quatrième quartile des demandeurs et 25 % d'attributions réalisées hors QPV, suivies de baux signés, au bénéfice des ménages appartenant au premier quartile des demandeurs ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre de l'ANRU.

Les villes de Villeneuve-Saint-Georges et de Valenton se situent à 15 km de Paris, en limite de la première et deuxième couronne. Elles se trouvent à la confluence de l'Yerres et de la Seine, dans le département du Val de Marne.

Ces deux villes présentent des caractéristiques socio-économiques similaires. Avec un taux élevé de pauvreté et une forte proportion des habitants en QPV, ces communes sont les plus pauvres du Val-de-Marne en termes de ressources par habitant.

La ville de Villeneuve-Saint-Georges accueille un peu plus de 32 000 habitants. La commune dénombre 12 431 logements dont 44% de logements locatifs sociaux. Elle dénombre 5 Quartiers prioritaires de la ville (QPV). Ces QPV concentrent 80% des logements locatifs sociaux et 56% de la population communale.

La ville s'est engagée, dans un projet de reconquête territoriale qui se traduit par des opérations de requalification et de renouvellement urbain sur l'ensemble de ses quartiers.

En plus du NPNRU du Quartier Nord et celui du Plateau sont en cours ou programmés sur la Ville :

- Le projet de requalification du centre-ville, retenu au titre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), avec une intervention ambitieuse de construction neuve et de requalification des espaces publics mais également avec plusieurs opérations mixtes portées par la Ville.
- Le projet de requalification du quartier de Triage en lien avec la Seine, dont l'objectif est d'atteindre une taille critique pour offrir aux Triageois une offre d'équipements et de commerces qualitative et pérenne.
- Le projet de renaturation des berges de l'Yerres, projet de lutte contre les inondations et de mise en sécurité des biens et des personnes et qui s'appuie sur de nouvelles continuités écologiques.

La ville de Valenton a connu une reprise marquée de sa croissance démographique, après une période de décroissance, notamment liée à la création de 600 nouveaux logements au sein de la ZAC Val Pompadour. La population de Valenton est aujourd'hui de 14 837 habitants (recensement INSEE de 2018) ce qui représente une évolution de 21 % de la population par rapport à 2012.

Valenton est une ville dynamique caractérisée par une population jeune (29,4 % de la population a moins de 20 ans) et familiale, mais aux revenus modestes. Environ 1/3 de la population réside en quartier prioritaire politique de la ville (QPV) : Lutèce-Bergerie et Polognes-Centre-ville / Le Plateau / Saint-Martin. Le taux de logement social atteint les 65,7 % du parc immobilier (données 2017). L'amélioration de la desserte de la ville avec la présence de nouveaux transports structurants à proximité (pôle Pompadour RER D, ligne de TCSP 393, métro 8 Pointe du Lac, projet de téléphérique câble A) participe au dynamisme de Valenton et génère désormais une attractivité nouvelle, tant sur le plan économique que résidentiel.

La ville de Valenton connaît également une dynamique économique qui s'est poursuivie après la réussite de la commercialisation de la Zone d'activités du Val Pompadour et l'arrivée de 800 emplois. Cette dynamique s'est confirmée avec la programmation de plusieurs projets de zones d'activités et/ou projets d'immobiliers d'entreprises.

La ville s'engage par ailleurs dans un projet de requalification du centre-ville, un complexe omnisports et la programmation de logements permettant d'apporter de la mixité sociale à l'échelle communale.

2.2 Présentation du projet urbain

A – Présentation du territoire

Par leur proximité et leur connexion via notamment le centre commercial du Champ Saint-Julien et la jonction que constitue les parcs départementaux (Saussaie Pidoux et Champ Saint-Julien) amplifiée par la Tégéval, le Quartier Nord de Villeneuve-Saint-Georges et le quartier Lutèce-Bergerie de Valenton constituent un seul et même projet d'échelle intercommunale.

Les Quartier Nord et Lutèce-Bergerie sont confrontés à des problématiques communes et qui concentrent une part importante du parc de logements sociaux et de la population communale avec respectivement 17 % d'habitants pour la Lutèce-Bergerie et 21,5 % pour le Quartier Nord.

Un parc de logements sociaux construit dans les années 60, présentant d'importants signes de fragilités et souvent inadapté au regard des normes en vigueur.

Les quartiers sont marqués par une concentration de populations fragiles disposant de revenus faibles avec un revenu médian inférieur à 15 000 €. Entre 35 et 36% des ménages du Quartier Nord et de la Lutèce-Bergerie vivent sous le seuil de pauvreté.

Dans ces deux quartiers, il est recensé que les trois-quarts des actifs sont ouvriers et employés. Ce territoire accueille une population active avec un taux d'emploi d'environ 60 % mais une forte proportion d'emplois précaires (15% pour le Quartier Nord). Le taux de chômage y est élevé (26% sur la Lutèce-Bergerie et 17% sur Quartier Nord).

On relève également une proportion importante des moins de 20 ans et une part importante des familles monoparentales.

Le quartier Nord à Villeneuve-Saint-Georges

Le secteur de réflexion englobe le tissu pavillonnaire à proximité immédiate, le parc de la Saussaie Pidoux ainsi que le secteur Passerelle. Le périmètre d'intervention se concentre lui sur les secteurs Sellier, Gravier et Thimonnier situés au nord de la rue Thimonnier.

Ce quartier est la deuxième centralité de la commune après le Centre-ville avec 7 065 habitants soit environ 22% de la population communale. Construit entre 1950 et 1974 à 3,5 km du Centre-Ville, ce secteur a été constitué par phases successives et sans réelle cohérence d'ensemble, pénalisé par des infrastructures contraignantes comme la RN6 ou encore le poste transformateur d'Enedis/RTE.

Le Quartier Nord (périmètre d'intervention) compte 2 047 logements qui se composent :

- 60% de logements locatifs sociaux (1 237 logements) en gestion par 3 bailleurs sociaux : Valophis, ICF la Sablière et Toit et Joie.
- 40% de logements privés, dont environ 60% sont demeurées propriétés de CDC habitat du fait de la fusion avec la SAGI, avec les 270 logements des tours des graviers, et 212 logements dans les copropriétés gravier 1, 2, 3 et 7.

Les logements sociaux demeurent attractifs pour les ménages précaires (faiblesse des loyers) et l'ensemble du patrimoine est dans un état hétérogène avec des secteurs nécessitant une intervention urgente, notamment la cité Sellier (500 logements).

Le quartier Nord est marqué par une grande variété de formes urbaines liées aux différentes tranches de construction (barres, tours, plots, ...) ce qui accentue les effets de ruptures entre les cités du quartier. Il tire néanmoins profit d'un paysage de proximité varié qui constitue en soi un atout considérable pour le cadre de vie (parcs départementaux, cité Sellier, secteur Toit et Joie, ...).

Le quartier est relativement bien doté en offre de transport en commun (maillage de bus dense assurant un rabattement vers les gares de Villeneuve-Saint-Georges, Créteil ou encore Boissy-Saint-Léger). Cependant, le maillage doux est peu lisible et contraint par les effets de coupures des ensembles immobiliers qui peuvent être clôturés.

Densément peuplé et représentant 22% de la population communale, le Quartier Nord offre un taux d'équipement de premier niveau raisonnable couvrant l'essentiel des besoins. Néanmoins, l'offre en équipement souffre du manque de visibilité et de modernisation. Le diagnostic fait le constat d'une situation de forte saturation des équipements scolaires.

Le quartier Lutèce-Bergerie à Valenton

Le quartier Lutèce-Bergerie représente 2 393 habitants, rassemblant 17 % de la population communale. Il se compose de trois sous-ensembles bâtis :

- À l'Ouest, le quartier Lutèce compte 735 logements répartis dans 9 bâtiments linéaires R+4, 8 plots R+4 et 1 tour R+15, construits entre 1959 et 1970. L'ensemble est géré par Seqens.
- La cité de la Bergerie, à l'Est du QPV, se compose d'une copropriété de 68 logements et de 120 logements gérés par Valophis. Construits en 1978 par les architectes Andrault et Parat, ces logements s'apparentent à des maisons individuelles superposées, en gradins, offrant un jardin suspendu et des terrasses de 35 m². Compte tenu de l'état satisfaisant de son patrimoine, le bailleur ne souhaite pas mener d'action dans le cadre du NPRU.
- La résidence sociale ADEF, gérée par I3F, de 128 studios.

Le quartier Lutèce-Bergerie présente des caractéristiques sociodémographiques spécifiques avec 35,8 % de ménages sous le seuil de pauvreté contre 28% pour l'ensemble de la commune et un taux de chômage (26 %) plus important qu'à l'échelle communale. De même, on constate une proportion importante des moins de 20 ans (un indice de jeunesse de presque 3 points) et une part importante des familles monoparentales (25%).

Le quartier est situé à proximité du centre-ville et bénéficie d'une situation centrale au sein du territoire communal. Il s'inscrit également au sein d'un réseau d'équipements publics (dans les domaines scolaire, sportif et culturel), de nombreux espaces verts (parc de la Plage Bleue, parc du Champ Saint-Julien, parc Jacques Duclos, parc de la Saussaie Pidoux) et à proximité de zones d'activités économiques et commerciales (centre commercial du Champ Saint-Julien, Actipark, ZA des Roseaux).

Malgré la présence de ces atouts, la configuration des bâtiments et des aménagements des espaces extérieurs au sein du quartier et sur ses franges contribue à l'enclaver. En effet, le quartier manque de liaisons Est-Ouest et Sud-Est et d'accroches urbaines aux autres secteurs de la ville.

L'offre d'équipements est tournée vers l'intérieur du quartier et ne bénéficie pas assez aux habitants de la ville. De plus, elle ne répond pas non plus entièrement aux besoins des habitants du quartier.

Le parc de logements, construit dans les années 1960 présente des signes de vétustés manifestes. Il n'a pas fait l'objet de travaux de réhabilitation depuis le début des années 1990.

B - Présentation du projet urbain

Le projet urbain du Quartier Nord proposé à l'ANRU

La stratégie de renouvellement urbain du Quartier Nord se décline en 5 axes :

1. Faire de la trame verte un vecteur d'ouverture des quartiers et le support de développement d'une ville résiliente
2. Rompre l'enclavement des quartiers et accompagner les habitants dans l'évolution des pratiques de mobilité
3. Créer les conditions d'amélioration de l'habitat et de diversification de l'offre résidentielle
4. Faire de l'activité économique et commerciale un des facteurs d'animation et d'attractivité des quartiers
5. Inscrire les dynamiques socio-culturelles et les équipements publics au cœur du « vivre ensemble »

Un projet de renouvellement urbain global qui intervient sur toutes les composantes du quartier et qui se décline en 6 orientations :

1. Une nouvelle armature d'espaces publics et paysagers pour ouvrir le quartier
2. Une offre de services et d'équipements modernisés pour répondre aux besoins des habitants
3. Des logements requalifiés pour répondre à l'urgence sociale et améliorer les conditions de vie des habitants
4. Une intervention ambitieuse sur les copropriétés pour éviter leur décrochage
5. Le développement d'une offre résidentielle nouvelle
6. Le renouvellement des polarités économiques et commerciales

La vétusté et l'enclavement de la Cité Sellier impliquent d'engager des démolitions ciblées sur ce patrimoine Vallophis. Le projet déposé auprès de l'ANRU prévoit la démolition 340 logements répartis sur différents bâtiments : A et B, très impactés par les nuisances de la RN6, la moitié de E et H pour permettre le prolongement de la rue Roland Garros ainsi que la démolition des bâtiments F et G afin d'engager le renouvellement et la diversification du parc de logements du Quartier Nord.

En complément le projet déposé auprès de l'ANRU prévoit le programme suivant :

- 801 logements sociaux réhabilités (ICF la Sablière, Vallophis, Toit et Joie) et 270 logements réhabilités par CDC Habitat
- 594 logements répartis en 4 copropriétés requalifiés et accompagnés dans leur gestion
- 263 logements neufs dont 1/3 de logements locatifs sociaux en reconstitution
- Un rééquilibrage et une modernisation des équipements scolaires
- 8 300 m² d'activités économiques développés sur la façade de la RN6
- La dalle des Gravières restructurée accueillant des équipements publics et un pôle de santé privé
- Des espaces publics de qualité participant à l'amélioration du cadre de vie avec la création d'un jardin public en cœur de quartier et des cheminements doux renforçant le lien avec les parcs départementaux

Le programme de démolition sur le site Quartier Nord, cité Sellier

La date de prise en compte du PCDID pour les bâtiments A, B et H de la cité Sellier est le 16 mars 2020 et pour les bâtiments E (partie sud), F et G de la cité Sellier le 12 février 2021.

Site	Nb de logements	Bailleur(s)	Modalités de financement	Date de gel des relocations	Démarrage du relogement	Durée estimée du relogement
Cité Sellier	340	VALOPHIS	PALULOS	Mars 2020	Juillet 2020	6 ans

La typologie des logements démolis est la suivante :

	T2	T3	T4
Bâtiment A	10	25	15
Bâtiment B	10	25	15
Bâtiment E (Sud)	10	20	10
Bâtiment F	10	20	10
Bâtiment G	20	40	20
Bâtiment H	20	40	20

La ventilation selon les différents contingents est la suivante :

	Contingent préfectoral	Contingent Collectivité	Action Logement	Bailleur	Autres
Bâtiment A	21	0	1	28	0
Bâtiment B	19	0	0	31	0
Bâtiment E (sud)	16	0	0	24	0
Bâtiment F	19	0	0	21	0
Bâtiment G	32	0	0	48	0
Bâtiment H	28	0	0	52	0

Le projet urbain proposé à l'ANRU sur le quartier Lutèce-Bergerie

Le diagnostic partagé et les invariants urbains qui en ont découlé, ont permis de définir une stratégie de renouvellement urbain pour le quartier Lutèce-Bergerie :

- ▶ Une trame d'espace public ouvre le quartier sur la ville et connecte les différents lieux d'intensité :
 - Des axes majeurs, ouvrent le quartier et relient les différents secteurs
 - Prendre appui sur l'offre d'équipements pour intensifier les espaces publics
 - Décliner des transversales depuis les grands axes, pour irriguer l'ensemble des îlots résidentiels

- ▶ Une offre d'équipements renouvelée :
 - Un cœur de quartier requalifié par la modernisation du groupe scolaire et du gymnase et la création d'un équipement petite enfance en fonction des besoins actuels et futurs
 - Un nouvel équipement socioculturel rayonnant, en entrée de quartier
 - Un pôle sportif conforté

- ▶ **Recomposer la façade Sud du quartier par une nouvelle offre de logements et d'équipements :**
 - Impulser un changement d'image du quartier tout en valorisant ses qualités existantes
 - Requalifier l'entrée de quartier avec un espace public qualitatif et conforté
 - Diversifier l'offre de logements par une programmation mixte et adaptée à l'environnement urbain du quartier
 - Recomposer et moderniser l'offre d'équipements

- ▶ **S'appuyer sur la trame arborée existante du quartier, fondement de la qualité de son cadre de vie :**
 - Par la conservation du mail central existant
 - Par la valorisation du parc du Champ Saint-Julien
 - Par le renforcement des continuités végétales en pied d'immeubles
 - Par la recomposition d'une façade Sud perméable, intégrant les nouveaux programmes au sein d'une trame végétale amplifiée

- ▶ **Une trame viaire apaisée, pour tous les modes de déplacements :**
 - Par l'accessibilité des nouveaux programmes au Sud, via une voie de desserte à sens unique
 - Par la desserte des équipements le long de la rue Debussy
 - En encourageant la pratique du vélo sur le quartier et vers les pôles structurants de transport en commun

L'opération concernée par le présent protocole de relogement est située dans le quartier Lutèce-Bergerie de Valenton aux adresses suivantes :

Site	Nb de logements	Bailleur(s)	Modalités de financement	Date de gel des relocations	Démarrage prévisionnel du relogement	Durée estimée du relogement
Cité Lutèce	296	SEQENS	PALULOS PLA (V14)	21 avril 2021	Septembre 2021	4 ans

La typologie des logements est la suivante :

	T2	T3	T4	T5
Bâtiment D	30	26	30	4
Bâtiment C	10	20	10	
Bâtiment B	15	30	15	
Bâtiment A	5	41	4	
Bâtiment F	20	21	9	
Bâtiment V14		3	3	

La ventilation selon les différents contingents est la suivante :

	Contingent préfectoral	Mairie de Valenton	Action Logement	Bailleur	DRIHL	CD94
Bâtiment D	7	0	60	22	2	0
Bâtiment C	28	0	7	0	5	1
Bâtiment B	34	0	18	3	3	0
Bâtiment A	13	0	9	26	2	0
Bâtiment F	2	18	29	0	1	0
Bâtiment V14	1	4	1			

Les opérations de reconstitution du NPNRU de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges

Les programmes neufs en reconstitution des logements démolis seront mobilisés autant que possible pour le relogement des ménages :

Secteur	Bailleur	Opération / adresse	Nombre logements	En QPV	Hors QPV	Reconstitution		PLS
						PLUS	PLAI	
Reconstitution Quartier Nord*			177	94	93	65	66	56
Triage	Valophis	Pré-conventionné - Pierreval 117 à 119 Av. de Choisy	93		93	23	34	36
Péguy	Valophis	Accueil 1 Cœur de Ville	54	54		18	26	10
Centre-ville	Valophis	Carnot 1	40	40		24	6	10
Reconstitution Lutèce-Bergerie			129	0	129	41	42	46
Centre-ville	Seqens	Résidence intergénérationnelle	90		90	27	27	36
Joliot-Curie	Seqens	Rue du 8 mai 1945	39		39	14	15	10

Cependant, au regard du calendrier prévisionnel de livraison des opérations de reconstitution, les partenaires ne souhaitent pas se fixer d'objectifs de relogement dans le neuf, mais s'engagent à présenter des logements garantissant un parcours ascendant des ménages.

2.3 Diagnostic avant relogement

Le Frêne, bureau d'étude, a eu en charge la réalisation de l'enquête sociale d'avril à mai 2019 sur l'ensemble de la cité Sellier du Quartier Nord et d'octobre à décembre 2020 sur les 5 bâtiments de la Lutèce ciblés à la démolition, afin de rencontrer les ménages, mener un diagnostic social complet afin de recueillir l'expression des souhaits et besoins.

Les résultats de ces enquêtes sociales ont été présentés aux habitants dans le cadre de réunions publiques ou d'expositions comme ce fût le cas à la Lutèce-Bergerie lors de l'inauguration de la Maison des projets en mai 2021, au sein de l'espace Camille Claudel.

A – Le diagnostic social

- **Quartier Nord / La cité Sellier**

L'enquête sociale menée par le bureau d'étude Le Frene - préalable au relogement - a permis de rencontrer individuellement chaque occupant de la Cité Sellier pour établir un diagnostic social détaillé.

Synthèse des caractéristiques sociales des habitants à l'échelle de la Cité Sellier

La Cité Sellier accueille environ 1450 personnes dont une majorité de petits ménages (2.9 habitants par logement), en adéquation avec les typologies louées (73% des logements sont des T2 et T3).

La population y est essentiellement familiale. On compte 64% de ménages avec enfants à charge. Le taux de familles monoparentales est très élevé, avec un taux de 35%, soit 15 points de plus que dans le reste des QPV de Villeneuve-Saint-Georges.

Il s'agit d'une population fragile, majoritairement en dessous du plafond PLAI.

Synthèse des caractéristiques sociales des habitants par bâtiment voué à la démolition

Bâtiments A, B et H

L'occupation de ces bâtiments présente des caractéristiques relativement similaires à la moyenne des bâtiments de la Cité.

Concernant le bâtiment A, les situations d'occupation anormale des logements sont légèrement plus faibles que dans l'ensemble de la Cité. Les ménages sont très modestes, puisque 81% d'entre eux ont des revenus les plaçant en dessous des plafond PLAI (contre 76% pour l'ensemble de Sellier). Cela va de pair avec un taux d'endettement légèrement supérieur à la moyenne.

Le bâtiment B est caractérisé par une part de locataires âgés importante, ainsi qu'une plus forte présence de ménages de petite taille. En effet, près d'1/3 des locataires sont âgés de plus de 65 ans contre 21% en moyenne sur la Cité. La part des locataires sans enfant est également plus importante que dans le reste de la Cité.

La moitié des locataires déclare avoir des problèmes de santé, principalement liés à la mobilité.

Le bâtiment H présente quant à lui des profils relativement similaires à la moyenne, notamment au niveau des structures familiales. Néanmoins, on note une part bien plus faible des locataires demandeurs d'emploi. Les dettes sont relativement contenues, car si on observe 23% de locataires endettés, il s'agit majoritairement de faibles dettes (moins de 1 000 euros).

Les bâtiments E sud, F et G (160 logements)

Ces bâtiments sont occupés par une majorité de familles (60 à 70%) avec une part importante de ménages monoparentaux. On note pour le bâtiment E une proportion importante de familles nombreuses (23%).

Ces trois bâtiments présentent une mixité générationnelle importante avec notamment 15 à 25% des occupants de plus de 65 ans. Cette mixité est corrélée par un double problème d'occupation : on observe une sur-occupation plus importante (22% dans le bâtiment F et 22% dans le bâtiment E) que dans le reste de la Cité Sellier et d'autre part, des logements se voient sous-occupés (20% dans le bâtiment E, 24% dans le bâtiment F et 28% dans le bâtiment G).

La part des actifs est majoritaire (70 à 80%) cependant, plus d'un tiers d'entre eux se déclarent demandeurs d'emploi, en particulier le bâtiment G compte 36% de sans emplois. Cette fragilité est renforcée dans le bâtiment E où l'on observe des niveaux d'endettement locatif importants (10% des locataires présentent une dette de plus de 3000 €).

- La Lutèce

L'enquête sociale menée par le bureau d'étude Le Frêne a été menée en novembre 2020 sur les cinq barres de logements vouées à la démolition. Cette étude a permis d'établir un diagnostic social détaillé sur les besoins et caractéristiques sociodémographiques des ménages rencontrés. Ci-dessous sont présentés les résultats principaux.

Profils démographiques et occupation des logements :

- Une occupation familiale (57% de ménages avec enfant(s))
- Une population plus jeune que dans le parc social de la ville
- Une majorité d'enfants mineurs et scolarisés,
- Une occupation des logements relativement équilibrée.

Situations professionnelles et socio-économiques des ménages :

- Une population active (67%) mais un taux de chômage élevé (19%)
- Des ménages dont les revenus correspondent majoritairement aux conditions de revenus d'accès au PLAI
- 60% des ménages vivent avec des ressources situées dans les catégories pauvres et modestes : élément déterminant dans la recherche des logements pour le relogement.
- Des logements aux loyers attractifs mais avec des surfaces parfois inférieures au standard. A typologie de relogement équivalente, dans d'autres secteurs, l'impact sur le reste à charge pourra être significatif, notamment pour les ménages non bénéficiaires de l'APL.

Parcours résidentiels, avis sur le projet et les perspectives de relogement :

- Des locataires divisés quant à la perspective du projet et du relogement
- Une occupation des logements plutôt récente (moyenne 14 ans) mais plus marquée pour la Ville (moyenne de 18 ans)
- Un quartier apprécié notamment pour son calme, son ambiance, ses espaces verts.
- Des logements plus critiqués en raison des problèmes techniques subis par les familles et pour certains, des tailles des pièces jugées insuffisantes.
- Une majorité de petites et moyennes typologies à mobiliser pour conduire le relogement : 186 T2/T3
- 16 demandes de décohabitation pour lesquelles il faudra vérifier l'éligibilité
- Un souhait de maintien dans le quartier qui concerne plus d'un ménage sur 2 (55%) en 1er choix
- Des souhaits de parcours de mobilité en dehors du quartier (38%) : 11% des locataires souhaitent en priorité vivre à Valenton mais dans un autre quartier et 27% dans une autre commune.

- Des souhaits de mobilité, additionnés à une mobilisation d'un grand volume de logements, qui, pour être concrétisés nécessitent l'appui d'un partenariat solide et conséquent afin d'assurer une mise à disposition de logements compatible et suffisante.
- 27 personnes ont plus de 75 ans
- 2logements PMR à mobiliser et l'installation d'une douche adaptée dans 21 logements.

B – Le diagnostic de l'offre

- **Sur la commune de Villeneuve-Saint-Georges**

La commune de Villeneuve-Saint-Georges est une des deux communes du Val-de-Marne à compter cinq quartiers en politique de la ville. Tous les projets d'aménagement engagés sur la ville, et donc de production de nouveaux logements, se situent à l'intérieur de ces périmètres. Les seuls secteurs hors QPV sont des quartiers pavillonnaires difficilement mutables et soumis à des contraintes fortes (inondations, PEB d'Orly...).

Le parc social est saturé, plus de 3600 ménages sont demandeurs d'un logement social à Villeneuve Saint-Georges alors que le taux de rotation sur le parc existant est de moins de 4%.

Par ailleurs, 20% du parc social et 60% du parc privé a plus de 60 ans, ce qui n'est pas sans avoir un impact sur la qualité des logements. Certains quartiers concentrent des poches d'habitat insalubre. Le taux de logements potentiellement indigne est de 20% sur l'ensemble de la commune, et de 36% sur le centre-ville. Les parcours résidentiels s'en trouvent ainsi perturbés puisque le parc privé constitue un parc social de fait.

La construction de logements neufs et notamment locatifs sociaux à Villeneuve-Saint-Georges (surtout en QPV), doit donc constituer une réelle amélioration du parc de logements. De par ses différentes catégories (PLUS, PLAI et PLS), le logement locatif social représente une offre qualitative et diversifiée permettant un parcours résidentiel ascendant.

Malgré une amélioration de la situation, la ville connaît un problème réel d'attractivité pour l'offre privée neuve. Aussi les opérateurs parviennent difficilement à équilibrer leurs opérations au regard des prix de sortie jugés trop faibles.

- **Sur la commune de Valenton**

Une partie importante du centre-ville de Valenton est en QPV, la proportion de logements sociaux représente une part très importante du parc de logements à l'échelle communale (pour rappel : 65,7 %) dont 79% sont situés en QPV.

On constate une forte pression de la demande de logement social sur Valenton avec 6068 demandeurs de logements sociaux à l'échelle de la région Ile-de-France dont 1202 demandeurs Valentonnais (20%). La pression est d'autant plus importante pour les grandes typologies de logement et pour les seniors. Une grande majorité des demandeurs de logements sociaux familiaux ont des revenus très modestes. 35 demandes ont une reconnaissance au titre du DALO et 333 pour l'Ile-de-France (données janvier 2022). Cela s'accompagne d'un taux de rotation sur le parc existant relativement bas et en baisse : 4,2% en 2020 et 3% en 2021.

Le parc social de la commune se caractérise par une sous-représentation des logements intermédiaires (PLS) et une surreprésentation des PLUS.

Concernant l'ancienneté du parc de logements sur Valenton, presque la moitié des logements ont été construits entre les années 1950 et 1970, correspondant majoritairement à des programmes de logements sociaux.

3. Les instances de pilotage et suivi du relogement

3.1 Le comité de pilotage intercommunal du relogement

Le comité de pilotage intercommunal du relogement est intégré au comité de pilotage politique du NPNRU. Son rôle est d'assurer le pilotage du projet urbain dans sa globalité et à ses différentes étapes, dont le volet relogement dans son ensemble. En particulier, il valide un plan de relogement qui fixe la participation au relogement de chacun des partenaires signataires, suit son état d'avancement, vérifie la bonne application des décisions en matière de relogement.

- ▶ Il réunit les partenaires du relogement : l'EPT, les villes, la DRIHL, Action Logement, Bailleurs sociaux.
- ▶ Il se réunira 1 ou 2 fois par an, sur convocation de l'EPT.

3.2 Le comité technique intercommunal du relogement

Le rôle du comité technique intercommunal du relogement consiste d'une part, à suivre l'avancement global du relogement des ménages, à identifier les situations de blocage et à mobiliser le partenariat, d'autre part à préparer les séances et décisions du comité de pilotage du relogement.

En particulier, le comité technique du relogement :

- partage l'avancement du suivi des relogements sur la base d'un tableau de bord régulièrement mis à jour par le référent [en lien avec la MOUS et/ou le bailleur si référent ville] ;
 - partage les contributions des partenaires au relogement, eu égard à leurs engagements sur la base des indicateurs communiqués par le référent [en lien avec la MOUS et/ou le bailleur si référent ville] ;
 - informe des difficultés de mise en œuvre.
- ▶ Le comité technique intercommunal du relogement est composé des services des partenaires signataires du protocole de relogement pour les sites du Quartier Nord et de Lutèce-Bergerie.
 - ▶ Le comité technique du relogement se réunit tous les trimestres.

3.3 La cellule de relogement (1 par site)

La cellule de relogement est le dispositif opérationnel de gestion et de suivi des relogements, qui garantit la bonne application du protocole de relogement. Elle assure la mise en œuvre du relogement des ménages concernés par les démolitions d'immeubles, et règle de manière concertée les difficultés pouvant survenir pour certains ménages.

En particulier, la cellule de relogement :

- partage l'avancement de la recherche de logements d'accueil et étudie collectivement les situations complexes ;
 - coordonne les actions des partenaires sociaux, auprès des familles présentant des fragilités sociales ou économiques ;
 - fournit régulièrement toutes les informations nécessaires à la connaissance de l'avancement du relogement et à la préparation des points intermédiaires de bilan.
- ▶ Elle est composée des services en charge de la gestion et du suivi de proximité des relogements : ville, EPT, bailleurs, Etat, Action Logement.
- ▶ Elle se réunit tous les mois.

3.4 Le Chargé de suivi du relogement de l'EPT

Le chargé de suivi du relogement de l'EPT est le référent tout au long du processus de relogement, en lien étroit avec les référents relogement de Valophis et de Seqens.

Son rôle consiste à centraliser et garantir la bonne circulation des informations, ainsi qu'à assurer la coordination entre les acteurs du relogement. Il est notamment chargé d'assurer le partage et la diffusion des informations entre les acteurs.

Il veille à la mise à jour régulière du tableau de suivi global et au respect des modalités pratiques de fonctionnement. Il procède à la compilation et à la synthèse des données nécessaires au suivi des indicateurs mentionnés au protocole.

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

Il assure le suivi des comités techniques de relogement et prépare le bilan annuel de la mise en œuvre de la stratégie de relogement et du protocole pour le comité de pilotage du relogement.

3.5 Les cellules de suivi social

Ces cellules de suivi interne à chaque bailleur maître d'ouvrage est mobilisé en tant que de besoin pour traiter en toute déontologie certaines situations individuelles complexes à des titres variés (économique, insertion, prévention, social, santé, hygiène, sécurité, administratif, etc.) nécessitant des dispositions préalables et/ou complémentaires au relogement, en mobilisant les acteurs adéquats.

Ces cellules mobilisent et coordonnent les acteurs et moyens nécessaires au traitement des situations. Elle peut faire appel à tous les partenaires nécessaires et compétents, en particulier les intervenants sociaux.

4. Les modalités de relogement

4.1 Le maintien de la qualité de service avant démolition

Dans l'attente des relogements, les bailleurs s'engagent au maintien de l'entretien des immeubles voués à démolition, des espaces extérieurs et des logements jusqu'au départ des derniers locataires. Ils procèdent à la mise en place des protections anti-effraction pour les logements libérés.

4.2 Les principes du relogement

Considérant les situations individuelles relevées durant l'enquête sociale, les ménages éligibles au relogement seront relogés en tenant compte de leurs souhaits, de leurs besoins de relogement, de leurs capacités financières et de l'offre de logements d'accueil disponible. La possibilité d'accès à un logement neuf en PLUS, PLAI ou PLS sera étudiée pour tous les locataires dans les conditions d'accès au parc social.

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

Les partenaires s'engagent à favoriser le relogement des ménages éligibles dans les secteurs précisés lors de l'enquête sociale, sous réserve de la disponibilité des logements et des typologies au sein du quartier ou de la commune souhaités.

Les quartiers d'accueil des ménages relogés feront l'objet d'une attention particulière, afin de favoriser la mixité sociale au sein du territoire, conformément aux objectifs à poursuivre par la stratégie de relogement. À cette fin, des démarches inter-bailleurs et inter-réservataires seront encouragées afin de faciliter les relogements.

4.3 Les modalités pratiques du relogement

A – Critères d'éligibilité au relogement

Les locataires en titre

Les locataires en titre bénéficient d'un droit légal au relogement. Il s'agit des locataires avec un bail valide en cours, sans procédure contentieuse³ et recensés comme occupants lors de l'enquête d'occupation sociale (OPS).

Les décohabitants et les personnes hébergées

Ne peuvent être considérés comme décohabitants, que les ascendants ou descendants des titulaires du bail ou bien les couples en cours de séparation. Ces ménages doivent remplir les conditions requises pour accéder à un logement social, être présents dans le logement lors de l'enquête sociale et avoir une demande active de recherche de logement depuis plus de 6 mois.

Concernant les couples souhaitant décohabiter, la MOUS portera une attention particulière à l'accompagnement de ces ménages et aux conditions dans lesquelles ils pourront faire une demande de logement social séparée.

Les personnes hébergées sans ascendance ou descendance directe avec le locataire en titre pourront bénéficier au cas par cas d'un examen privilégié de leur situation si elles remplissent les conditions cumulatives suivantes, à savoir :

- être présents dans le logement ;
- être en capacité d'attester administrativement de leur présence au moins 18 mois avant la date de démarrage de l'enquête sociale (adresse CCAS, documents administratifs,..) et d'une démarche active de recherche de logement (demande de logement social enregistrée dans le SNE de plus de 6 mois) ;
- être identifiés et déclarés au moment de l'enquête sociale.

B – Loyers de relogement

Le reste à charge (loyer et charges générales, déduction faite des aides personnelles au logement) des ménages relogés doivent être adaptés à leurs revenus et préservés au mieux. Il s'agit pour cela :

- **Pour les ménages sous plafonds de ressources PLAI et PLUS, d'offrir un reste à charge constant au m² ;**
- **Pour les ménages au-dessus des plafonds PLUS, cette règle ne sera pas appliquée, mais une attention sera portée au taux d'effort.**

La définition de reste à charge constant au m² est la suivante :

$$(\text{Loyer} + \text{Charges générales} - \text{APL}) / (\text{nombre de m}^2)$$

Des minorations de loyer seront mises en œuvre afin de faciliter le relogement. Celles-ci seront néanmoins plafonnées afin de limiter l'impact financier pour les bailleurs.

³ Ou ménages bénéficiant d'un protocole de cohésion sociale ou de délais judiciaires respectés.

C – Conditions du relogement

Le relogement doit être assuré dans les conditions prévues aux articles L.353-15, L.442-6 et L.481-3 du code de la construction et de l'habitation.

Chaque titulaire du bail se verra proposer trois solutions de relogement par le bailleur démolisseur, via un courrier AR ou remis en main propre.

Le logement proposé doit remplir des conditions d'hygiène normales et correspondre aux besoins familiaux des ménages⁴.

Les cas spécifiques (comme les agréments de garde d'enfants) seront étudiés au cas par cas.

Il doit également être situé sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km, sauf souhait explicite du ménage de conditions d'éloignement différentes.

Le locataire ayant refusé trois offres de relogement correspondant à ces critères perd son droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement refusée.

Seule une proposition de logement sera soumise aux décohabitants et personnes hébergées éligibles et ceci dans le cadre du droit commun.

Les frais liés au déménagement

Le déménagement organisé par le bailleur est la règle. Sont pris en charge les frais de déménagement, de transfert d'abonnements EDF, GDF, téléphone et courrier et les travaux supplémentaires nécessaires dans le logement d'accueil. Hors île-de-France, le déménagement est assuré par le locataire et le remboursement se fait sur présentation de facture et est plafonné à 750 € TTC. Les frais de remise en service des abonnements, transfert de courrier sont plafonnés à 150€ et remboursés sur présentation des justificatifs.

Le dépôt de garantie sera transféré sans majoration dans le cadre d'un relogement par le bailleur au sein de son parc. Si le relogement est réalisé par un autre bailleur, le dépôt de garantie est remboursé au locataire dans le mois qui suit le déménagement.

4.4 L'accompagnement du relogement

A - Le processus de relogement

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

⁴ Il doit notamment respecter les règles relatives à la surface minimale du logement, définies à l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation et à l'article D.542-14 du code de la sécurité sociale ; relatives à la sous-occupation définie à l'article L.621-2 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

- Validation écrite par le locataire des souhaits de relogement.
- Mise en place d'un accompagnement social et financier en amont si nécessaire.
- Ateliers collectifs (présentation des sites, lecture de plans, caractéristiques des logements neufs...).
- Préparation des dossiers par le bailleur démolisseur.
- Proposition du logement aux locataires par le bailleur démolisseur, y compris dans le cas d'un relogement interbailleurs.
- Si accord, passage en commission d'attribution. Si refus des 3 propositions par le locataire, celui-ci devra avoir quitté le logement à la date stipulée dans le congé d'office envoyé par le bailleur.

Etape 4 : Déménagements et suivi des relogements / emménagements

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

Dans ce cadre, les chargés de relogement des bailleurs auront en charge :

- de réaliser un bilan diagnostic individuel de la situation de chacun des ménages concernés : composition familiale, âge, ressources, situation budgétaire (taux d'effort, reste à charge, reste pour vivre), capacité d'adaptation et d'intégration dans un nouvel habitat ;
- de s'assurer de la formalisation de la demande de logement social ;
- d'identifier les besoins en termes de relogement et de mettre en œuvre ou participer à la mise en œuvre des propositions individualisées de relogement, tant sur le parc du bailleur que sur le parc d'autres bailleurs ;
- de proposer la mise en place d'un accompagnement social ou médico-social adapté, en lien avec les partenaires institutionnels présents sur le territoire en fonction des situations ;
- d'assurer une information et une aide aux démarches, d'organiser la visite du logement avec le ménage pour l'aider à prendre sa décision.

Selon les problématiques de la famille concernée, l'accompagnement social peut porter sur l'une ou plusieurs des dimensions suivantes, en pré- ou post relogement :

- préparation du relogement et soutien dans les étapes de construction de la mobilité
- aide au déménagement et à l'appropriation des lieux (utilisation de l'espace, entretien et occupation du logement, changement d'adresse)
- suivi administratif et/ou budgétaire (démarche administrative, gestion du budget familial, aide à la résorption d'un impayé locatif)
- appropriation des clauses du bail et du règlement intérieur.

L'équipe en charge de la MOUS renseignera régulièrement un tableau récapitulatif des situations ayant bénéficié d'un bilan diagnostic avec ou sans préconisation d'accompagnement social afin d'en informer le chargé de suivi relogement de l'EPT.

B - Les modalités de concertation

Une concertation importante est menée sur l'ensemble du projet. Du lancement de l'enquête sociale au démarrage des relogements les bailleurs vont mener des actions de concertation.

Déclinaisons du présent protocole, des chartes relogement à destination des locataires relogés seront formalisées afin que ces derniers puissent disposer d'une information claire sur les engagements de chacun dans le cadre du processus de relogement.

Ainsi pour l'OPH, puis Valophis sur la cité Sellier, un local, dont le mobilier a été construit avec les habitants et une association, a été mis à disposition afin d'en faire un lieu de permanences, d'animations et d'échanges. Un premier travail de mémoire du quartier a été mené par une association et le local a permis d'inaugurer et d'exposer ce travail pendant plusieurs semaines.

En ce qui concerne les temps d'informations, deux réunions publiques ont eu lieu, en parallèle à la concertation sur le projet urbain :

- Une avant le démarrage de l'enquête sociale afin d'exposer son objectif et ses modalités
- Une après l'enquête sociale afin de restituer les résultats aux habitants et informer des prochaines étapes du projet

L'animation de la Maison des projets de la Lutèce se met en place progressivement tout au long de la mise en œuvre du projet autour d'ateliers participatifs, d'expositions, de permanences, etc.

Des permanences régulières sur le relogement sont notamment mis en place en présence de la chargée de relogement, de la conseillère sociale, du chargé de recouvrement et du manager de proximité.

La Maison des projets du Quartier Nord, qui doit ouvrir au printemps 2022, dans les locaux de l'espace Senghor, sera à la fois le lieu d'information et de concertation sur le projet NPNRU et le lieu de préfiguration de l'équipement social et culturel dont la création est prévue dans le cadre de la restructuration des équipements publics sur la dalle des Gravier. Il est prévu d'y installer une maquette papier/carton du projet pour l'occasion et une exposition présentant l'ensemble du projet urbain. Par ailleurs, un dossier de l'habitant sera le document « ressources » des locataires et habitants du quartier. Ce recueil de fiches thématiques, pourra être complété à l'avancement du projet.

Les MOUS internes aux bailleurs rencontrent individuellement tous les locataires habitant les immeubles voués à la démolition, renseigne les tableaux de suivi comportant les souhaits et caractéristiques des familles et les transmet au référent.

Le maximum d'informations - dans le respect des règles de confidentialité - sera fourni au fur et à mesure et/ou à l'issue de l'enquête sociale aux partenaires, afin de procéder aux propositions de logements adaptées aux souhaits et éviter autant que possible les refus.

En amont des relogements, des réunions de concertation auront lieu avec les habitants avec pour objet :

- Le projet futur (nature, durée, conséquences globales)
- Le calendrier prévisionnel des démolitions
- Les conditions de relogement des ménages
- Les garanties offertes aux locataires en fonction de leurs différentes situations

Des réunions d'information annuelles seront également mises en place tout au long du projet.

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

Les engagements de mobilisation prévisionnels sont établis au regard du tableau indicatif des engagements élaboré collectivement par le groupe de travail préparatoire à l'établissement du protocole. Ils sont susceptibles d'être mis à jour annuellement tout au long du déroulement du relogement, afin de tenir compte d'éventuelles nouvelles informations, précisions ou ajustements nécessaires (identification du parc initial, identification des démolitions, gel de relogements, taux de rotation affiné...).

Les engagements du présent protocole portent sur le programme démolition porté dans le cadre du NPNRU de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges à savoir 340 logements de la cité Sellier sur le Quartier Nord et 296 logements sur Lutèce-Bergerie.

Pour rappel, les partenaires ne souhaitent pas se fixer d'objectifs de relogement dans le neuf, mais s'engagent à présenter des logements garantissant un parcours ascendant des ménages. Les réservataires favoriseront dès que possible les relogements dans les programmes neufs dès que des opportunités se présenteront.

Détail du programme de démolition :

Quartier Nord (VALOPHIS)	Nb Logements
Bâtiment A	50
Bâtiment B	50
Bâtiment E (Sud)	40
Bâtiment F	40
Bâtiment G	80
Bâtiment H	80
Lutèce-Bergerie (SEQENS)	Nb Logements
Bâtiment D	90
Bâtiment C	40
Bâtiment B	60
Bâtiment A	50
Bâtiment F	50
Bâtiment V14	6

5.1 Sur Villeneuve-Saint-Georges dans le cadre du programme de démolition du Quartier Nord

La mobilisation du contingent de la ville de Villeneuve-Saint-Georges

La Ville se fixe pour objectif de mobiliser pour les besoins du relogement 75% des libérations dans le parc existant et livraisons de logements neufs intervenant sur son contingent sur le patrimoine géré sur la commune, soit à titre indicatif 12 logements annuellement.

La mobilisation du contingent de VALOPHIS

Le bailleur démolisseur se fixe pour objectif de mobiliser pour les besoins du relogement 75% des libérations dans le parc existant et livraisons de logements neufs intervenant sur son contingent sur le patrimoine géré sur la commune, soit à titre indicatif 40 logements annuellement.

La mobilisation du contingent préfectoral

L'État se fixe pour objectif une mobilisation de 25% des libérations intervenant sur son contingent "mal logés" sur le patrimoine géré sur la commune, soit à titre indicatif environ 11 logements annuellement.

L'État se fixe, au regard des logements identifiés au 2.2.B, et sous réserve de l'évolution des programmes et/ou des échéances de livraison, une mobilisation de 25% de son contingent "mal logés" sur les logements neufs financés en PLUS-PLAI de ces programmes.

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

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

La mobilisation du contingent d'Action Logement

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

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

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 accord⁵.

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®

⁵ La mobilisation des réservations Action Logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti.

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.

5.2 Sur Valenton dans le cadre du programme de démolition du quartier Lutèce-Bergerie

La mobilisation du contingent de la ville de Valenton

La Ville se fixe pour objectif de mobiliser pour les besoins du relogement 75% des libérations dans le parc existant et livraisons de logements neufs intervenant sur son contingent sur le patrimoine géré sur la commune, soit à titre indicatif 20 logements annuellement.

La mobilisation du contingent de SEQENS

Seqens ne disposant pas de contingent significatif sur la ville de Valenton, le bailleur démolisseur se fixe pour objectif de mobiliser pour les besoins du relogement 75% de son propre contingent et également des reprises de logements, que ce soit dans le parc existant comme dans les livraisons de logements neufs. Il s'engage à effectuer une veille active sur l'ensemble de son parc hors commune, qui correspondraient aux besoins des ménages à reloger.

La mobilisation du contingent préfectoral

L'État se fixe pour objectif une mobilisation de 25% des libérations intervenant sur son contingent "mal logés" sur le patrimoine géré sur la commune, soit à titre indicatif environ 7 logements annuellement.

L'État se fixe, au regard des logements identifiés au 2.2.B, et sous réserve de l'évolution des programmes et/ou des échéances de livraison, une mobilisation de 25% de son contingent "mal logés" sur les logements neufs financés en PLUS-PLAI de ces programmes.

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

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

La mobilisation du contingent d'Action Logement

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

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

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 accord⁶.

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.

5.3 Solidarité entre bailleurs à travers la mobilisation de bailleurs non démolisseurs et des accords de réciprocité

La solidarité inter-bailleurs, par l'affectation d'une partie des attributions des bailleurs non démolisseurs aux opérations de relogement, permet d'élargir les propositions qui pourront être faites aux ménages à reloger. Cette mobilisation pourra notamment porter sur des offres de relogement en dehors de la commune.

A l'initiative de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et des villes de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges, des échanges inter-bailleurs ont été organisés afin de mettre en place un partenariat entre les bailleurs présents sur les deux villes et les bailleurs démolisseurs SEQENS et VALOPHIS pour le relogement des ménages du NPNRU. Les négociations se poursuivent pour la mobilisation des bailleurs non démolisseurs partenaires du NPNRU de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges ou présents sur les deux villes.

5.4 Le déroulement du relogement

Forme et procédure des propositions de relogement

Chaque ménage éligible au relogement se verra proposer jusqu'à trois propositions de logement.

⁶ La mobilisation des réservations Action Logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti.

Définition des modalités pratiques de fonctionnement :

- Les demandes de logement social des ménages à reloger sont enregistrées dans le système national d'enregistrement (SNE) par le bailleur démolisseur, à l'issue de l'enquête sociale réalisée par la chargée de relogement. L'inscription des ménages au SNE se fera par le biais d'une DLS « renouvellement urbain ». Ce dossier spécifique « renouvellement urbain » doit être fait même si le ménage dispose déjà d'une demande active. Par ailleurs, au moment du relogement c'est la DLS renouvellement urbain qui est radiée.
- Lorsqu'un logement en relocation ou un logement neuf est disponible, le bailleur démolisseur identifie un nom de candidat dont les souhaits de relogement et les capacités financières correspondent au logement concerné
- Il effectue une visite du logement pour vérifier les conditions d'habitabilité et définir les éventuels travaux de remise en état à effectuer
- Si le logement est en bon état d'habitabilité, une visite est proposée au locataire. À défaut, des travaux de remise en état sont effectués préalablement à la visite
- Il propose au réservataire le nom du candidat pour désignation
- Si la proposition de relogement est acceptée par le candidat, le dossier attribution est constitué pour un passage en CAL.

La mobilisation des autres bailleurs sera assurée par les villes et les bailleurs démolisseurs, qui transmettront régulièrement aux bailleurs partenaires les besoins en relogement. Les bailleurs partenaires (ou solidaires) se chargeront de prendre l'attache des réservataires concernés par une vacance de logement pouvant satisfaire les besoins transmis. Le schéma général sera identique.

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

Le bailleur procède à la radiation effective de la demande sur le SNE, dès lors que l'attribution a été prononcée et que le bail a été signé, en précisant le contingent sur lequel l'attribution est imputée.

En cas de refus

Les refus devront être motivés par écrit sous 3 jours ouvrés et enregistrés par le bailleur. Une absence de réponse sous ce délai vaut refus.

Dès le premier refus, un entretien pourra être organisé par le bailleur avec le ménage afin de préciser les motifs du refus ainsi que les besoins et souhaits du locataire.

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

À l'issue des trois propositions non abouties, toutes les procédures légales visant au départ du locataire et de tout occupant pourront être mises en œuvre.

6. Les modalités de suivi et d'évaluation du relogement

6.1 Modalités de suivi du relogement

Le processus d'attribution nécessite que l'ensemble des réservataires et bailleurs disposent d'un document de suivi des relogements tenu à jour par le référent et partagé par tous les acteurs de l'opération de renouvellement urbain.

En s'appuyant sur l'outil RIME⁷, le référent effectue régulièrement un suivi des relogements réalisés, en lien avec les bailleurs et réservataires : avancement global du relogement, contribution de chaque partenaire eu égard à ses engagements, localisation des relogements (en QPV ou hors QPV).

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

6.2 Évaluations

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

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

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

L'opération s'inscrivant dans le cadre d'un projet ANRU, la MOUS a en charge de compléter le fichier

⁷ Ou tout autre outil de suivi dès lors qu'il est validé par le comité de suivi intercommunal du relogement.

RIME⁷ tout au long du processus de relogement.

Le dossier de logement social sera renseigné dans le système national d'enregistrement (SNE) pour la comptabilisation des relogements ANRU.

Le chargé de relogement en assure le remplissage, permettant le suivi local des relogements tout au long de l'opération. Le bailleur maître d'ouvrage présente tous les mois un bilan de ceux-ci auprès du comité technique de relogement, en transmettant une extraction anonymisée du tableau RIME.

A posteriori, un bilan des relogements est réalisé par le bailleur maître d'ouvrage à partir d'une enquête de satisfaction menée auprès des ménages relogés. Cette enquête sera réalisée 6 mois après chaque phase de relogement.

L'EPT Grand Orly Seine Bièvre réalise un bilan régulier à l'échelle intercommunale des relogements effectués via un outil de suivi réalisé à partir de RIME et présentera concernant leur territoire :

- L'historique du nombre de propositions de relogements faites aux ménages
- La localisation des relogements, notamment par rapport aux objectifs de mixité (communes d'accueil, localisation QPV/hors QPV)
- La nature du logement de destination par ménage (type, taille, prix), par comparaison avec la nature du logement initial
- L'incidence sur le budget des ménages (loyers, charges, etc.)
- Les contingents mobilisés pour le relogement
- Le parc et les bailleurs mobilisés dans la démarche, notamment le parc à bas loyers, le parc neuf ou conventionné de moins de cinq ans, la part de relogements interbailleurs
- La satisfaction du ménage au regard du déroulement du processus de relogement et sur le logement de destination

L'évaluation comportera en outre une exploitation des refus des ménages apportés aux différentes propositions. Par ailleurs, le bilan du relogement s'inscrira dans la démarche d'évaluation du projet de rénovation urbaine détaillée dans la convention signée avec l'ANRU.

6.3 Bilan du relogement

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

7. Actualisation et évolution des dispositions

7.1 Actualisation des informations

Les partenaires s'engagent à informer le référent de toute évolution concernant les indications contenues dans le présent protocole ou dans les documents et outils ayant servi à leur établissement

(utilisés dans le groupe de travail préparatoire au relogement). En particulier, le tableau relatif à l'indication des démolitions et constructions neuves sera mis à jour si nécessaire.

7.2 Modalités d'évolution des dispositions

Lors de chaque évaluation annuelle intermédiaire des relogements, la nécessité de faire évoluer les dispositions sera examinée en fonction des justifications telles que l'identification de nouvelles possibilités de construction, la mobilisation d'autres acteurs pour le relogement (bailleurs, communes). Ces évolutions pourront faire l'objet d'avenants au présent protocole, en fonction de leur nature et de leur impact.

8. Les engagements des partenaires

Les partenaires s'engagent à participer au dispositif de relogement tel que décrit dans le présent protocole, notamment par :

- leur présence aux instances de pilotage et suivi du relogement ;
- la transmission au référent de tous les documents et informations nécessaires au bon déroulement du relogement ;
- la mobilisation de leur contingent, dans la limite des contributions définies ;
- respecter les modalités de relogement ;
- contribuer au suivi du relogement et à son évaluation.

Les signataires

Le

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

Sophie LABROUSSE
Vice-présidente au renouvellement urbain et à la
politique de la ville de l'Établissement public
territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Metin YAVUZ
Maire de Valenton

Philippe GAUDIN
Maire de Villeneuve-Saint-Georges

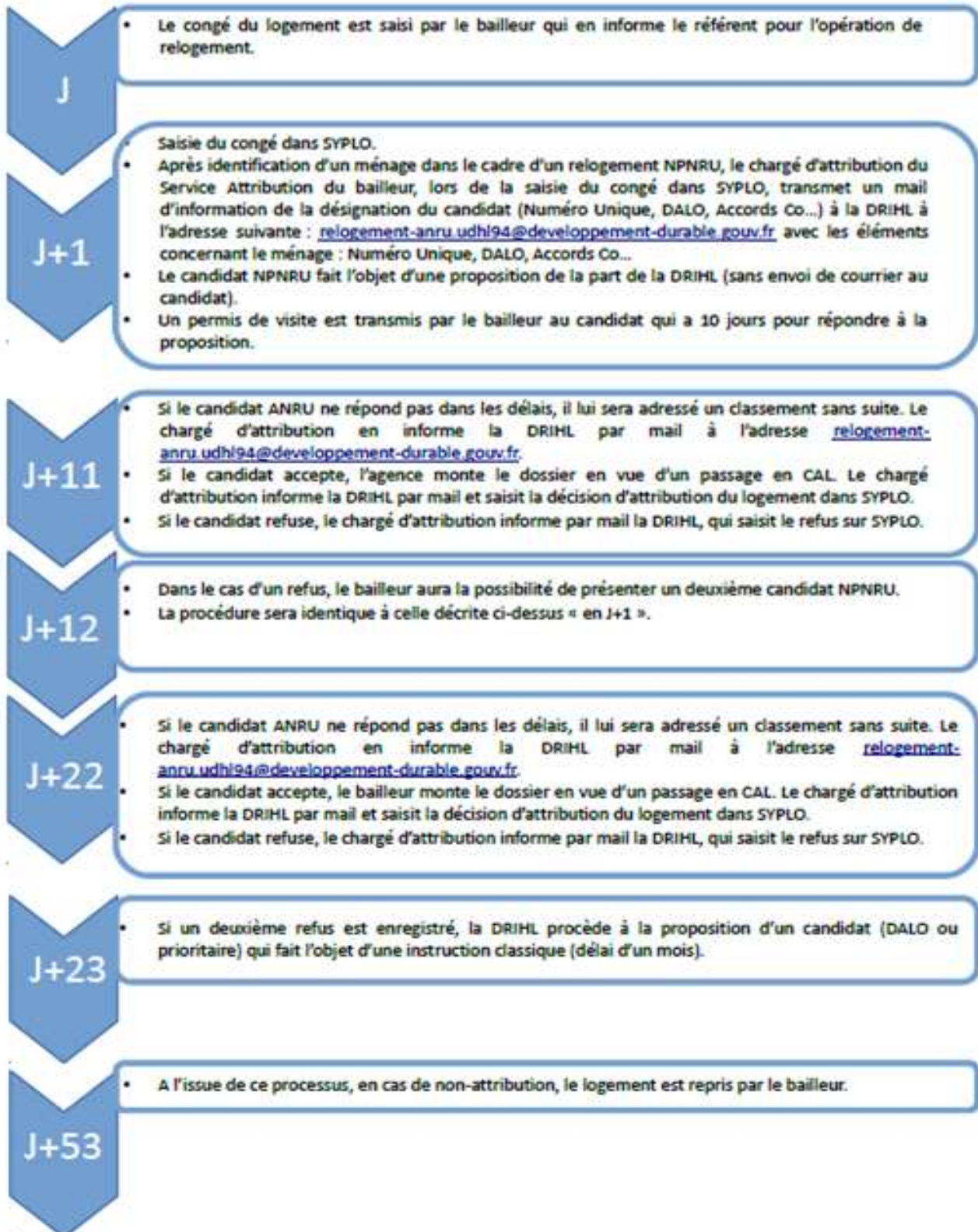
Stéphane DAUPHIN
Directeur Général de SEQENS

Farid BOUALI
Directeur Général de VALOPHIS

Olivier BAJARD
Directeur de la Délégation Régionale Ile-de-France
d'Action Logement

Annexes :

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



2 - Tableaux indicatifs de détermination des engagements (sur le stock)

Les tableaux ci-après ont servi à déterminer les niveaux d'engagements propres aux principaux partenaires au relogement (Ville, bailleur démolisseur, Etat, Action Logement). Ils sont fournis à titre indicatif et peuvent l'objet d'adaptations au cours du relogement, en fonction des bilans et évaluations qui seront réalisés ou pour tenir compte d'évolutions susceptibles de survenir durant la période de relogement (évolutions de contexte, évolutions réglementaires, etc).

La méthode retenue pour la détermination des engagements est la suivante :

- Détermination du stock de logements existants sur chaque contingent, des démolitions actées et prévisionnelles, du taux de rotation.
- Déduction des démolitions actées et prévisionnelles du stock de logements existants, afin de disposer du stock de logements disponibles sur chaque contingent (dans la mesure où il n'est pas pertinent de reloger dans des immeubles susceptibles d'être démolis à court terme).
- Application du taux de rotation à ces logements pour estimer les libérations annuelles sur chaque contingent.
- Choix par chacun des partenaires du taux de mobilisation qu'il souhaite appliquer sur les libérations annuelles au profit du relogement : ce taux est reporté au sein du protocole de relogement.
- Application de ce taux aux libérations annuelles de logements pour déterminer les libérations annuelles mobilisables pour le relogement : ce chiffre est reporté à titre indicatif au sein du protocole de relogement.

NPNRU Valenton

Détermination des engagements

Données d'entrée Détermination de la vacance annuelle		Contingent préfectoral Ménages prioritaires	Ville de Valenton	Action Logement	Seqens	Total
	Parc réservé sur Valenton (en nb logts)	774	679	777	62	2 292
	Démolitions sur parc (en nb logts)	84	18	123	51	276
	Parc « résiduel » (en nb logts)	690	661	654	11	2 016
	Taux de rotation (en %)	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	
	Vacance annuelle sur parc « résiduel » (en nb logts/an)	28	26	26	0	81

Estimation du nombre de relogements annuels						
	Taux de mobilisation (en %)	25%	75%	25%	75%	
	Libération max par an mobilisable pour le relogement (en nb logts/an)	7	20	7	0	34
Estimation du relogement annuel dans l'existant (coefficient de 1,5 appliqué pour prendre en compte les logements refusés)	5	13	4	0	22	

NB 1 : Les taux de mobilisation sont conditionnés aux obligations du DALO

NB 2 : Estimations soumises à accords inter-bailleurs pour un relogement dans leur patrimoine aux conditions du protocole de relogement (valable pour contingent de l'Etat, de la ville et d'Action Logement)

Données d'entrée Détermination de la vacance annuelle		Contingent préfectoral Ménages prioritaires	Ville de Villeneuve Saint-Georges	Action Logement	Valophis	Total
	Parc réservé sur Villeneuve Saint-Georges (en nb logts)	1 182	416	266	1 543	3 407
	Démolitions sur parc (en nb logts)	119	0	1	220	340
	Parc « résiduel » (en nb logts)	1 063	416	265	1 323	3 067
	Taux de rotation (en %)	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	
	Vacance annuelle sur parc « résiduel » (en nb logts/an)	43	17	11	53	123

Estimation du nombre de relogements annuels	Taux de mobilisation (en %)	25%	75%	25%	75%	
	Libération max par an <u>mobilisable</u> pour le relogement (en nb logts/an)	11	12	3	40	65
	Estimation du relogement annuel dans l'existant (coefficient de 1,5 appliqué pour prendre en compte les logements refusé)	7	8	2	26	44

NB 1 : Les taux de mobilisation sont conditionnés aux obligations du DALO

NB 2 : Estimations soumises à accords inter-bailleurs pour un relogement dans leur patrimoine aux conditions du protocole de relogement (valable pour contingent de l'Etat, de la ville et d'Action Logement)