



# CHARTRE TERRITORIALE DU RELOGEMENT DE GRAND PARIS GRAND EST

Pour les opérations de renouvellement urbain et les opérations nécessitant une solidarité  
partenariale

Entre :

L'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Grand Est ;

Les villes ;

L'État ;

L'AORIF ;

Les bailleurs sociaux ;

Action Logement Services ;

Les organismes titulaires de droits de réservation.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....	6
PREAMBULE.....	6
Article 1 : Objet de la charte de relogement.....	8
Article 2 : Opérations concernées par le relogement .....	9
Article 3 : Cadre juridique du relogement.....	10
Article 3-1 Les conditions d’habitabilité.....	10
Article 3-2 Les conditions géographiques.....	10
Article 4 : Instances de suivi et de pilotage du relogement.....	11
1. Le comité de pilotage territorial .....	11
2. Le comité technique territorial .....	11
3. Les comités locaux de suivi du relogement.....	11
4. La MOUS ou accompagnement social.....	12
TITRE 2 : DISPOSITIONS LIEES AUX DEMOLITIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX .....	13
Article 1 : Ménages locataires éligibles à ce relogement .....	13
Article 1-1 Les locataires en titre .....	13
Article 1-2 Les décohabitants.....	13
Article 1-3 Les hébergés .....	14
Article 1-4 : Modalités de concertation.....	14
Article 2 : Modalités du relogement.....	15
Article 2-1 Mise en place d’un dispositif favorisant le relogement inter-bailleurs.....	15
Article 2-2 Le parcours résidentiel ascendant .....	15
Article 2-3 Les conditions géographiques.....	16
Article 2-4 Les loyers et dépôt de garantie .....	16
Article 2-5 Travaux de remise en état des logements .....	16
Article 2-6 Les frais consécutifs au relogement.....	16
Article 3 : Le processus de relogement .....	17
Article 3-1 Dispositions préalables au relogement .....	17
Article 3-2 Mobilisation des logements existants se libérant.....	17
Article 3-3 L’intégration des ménages issus des démolitions dans leur nouveau site d’accueil, en particulier hors QPV .....	18
Article 4 : Engagements des partenaires pour les relogements des ménages du parc social prévus dans le cadre du NPNRU .....	18

Article 4-1-1 L'ensemble des bailleurs s'engagent à : .....	18
Article 4-1-2 Les bailleurs démolisseurs s'engagent à : .....	18
Article 4-2-1 Les communes démolisseuses s'engagent à : .....	19
Article 4-2-2 Les communes non-démolisseuses s'engagent à : .....	20
Article 4-2-3 L'EPT Grand Paris Grand Est s'engage à : .....	20
Article 4-3 Action Logement services s'engage à : .....	20
Article 4-4 Les autres réservataires s'engagent à : .....	21
Article 4-5 L'État s'engage à : .....	21
Article 4-6 Les engagements des partenaires dans le cas spécifique du quartier Bois du Temple à Clichy-sous-Bois .....	22
Article 4-6-1 La répartition territoriale .....	22
Article 4-6-2 La mobilisation du parc social .....	23
TITRE III DISPOSITIONS PROPRES AUX RELOGEMENTS DE L'ORCOD-IN DE CLICHY-SOUS-BOIS .....	24
Article 1 : Ménages propriétaires occupants ou locataires du parc privé éligibles à ce relogement .....	24
Article 2 : Processus de relogement .....	24
Article 2-1 MOUS relogement .....	24
Article 2-2 Un process unique .....	25
Article 2-3 La formalisation des propositions de relogement .....	25
Article 2-4 Le suivi des engagements des réservataires .....	25
Article 2-5 Les indemnités de relogement .....	26
Article 3 : Gouvernance .....	26
Le CODIR OIN réunissant l'ensemble des partenaires de l'opération .....	26
Le comité des acquisitions et du relogement Ville / EPFIF / Etat .....	26
Le comité technique relogement .....	26
Les réunions techniques thématiques .....	26
Commission pour le relogement sur les programmes neufs de logement locatif social ..	26
Commission pour le traitement des situations complexes nécessitant un accompagnement spécifique de la part des services de l'Etat .....	26
Article 4 : Engagements des partenaires pour le relogement suite aux démolitions d'habitat privé .....	27
Article 4-1 L'EPT s'engage à : .....	27
Article 4-2 L'État s'engage à : .....	27

Article 4-3 Clichy-sous-Bois s'engage à :.....	27
Article 4-4 Les autres villes s'engagent à : .....	27
Article 4-5 L'ensemble des bailleurs s'engagent à : .....	27
Article 4-6 Les bailleurs signataires de la charte spécifique s'engagent à :.....	28
Article 4-7 Action Logement s'engage à : .....	28
Article 4-8 L'AORIF s'engage à :.....	28
TITRE IV DISPOSITIONS PROPRES AUX RELOGEMENTS DES AUTRES OPÉRATIONS .....	29

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code de la sécurité sociale ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 44 quater et la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Vu la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

Vu la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, notamment ses articles 70 et 88 ;

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

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

### **PREAMBULE**

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté prévoit la mise en place d'une conférence intercommunale du logement (CIL) à l'échelle des établissements publics territoriaux (EPT) de la Métropole du Grand Paris et l'adoption, dans ce cadre, d'une convention intercommunale d'attribution (CIA). Ces dispositions doivent permettre la définition d'une stratégie et d'un cadre partagés et cohérents à l'échelle du territoire pour le relogement des ménages lors des opérations de démolitions de logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Ce cadre s'inscrit dans une logique partenariale tant à l'échelle des communes qu'à l'échelle du territoire qui, avec l'appui de tous les bailleurs sociaux, vise à assurer les meilleures conditions possibles pour le relogement des ménages, en appliquant les principes suivants :

- informer les ménages sur leurs droits et devoirs ;
- offrir des parcours résidentiels ascendants aux ménages, et en particulier réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;
- favoriser l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) dans un objectif de mixité sociale ;
- assurer une bonne gestion locative et sociale du parc social grâce notamment au retour à l'équilibre de l'occupation des logements, l'accompagnement social des ménages, et la prévention des impayés de loyers ;
- garantir la confidentialité du processus de relogement ainsi que le traitement équitable de chacune des situations particulières ;
- préparer et conduire les opérations de relogement nécessaires dans de bonnes conditions pour les ménages ;
- formaliser un plan de relogement définissant la participation de chacun des bailleurs et réservataires signataires de la présente charte.

L'Établissement Public Territorial Grand Paris Grand Est (T9) a été créé au 1er janvier 2016, par fusion de l'ancienne communauté d'agglomération Clichy-sous-Bois/Montfermeil (CACM) avec douze communes dites « isolées ». Ce territoire, d'environ 390 000 habitants, regroupe 14 communes aux problématiques et situations très différentes, notamment en matière de politique de l'habitat et de politique de la ville : Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Le Raincy, Les-Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours et Villemomble. La profonde réforme institutionnelle portée par la loi NOTRe amène les communes du Territoire qui n'étaient pas engagées préalablement dans des coopérations intercommunales à construire de manière concomitante cadre institutionnel et projet de territoire.

Le territoire de Grand Paris Grand Est compte 11 quartiers prioritaires répartis sur 7 villes. 3 sites ont été retenus au titre du nouveau programme de rénovation urbaine :

- Deux projets d'intérêt national (PRIN) :
  - Val Coteau à Neuilly-sur-Marne, avec un volume de 206 démolitions de logements sociaux
  - Bas Clichy et Bois du Temple à Clichy-sous-Bois, avec un volume de démolition de 1372 logements (1240 logements privés et 132 logements sociaux)
- Un projet d'intérêt régional (PRIR) :
  - Marnaudes – Fosse Aux Bergers à Villemomble, avec un volume de 397 démolitions de logements sociaux

Ces quartiers ont fait l'objet de protocoles de préfiguration respectivement signés les 03/02/2017, 18/07/2013 et 09/11/2015 et d'une convention territoriale signée le 20/03/2020.

Le processus de relogement est un facteur indispensable de réussite des projets, et la mobilisation de l'ensemble des réservataires est nécessaire, à l'échelle des communes et de l'EPT, voire à l'échelle régionale.

La présente charte vise à encadrer les conditions de relogement des ménages concernés par les démolitions de locatifs sociaux prévues dans **le cadre des NPNRU de Clichy-sous-Bois, Neuilly-sur-Marne et Villemomble**, dans le respect du document d'orientation adopté par la CIL le 12 juillet 2019 et de la convention intercommunale d'attribution de l'EPT.

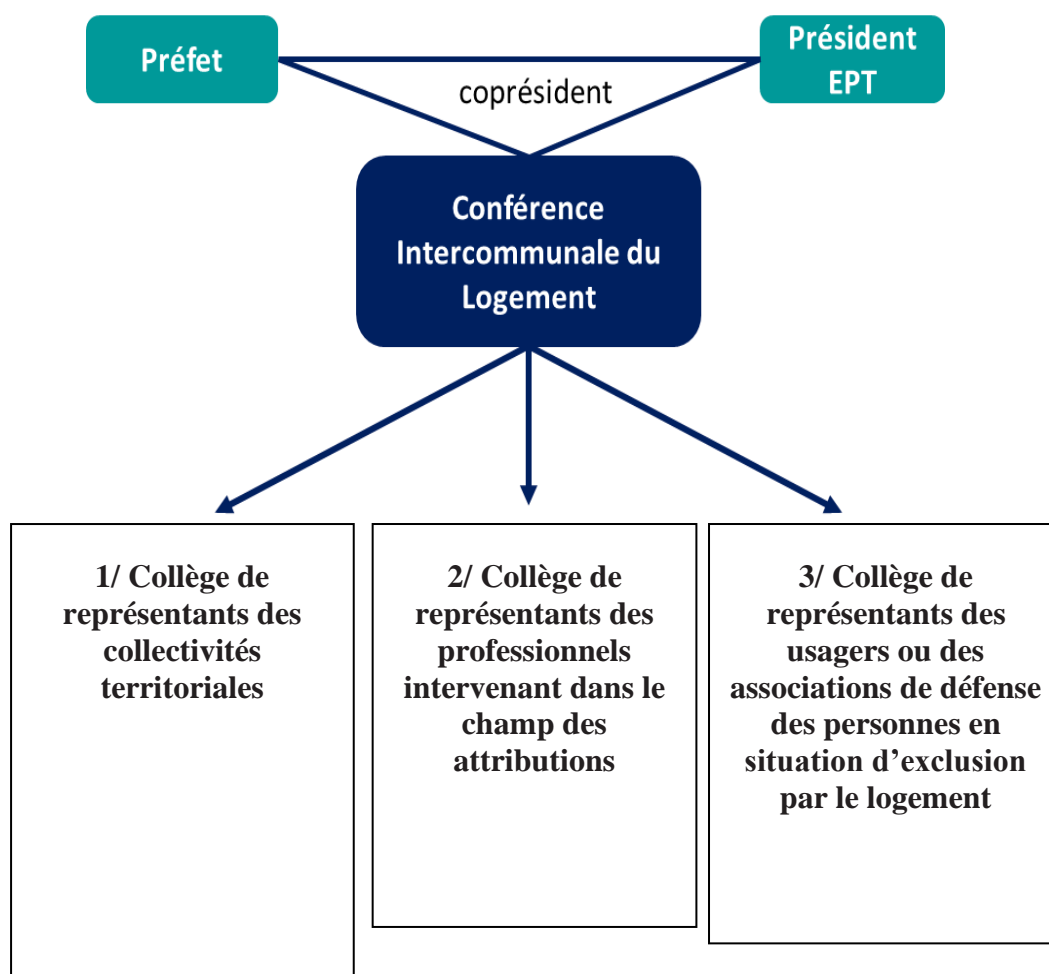
Elle permet également de renforcer l'échelle territoriale du **relogement de l'ORCOD-IN des quartiers du Bas Clichy et du Bois du Temple** prévue dans la convention cadre du 18/10/2017 et dans la charte spécifique qui y est relative. La présente charte territoriale ne remet pas en cause les modalités spécifiques du relogement du projet de Clichy-sous-Bois.

Les principes de cette charte pourront être déclinés dans des chartes spécifiques pour encadrer les modalités de relogement de toute autre opération d'envergure qui pourrait nécessiter une solidarité intercommunale et interbailleurs (périmètre, réhabilitation lourde, incendie, etc.).

Le Document Cadre et d'Orientation de la Conférence Intercommunale du Logement définit les principes clefs des conditions d'accompagnement des ménages relogés :

- L'analyse de la demande pour la prise en compte des souhaits et besoins

- Les propositions de logements se font en fonction de l'offre mobilisable (disponibilité des produits recherchés), de la nécessité de rééquilibrage des territoires et des capacités des ménages (financières et d'intégration) : principe de réalité
- Le bailleur concerné et les bailleurs signataires s'engagent à proposer des logements en adéquation avec la composition du ménage
- Un principe de soutenabilité financière pour les ménages
- L'accompagnement des locataires par une MOUS (interne ou externe selon l'organisation des maîtres d'ouvrage en charge du relogement) avant et après relogement (étudié dans le cadre des travaux de la CIL en tant que fiche action intégrée à la CIA).



## Article 1 : Objet de la charte de relogement

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain inscrits au NPNRU, la démolition de 735 logements locatifs sociaux et de 1240 logements privés est à accompagner par le relogement préalable de leurs occupants.

Il est rappelé que l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois a fait l'objet d'une Charte de relogement spécifique.

En conséquence, la présente charte a pour objet de fixer le cadre dans lequel le relogement des ménages résidant dans un parc social ou privé voué à la démolition sera effectué. Elle précise les modalités pratiques de pilotage et de mise en œuvre du relogement, ainsi que les engagements de l'ensemble des parties prenantes visant à ce que les grands objectifs du relogement définis dans le préambule soient atteints.

Ces objectifs tiendront compte du souhait des ménages (ancrage économique, social et familial), de la déclinaison territoriale par la CIL et des objectifs d'attribution prévus par la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 et à la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018.

Le relogement opérationnel devra tenir compte du calendrier prévisionnel des démolitions, soit avant 2024 pour les opérations prévues à Neuilly-sur-Marne et Villemomble ; les premiers relogements ont débuté à Clichy-sous-Bois depuis 2016.

La charte de relogement sera annexée à la convention territoriale NPNRU et à la Convention intercommunale d'attribution.

Les modalités du relogement seront modifiées à compter de l'entrée en vigueur de la gestion en flux telle que prévue par le décret n° 2020-145 du 20 février 2020. Avec ce système, les relogements NPNRU, ORCOD et habitat indigne<sup>1</sup> relèveront directement des bailleurs, opérant une mutualisation des relogements entre les réservataires. Les modalités du relogement interbailleurs devront être précisées dans ce cadre.

## **Article 2 : Opérations concernées par le relogement**

Pour Grand Paris Grand Est, les opérations directement concernées par la présente charte de relogement sont des démolitions d'habitat social et privé, dans le cadre des projets NPNRU et de l'ORCOD-IN. Les dispositions propres aux autres opérations sont esquissées au Titre IV du document.

Les opérations concernées par le relogement sont mentionnées à l'annexe n°1 de la présente charte. Le tableau en annexe 1 pourra être modifié par avenant afin d'y ajouter de nouvelles opérations.

Chaque opération de démolition de logements fait l'objet d'un plan de relogement spécifique (cf. article 7).

---

<sup>1</sup> en application des articles L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du code de la construction et de l'habitation

## Article 3 : Cadre juridique du relogement

### Article 3-1 Les conditions d'habitabilité

Le logement proposé par le bailleur doit être en bon état d'habitabilité, remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre aux besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, des ménages ainsi qu'à leurs ressources. Il doit respecter les règles définies :

- à l'article R\*441-14-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et à l'article D. 542-14 du code de la sécurité sociale, relatifs à la surface minimale du logement, selon lequel le logement doit avoir une superficie minimale, en fonction du nombre de personnes d'un ménage. Le ménage est en situation de sur-occupation en-deçà de ces seuils.

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6	7		8 et plus
Superficie minimale	9m <sup>2</sup>	16m <sup>2</sup>	25m <sup>2</sup>	34m <sup>2</sup>	43m <sup>2</sup>	52m <sup>2</sup>	61m <sup>2</sup>		70m <sup>2</sup>

- à l'article L. 621-2 du CCH, définissant la sous-occupation comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

### Article 3-2 Les conditions géographiques

D'après l'article L 442-6 du CCH :« *En cas d'autorisation de démolir visée à [l'article L. 443-15-1](#) ou de démolition prévue par une convention mentionnée aux articles 10 ou [10-3 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003](#) d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à [l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée](#) ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions du même article 13 bis, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.*

*Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux. »*

Il sera porté une attention particulière aux caractéristiques des quartiers proposés, jusqu'à l'échelle de la résidence, lorsque ceux-ci sont situés hors QPV dans des « quartiers à potentiel d'accueil », afin de favoriser la mixité sociale au sein du territoire.

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

# **Article 4 : Instances de suivi et de pilotage du relogement**

## ***1. Le comité de pilotage territorial de relogement***

Le comité de pilotage territorial de relogement réunit les représentants de l'ensemble des signataires de la présente charte. Il est piloté conjointement par le président de l'EPT et le Préfet ou leurs représentants. Il se réunit au moins 1 fois par an. Son rôle est d'évaluer le processus de relogement et notamment sa cohérence avec les orientations de la CIL, de valider et réorienter le cas échéant. Il peut être associé au comité de pilotage NPNRU.

En ce qui concerne les opérations de démolition de logements sociaux, afin de faciliter les échanges inter-bailleurs et dans l'objectif de réaliser les opérations de relogement dans le respect des échéances prévues, le comité de pilotage validera pour chaque opération de démolition un plan de relogement fixant la participation au relogement de chacun des bailleurs et réservataires signataires.

Ce comité de pilotage devra s'inscrire dans la gouvernance et les orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement, dès sa création. Il devra notamment transmettre à la commission de coordination de la CIL toutes les données relatives au relogement afin que cette dernière puisse évaluer le respect des engagements pris dans la présente charte et la contribution du relogement aux objectifs de rééquilibrage territorial.

Ce comité de pilotage sera précédé par un comité technique territorial ou par projet si nécessaire.

## ***2. Le comité technique territorial de relogement***

Le comité technique territorial est animé par l'EPT et réunit les représentants de l'ensemble des signataires de la présente charte.

Il est l'instance de pilotage opérationnelle. Il veille à la bonne application de la charte et coordonne le processus de relogement à l'échelle de l'EPT. Il est informé de l'état d'avancement des différents plans de relogement et les confronte avec le calendrier des opérations de démolition et de reconstitution.

Il se réunit avant chaque comité de pilotage a minima, et il s'assure du respect des engagements des différents partenaires de la charte de relogement et en formalise le bilan. Pour ce faire, doivent être obligatoirement représentés lors de ces comités les services de l'Etat, les bailleurs au travers de l'AORIF, Action Logement Services et les collectivités territoriales au travers de l'EPT Grand Paris Grand Est.

## ***3. Les comités locaux de suivi du relogement***

Ceux-ci sont composés, pour chaque opération, a minima, des représentants de l'État, de l'EPT, de la ville, des bailleurs et du/des autres réservataires.

Chaque comité local (hors ORCOD-IN) est organisé par l'EPT qui invite les partenaires concernés en fonction des besoins identifiés (dont les communes non impliquées dans le NPNRU demandées par les ménages à reloger). Il y aura donc un comité de suivi du relogement par opération, chargé notamment de suivre l'avancée du plan de relogement et de vérifier que les modes opératoires retenus correspondent bien aux besoins identifiés.

A cette fin, Grand Paris Grand Est disposera d'un chef de projet qui mettra en place et pilotera un tableau de bord entre les partenaires afin de suivre les besoins en relogement et les mettre en relation avec l'offre disponible.

Le comité local se réunit au minimum trimestriellement pour assurer le suivi des relogements et traiter des situations particulières.

#### ***4. La MOUS ou accompagnement social***

Une équipe de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) est mandatée par le bailleur dans le cadre du parc social démoli ou est mise en place en interne par les équipes du bailleur.

Dans le cadre de l'ORCOD IN de Clichy-sous-Bois, le relogement est suivi par l'EPFIF en lien avec le groupement d'intérêt public Habitat et Intervention sociale (GIP HIS).

Tout responsable du relogement sera en lien étroit et permanent avec le chef de projet relogement de Grand Paris Grand Est.

La MOUS a en charge la réalisation de l'enquête sociale et la gestion opérationnelle du processus de relogement. Elle propose au comité de pilotage un plan de relogement tenant compte du contexte local, des besoins des ménages, des objectifs fixés dans le cadre de la présente charte et de la capacité en termes de contingents mobilisables des différents signataires.

Il y a une MOUS pour chaque opération de relogement.

Les missions de la MOUS sont précisées dans l'article 3 du titre II sur les modalités du relogement et dans la charte spécifique de l'ORCOD IN.

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS LIEES AUX DEMOLITIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Les locataires de logement sociaux dont l'habitat est démoli sont tous concernés par le présent titre.

### **Article 1 : Ménages locataires éligibles à ce relogement**

Les ménages répondant aux conditions décrites à l'article 1-1 bénéficient d'un droit au relogement.

Les ménages répondant aux conditions décrites à l'article 1-2 peuvent être considérés comme éligibles au relogement. Ils bénéficient, le cas échéant, de conditions de relogement spécifiques définies par les signataires de la Charte.

Après l'enquête sociale, les ménages éligibles au relogement seront identifiés individuellement.

La composition familiale prise en compte sera celle déclarée à l'équipe MOUS pendant l'enquête sociale. Toute modification dans la composition familiale ou la situation d'emploi devra être portée à la connaissance de l'équipe MOUS et du bailleur.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 441-2-1 du CCH, la situation des personnes devant bénéficier d'un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain fait l'objet d'un enregistrement d'office par le bailleur dont elles sont locataires dans le système national d'enregistrement de la demande de logement social (SNE) sur la base des informations fournies par le ménage ou, à défaut, connues du bailleur (demandes et attributions correspondantes).

Les bailleurs s'engagent à repérer les ménages issus du relogement via le module « relogement » sur le SNE opérationnel depuis 2018 en indiquant le motif « renouvellement urbain ».

#### ***Article 1-1 Les locataires en titre***

Il s'agit des locataires avec un bail valide en cours, sans procédure contentieuse, justifiant de leur titre de location et identifiés par l'enquête sociale préalable à l'opération de démolition.

#### ***Article 1-2 Les décohabitants***

Sont éligibles :

- les ascendants directs (pères, mères) ou descendants directs (filles, fils) hébergés sous le même toit que le locataire principal lors de l'enquête sociale menée par l'équipe MOUS ;
- les couples (mariés ou pacsés ou co-titulaires du bail), en séparation ou en instance de divorce, dont les deux membres souhaitent faire une demande de logement social séparée.

De plus, les ménages décohabitants doivent remplir les conditions requises pour accéder à un logement social et en avoir fait la demande au plus tard pendant l'enquête sociale pour être éligibles au relogement.

Les demandes de décohabitation de la part d'une personne au sein d'un ménage titulaire d'un bail sont traitées par le bailleur social conformément aux modalités habituelles d'attribution. Elles concernent les personnes majeures disposant de ressources financières. Le bailleur peut faire une proposition de relogement unique dans ce cas.

Concernant les ascendants ou descendants, l'hébergement devra être justifié par des attestations de domicile datant, au minimum, d'un an avant la date la réunion publique de lancement de l'opération de relogement.

Concernant les couples souhaitant décohabiter, la MOUS portera une attention particulière à l'accompagnement de ces ménages et aux conditions dans lesquelles ils pourront faire une demande de logement social séparée. Dans le cas où les deux membres vivent séparés lors de l'enquête sociale, le/la conjoint(e) devra apporter la preuve qu'il/elle ne dispose pas déjà d'un logement propre adapté à ses besoins.

### ***Article 1-3 Les hébergés***

Les personnes hébergées sans ascendance ou descendance directe avec le locataire en titre, ne sont pas éligibles au dispositif d'accompagnement au relogement.

### ***Article 1-4 Les ménages dont le bail est résilié***

Les ménages dont le bail est résilié mais qui ont signé avec leur bailleur un protocole d'accord en application de la loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005 et qui respectent le plan d'apurement mis en place sont éligibles.

### ***Article 1-5 : Modalités de concertation***

La concertation avec les locataires et leurs associations représentatives vise à les informer régulièrement des conditions relatives à l'opération de relogement, en amont et tout au long de la procédure.

Elle prévoit a minima une réunion publique de lancement du relogement, présentant notamment les modalités, le calendrier et la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, et des communications régulières sur l'avancée du relogement, a minima par courrier à l'ensemble des locataires.

A titre de rappel, en vertu de l'article 44 quater de la loi du 23 décembre 1986, préalablement à toute décision d'engager une opération de construction-démolition, le bailleur social est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles désignés, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44 de la loi précitée.

Lorsque le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 ter de la loi précitée existe, cette concertation est réalisée dans son cadre. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et en l'absence de conseil de concertation locative, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.

La concertation sera également menée avec les conseils citoyens concernés par les projets, en complément de celle menée avec les représentants des locataires. Elle se fera dans le cadre de la concertation plus globale menée dans les projets NPNRU par les porteurs de projets, Ville et EPT. Des échanges réguliers devront avoir lieu sur le temps du relogement.

## **Article 2 : Modalités du relogement**

Tenant compte des situations individuelles relevées durant l'enquête sociale, les ménages éligibles au relogement seront relogés en tenant compte de leurs souhaits autant que possible, de leurs besoins de relogement, de leurs capacités financières, et en favorisant les relogements hors des QPV pour les démolitions effectuées dans le cadre du NPNRU et pour les ménages relevant du premier quartile de ressources.

En cas de démolition, le relogement doit être assuré dans les conditions prévues aux articles L. 353-15 (logements non conventionnés des organismes HLM), L.442-6 (logements conventionnés des organismes HLM) et L. 481-3 (logements conventionnés des SEM) du CCH.

### ***Article 2-1 Mise en place d'un dispositif favorisant le relogement inter-bailleurs et inter-réservataires***

Un calendrier de l'ensemble des opérations de démolitions et de construction, en reconstitution ou en droit commun sera réalisé. Un tableau de bord de suivi des besoins et des offres disponibles sera réalisé par l'EPT pour favoriser ainsi le relogement inter-bailleurs en fonction de la temporalité des projets de démolition. Les modalités de ce rapprochement offre/demande seront précisées de façon partenariale par la suite.

### ***Article 2-2 Le parcours résidentiel ascendant***

Tout conventionnement avec l'ANRU est soumis à la mise en œuvre d'un processus de relogement de qualité qui doit s'inscrire dans le cadre des orientations stratégiques d'attributions portées par la CIL de l'EPT Grand Paris Grand Est (document cadre de la convention intercommunale d'attribution) et doit contribuer à l'objectif de mixité et d'équilibre territorial du peuplement à hauteur des objectifs défini dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).

La charte de relogement vise donc en priorité :

- > le parcours résidentiel ascendant des ménages ;
- > une dynamique d'insertion par le logement des ménages en difficulté ;
- > une contribution à la mixité du peuplement (liens avec les objectifs de la loi égalité et citoyenneté).

Les objectifs et principes en termes de qualité du relogement, au regard d'un impact financier maîtrisé pour les ménages concernés :

- > Porter une attention particulière aux « relogés » dans la gestion des candidatures ;

- > Prise en compte des objectifs de mixité territoriale du peuplement instaurés par la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) ;
- > Rechercher en priorité de l'application des principes du relogement positif ;
- > L'offre neuve et récente en priorité (pour la minoration de loyer ANRU) ;
- > Assurer aux ménages qui le souhaitent la possibilité d'un projet résidentiel intercommunal voire au-delà des frontières de l'EPT.

### ***Article 2-3 Les conditions géographiques***

Les bailleurs doivent informer les ménages sur les possibilités de relogement à l'échelle de l'EPT, du département et de la région.

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

La procédure de relogement doit respecter les dispositions du CCH citées à l'article 3-2 de la présente charte.

### ***Article 2-4 Les loyers et dépôt de garantie***

Le loyer des logements proposés aux ménages vise un objectif de maîtrise du reste à charge, c'est-à-dire de taux d'effort inférieur ou égal à 30% et un reste pour vivre supérieur à 10€ par personne et par jour.

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

Le bailleur démolisseur assurera le transfert des dépôts de garantie pour les ménages relogés sur son parc. Pour les relogements inter-bailleurs, le bailleur devra rembourser les dépôts de garantie dans un délai inférieur à un mois après le relogement effectif du ménage.

### ***Article 2-5 Travaux de remise en état des logements***

Les bailleurs s'engagent à proposer à la relocation des logements en bon état d'habitabilité et à mettre en œuvre toute amélioration spécifique liée à l'état de santé du locataire.

### ***Article 2-6 Les frais consécutifs au relogement***

Les frais de déménagement et d'emménagement, les frais de raccordement à l'énergie et au gaz, de transfert ou de réouverture de ligne téléphonique, Internet (sous réserve d'un même opérateur), ainsi que les frais de suivi de courrier par la Poste (suivi courrier 6 mois) seront pris en charge par le bailleur démolisseur. Une aide plus spécifique sera apportée pour les personnes isolées, âgées ou handicapées pour le déménagement et la réinstallation dans le nouveau logement.

## **Article 3 : Le processus de relogement**

### ***Article 3-1 Dispositions préalables au relogement***

Le bailleur démolisseur assure un travail d'accompagnement social des ménages résidant dans les logements voués à la démolition. Dès l'enquête sociale, une attention particulière sera portée aux locataires dont la situation sera jugée par le comité local de relogement particulièrement fragile ou complexe. Ce travail débutera dès le lancement opérationnel de l'opération jusqu'au relogement effectif des locataires.

Dans ce cadre, la MOUS aura en charge :

- de réaliser un diagnostic individuel de la situation de chacun des ménages concernés, au moins 1 an avant la démolition : composition familiale, âge, ressources, situation budgétaire (taux d'effort, reste à charge, reste pour vivre, etc.), situation professionnelle, capacité d'adaptation et d'intégration dans un nouvel habitat social ;
- de s'assurer de la formalisation du dossier de demande de logement social des ménages et de son renouvellement ;
- d'identifier les besoins des locataires concernant leur relogement : ville, quartier, typologie, décohabitation, contraintes particulières en termes d'accessibilité ou d'aménagement du logement ;
- de mettre en œuvre les propositions individualisées de relogement tant sur le parc du bailleur démolisseur que sur le parc d'autres bailleurs ;
- pour les ménages les plus fragiles, de solliciter la personne en charge du suivi du dossier pour échanger autour de l'accompagnement social au logement le plus adapté, afin de résorber notamment d'éventuelles situations d'endettement locatif ;
- d'assurer une information et une aide aux démarches par exemple lors de rendez-vous individualisés ;
- d'organiser la visite du logement avec le ménage, pour discuter de cette proposition en connaissance de cause et l'aider à prendre sa décision ;
- de préparer le passage en commission d'attribution (dossier social et administratif à monter) et d'évaluer les modifications éventuelles à apporter au logement (travaux, aménagements à prévoir).

La MOUS doit, quoi qu'il en soit, respecter la confidentialité des éléments recueillis et les ménages peuvent rectifier à tout moment les données les concernant.

### ***Article 3-2 Mobilisation des logements existants se libérant***

Les partenaires s'engagent, en lien avec le chef de projet relogement de l'EPT Grand Paris Grand Est, 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 au moment de la proposition. Aussi, les besoins identifiés sont confrontés aux logements vacants se libérant signalés par les bailleurs.

L'annexe 2 précise les modalités pratiques de mobilisation du contingent préfectoral.

### ***Article 3.3 : L'intégration des ménages issus des démolitions dans leur nouveau site d'accueil, en particulier hors QPV***

Un accompagnement est réalisé par une MOUS « post-relogement » afin de faciliter l'adaptation du ménage relogé dans son nouvel environnement en lui apportant toutes informations utiles sur le nouveau cadre de vie (aménités urbaines, offre scolaire, ...). Les modalités de cet accompagnement seront précisées dans la Convention Intercommunale d'Attributions.

## **Article 4 : Engagements des partenaires pour les relogements des ménages du parc social prévus dans le cadre du NPNRU**

Les bailleurs sociaux démolisseurs s'efforcent de répondre aux besoins de relogement des locataires dans le cadre de leur patrimoine respectif. Cependant lorsque le bailleur ne peut satisfaire le relogement dans son parc, l'ensemble des bailleurs sociaux du territoire de l'EPT et l'ensemble des réservataires s'engagent à participer solidairement au relogement des ménages.

### ***Article 4-1-1 L'ensemble des bailleurs s'engagent à :***

- Participer aux objectifs globaux de relogement par la mise à disposition de leur contingent selon les possibilités ;
- Informer les instances de suivi du relogement des vacances survenant sur leur parc, y compris, le cas échéant, hors de la commune, et à participer au plan de relogement annexé aux objectifs de relogement en fonction des besoins ;
- Dans le cadre de la mise à disposition de logements des contingents, de prolonger de 30 jours le délai de positionnement initial du réservataire, et ce pour 2 tours consécutifs maximum, à compter de la notification du refus du dernier locataire, dans le cas où aucun des ménages positionnés par la MOUS pour le relogement n'accepterait le logement ;
- Respecter un objectif de maîtrise du reste à charge rappelé à l'article 2-4 du titre II de la présente charte ;
- Avec l'arrivée de la gestion en flux, participer au relogement inter-bailleurs selon des modalités qui seront à définir dans le cadre des travaux de la Cil.

### ***Article 4-1-2 Les bailleurs démolisseurs s'engagent, en outre, à :***

- Le bailleur démolisseur a la responsabilité finale du relogement ;
- Faire le bilan auprès des réservataires des logements de leur contingent voué à la démolition ainsi que des logements nécessaires au relogement ;

- Définir un plan de relogement des ménages de l'opération et être garant de son suivi et de sa réalisation : élaborer et tenir à jour un tableau des relogements effectués par chacun des réservataires, par opération ;
- Fournir l'ensemble des données sur les besoins et le suivi des relogements aux instances de suivi du relogement (comité de pilotage, comité technique territorial et comités locaux) ;
- Respecter un délai de 2 ans entre la première proposition de relogement et la décision de relogement ;
- Informer régulièrement les locataires sur les opérations de démolition, de reconstitution et d'offre nouvelle de droit commun ;
- Continuer d'assurer la gestion des bâtiments, le maintien du niveau des conditions de sécurité et l'entretien du fonctionnement des équipements actuels lors de la phase précédant la démolition de l'immeuble. Pendant la période transitoire de relogement, les bâtiments (logements, espaces communs et caves) concernés par la démolition feront l'objet de mesures spécifiques de sécurisation ;
- Ne procéder à aucune relocation à des particuliers de logements vacants sur les bâtiments voués à la démolition (sauf opérations de logements intercalaires pour la location à des associations ou à des entreprises spécialisées ;
- Ne pas répercuter sur les locataires restants une augmentation de charges consécutives à la libération des logements ;
- Proposer un logement adapté à l'ensemble des ménages éligibles au relogement, dans les conditions énoncées à l'article 2 du titre 2 de la présente charte et assurer le relogement dans les conditions prévues à cet article ;
- Assurer un travail d'accompagnement social des ménages ;
- Signaler les situations fragiles et complexes (expulsion, impayés et handicap notamment) dans le cadre du suivi du plan de relogement ainsi qu'au chef de projet en charge du relogement, afin de réinscrire les ménages dans une dynamique d'insertion ;
- Ne pas facturer la remise en état des lieux du logement quitté. La liquidation du compte locataire tiendra compte ensuite de la facturation normale des charges locatives (eau, chauffage, charges locatives) au regard des provisions payées ;
- Assurer un travail de prévention des impayés de loyers pour les ménages décohabitants ;
- S'assurer que les locataires en titre ont des demandes de logement social actives sur le SNE mentionnant le motif « renouvellement urbain » ;
- S'assurer de la radiation effective de la demande sur le SNE, dès lors que l'attribution a été prononcée, en précisant le contingent sur lequel l'attribution est imputée.

#### ***Article 4-2-1 Les communes démolisseuses s'engagent à :***

- Participer aux objectifs de relogements, par la mise à disposition annuelle de 20% à minima de leur contingent, tous bailleurs confondus ;

- Appuyer l'équipe MOUS afin de mener à bien l'opération de relogement.

**Article 4-2-2 Les communes non-démolisseuses s'engagent à :**

- Participer aux objectifs de relogements, par la mise à disposition annuelle de 5 à 15 % de leur contingent, tous bailleurs confondus.
  - *NB : En contrepartie de leurs coopérations, toute proposition de relogement faite sur leurs contingents sera présentée au préalable.*
  - *NB : les logements mis à disposition seront utilisés pour l'ensemble des projets NPNRU des 3 villes démolisseuses, y compris le parc privé de l'ORCOD.*

**Article 4-2-3 L'EPT Grand Paris Grand Est s'engage à :**

- Piloter le dispositif de gouvernance, notamment en organisant les réunions nécessaires à la démarche (comités locaux de suivi - hors ORCOD-IN - comités techniques et de pilotage territoriaux de relogement) ;
- Mobiliser les partenaires, réservataires et bailleurs dans le but d'augmenter les possibilités de relogement (parc social, privé conventionné...) ;
- Assurer le suivi du relogement en :
  - Etablissant un calendrier de l'ensemble des opérations de démolitions et de construction, en reconstitution ou en droit commun,
  - Mettant en place un tableau de bord de suivi des besoins et des offres disponibles pour favoriser ainsi le relogement inter-bailleurs en fonction de la temporalité des projets de démolition.
  - Elaborant un tableau de suivi annuel des relogements effectués afin d'en tirer le bilan pour le comité de pilotage.
- Evaluer et réexaminer l'engagement de chacun des réservataires et les règles de mobilisation des contingents au terme de la convention intercommunale d'attribution (CIA) annexé au contrat de ville ;

Une attention particulière sera portée alors à l'adéquation entre les besoins en relogement programmés, leur phasage et le nombre de logements mis à disposition pour chaque opération annuellement sur chaque contingent.

**Article 4-3 Action Logement services s'engage à :**

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

A ce titre, Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose située sur le territoire de Grand Paris Grand Est, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les projets de démolition.

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

Une mobilisation au titre d'un public non éligible au contingent d'Action Logement services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord<sup>2</sup>.

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 à 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.

#### ***Article 4-4 Les autres réservataires s'engagent à :***

- Participer au relogement des ménages dans le cadre des plans de relogement déclinés localement.

#### ***Article 4-5 L'État s'engage à :***

- Participer aux objectifs de relogement ;
- Pour le patrimoine social démoli dans le cadre du NPNRU, mobiliser le contingent préfectoral (contingent fonctionnaire exclu) à l'échelle du département, sur le patrimoine de l'ensemble des bailleurs ;
- Mobiliser chaque année, le contingent préfectoral pour les relogements de l'EPT dans la limite de 20% des logements du contingent préfectoral déclarés vacants. Il s'agit à la fois des logements anciens se libérant et des logements neufs et nouvellement conventionnés.
- Assurer, au maximum, 25% des relogements **effectifs** rendus nécessaires par l'opération de démolition d'un patrimoine donné, dans la limite du nombre de ménages relogés par la ville pour ce même patrimoine ;
  - Si au terme d'une opération de relogement, un nombre plus important de ménages a été relogé sur le contingent préfectoral que sur le contingent des villes ou de l'EPT, alors les villes mettent à la disposition de l'État pour un tour, un nombre équivalent au surplus assumé par celui-ci de logements sur leur contingent,

---

<sup>2</sup> La mobilisation des réservations Action Logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti.

- De même, si une année donnée, un nombre plus important de logements est mobilisé pour le relogement des ménages du territoire que les limites indiquées ci-dessus, les bailleurs mettent à la disposition de l'État pour un tour, un nombre équivalent au surplus de logements du contingent préfectoral mobilisés de logements de leur contingent. En cas de refus d'attribution du demandeur ou de la commission d'attribution des logements (CAL), l'État bénéficie d'un délai supplémentaire pour positionner un autre candidat prioritaire sur le logement (cf. détail en annexe).
- Accompagner l'EPT, la ville et les bailleurs afin de construire une stratégie de relogement inter-bailleurs et inter-réservataires.

La mobilisation du contingent préfectoral est réalisée dans les conditions prévues en annexe 3.

### **Article 4-6 Les engagements des partenaires dans le cas spécifique du quartier Bois du Temple à Clichy-sous-Bois**

Sont présentés dans des encadrés grisés les extraits de la charte de relogement du projet de renouvellement urbain de Clichy-sous-Bois qui restent applicables.

Comme le précise la convention cadre du 18/10/2017, le partenariat étroit entre l'échelon intercommunal et communal reste le facteur de réussite du management de projet et de son bon déroulement. L'Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) a été désigné comme pilote du projet, ce qui l'habilite notamment à assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement. Il est chargé de la coordination des actions des personnes publiques, ainsi que de la définition et la mise en œuvre de l'OIN.

Les ménages du parc social à reloger dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier Bois du Temple bénéficient des **mêmes règles de mobilisation des partenaires que celles définies dans la charte spécifique de relogement concernant les quartiers du Bas Clichy (ORCOD-IN), à savoir :**

#### **Article 4-6-1 La répartition territoriale**

Comme indiqué dans la charte spécifique de relogement concernant les quartiers du Bas Clichy (ORCOD-IN) et des Bois du Temple, la répartition territoriale des relogements retenue est la suivante, pendant la durée du projet :

- *50% sur la commune de Clichy-sous-Bois – soit une moyenne de 70 relogements / an*
  - *Les relogements sur le parc social sont réalisés sur les contingents Etat, Ville, Bailleurs et Action logement*
  - *Sur les opérations neuves de logement locatif social produites dans le cadre du projet, environ 50% des logements sont fléchés pour les relogements*
- *50% en dehors de la commune, principalement à l'échelle de l'EPT, puis département / région – soit une moyenne de 70 relogements / an*
  - *Les relogements sur le parc social sont réalisés sur les contingents Etat, Ville, Conseil Régional, Bailleurs et Action logement, sur des opérations neuves ou existantes*

*Il s'agit ici de moyenne, car le nombre de relogements à réaliser varie par année, en fonction du calendrier des opérations.*

*- (Extrait de la charte de relogement du projet de renouvellement urbain de Clichy-sous-Bois)*

#### **Article 4-6-2 La mobilisation du parc social**

*Comme indiqué également dans la convention cadre de relogement signée le 18 octobre 2017, les réservataires sont mobilisés sur le parc existant au regard de leurs capacités respectives, à la fois sur le territoire de la commune et en dehors.*

*A l'échelle de la commune de Clichy-sous-Bois, au vu des attributions réalisées en 2016, la répartition retenue dans la charte spécifique, parmi les réservataires est la suivante :*

- 20% Ville
- 30 % Etat
- 50 % Action Logement et Bailleurs Sociaux

*Sachant que le taux d'effort par réservataire serait de 55% des attributions annuelles.*

*Chaque année, devront être réalisés :*

- *Un décompte de l'offre rendue accessible, par réservataire, dans l'année écoulée pouvant répondre aux besoins de relogement ;*
- *Un décompte des dossiers présentés en CAL ;*
- *Un décompte des baux effectivement signés dans l'année.*

*En fonction des taux d'effort différenciés entre les partenaires sur l'année écoulée, ces derniers conviennent de reporter, tout ou partie, de l'effort non réalisé sur l'année à venir. Ce mécanisme de suivi doit assurer un effort partagé sur la durée de l'opération entre les différentes parties prenantes.*

*Par ailleurs, pour reloger ses locataires souhaitant rester sur site, mais également des ménages du Bas Clichy, afin de répondre à son obligation de relogement de ses locataires, BATIGÈRE EN ÎLE-DE-FRANCE gèlera toutes les attributions des réservataires de la résidence des Bois du Temple durant au moins 3 ans, à partir de 2018.*

*Attention, les ménages ne devront pas être relogés sur les premiers immeubles voués à la démolition.*

*Enfin, pour les programmes neufs de logement locatif social sur le site du Bas Clichy, faisant l'objet d'un dispositif ad hoc, et mobilisés en moyenne à hauteur de 50% pour le relogement, chaque réservataire devra mobiliser une partie de son contingent (sauf logements fonctionnaires du contingent Etat), à hauteur de 50% en moyenne en conséquence.*

*- (Extrait de la charte de relogement du projet de renouvellement urbain de Clichy-sous-Bois)*

## TITRE III DISPOSITIONS PROPRES AUX RELOGEMENTS DE L'ORCOD-IN DE CLICHY-SOUS-BOIS

Les ménages du parc privé à reloger dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier du Bas Clichy bénéficient des règles de mobilisation des partenaires telles que définies dans « la charte de relogement concernant les quartiers du Bas Clichy (ORCOD-IN) et des Bois du Temple ».

Sont présentés dans des encadrés grisés les extraits de la charte de relogement du projet de renouvellement urbain de Clichy-sous-Bois.

### Article 1 : Ménages propriétaires occupants ou locataires du parc privé éligibles à ce relogement

*Les ménages à reloger sont l'ensemble des occupants au titre de l'article L.521-1 du Code de la Construction, des 1384 logements devant être démolis sur les quartiers du Bas Clichy (propriété de l'EPFIF) et des Bois du Temple (propriété de la BATIGÈRE EN ÎLE-DE-FRANCE).*

*On entend par occupant : le locataire, le sous-locataire, l'occupant de bonne foi ainsi que leurs ascendants, descendants et alliés au premier degré (beau-père, belle-mère, gendre ou belle-fille).*

*Le logement occupé doit constituer l'habitation principale de chaque occupant concerné depuis une durée minimale d'un an (au moment où l'enquête sociale est réalisée).*

*Les éléments administratifs ou documents portés à la connaissance des MOUS relogement du Bas Clichy et des Bois du Temple servent de faisceau d'indices pour apprécier l'éligibilité à un relogement, pour chaque occupant.*

*Ne sont en revanche pas éligibles :*

- *Les squatters ;*
- *Les occupants à l'encontre desquels un jugement définitif d'expulsion a été rendu ;*
- *Les occupants entrés dans les lieux postérieurement à une ordonnance d'expropriation.*

### Article 2 : Processus de relogement

#### Article 2-1 MOUS relogement

- *Une pour les ménages du Bas Clichy, missionnée par l'EPFIF : GIP HIS - SOLIHA*
- *Une pour les ménages des Bois du Temple, missionnée par la BATIGÈRE EN ÎLE-DE-FRANCE : association pour l'Accompagnement, le Mieux-être et le Logement des Isolés (AMLI)*

## **Article 2-2 Un process unique**

- **Remontées d'informations mensuelles par le GIP HIS - SOLIHA** sur les besoins à couvrir au vu des profils des ménages à reloger (avec mise en évidence des demandes et besoins particuliers + liste des ménages et de leur situation + n° unique)
- **Plateforme de relogement gérée par le GIP HIS –SOLIHA**
  - Transmission au GIP HIS - SOLIHA des propositions de logement par les réservataires (à hauteur de leurs engagements) ;
  - Enregistrement de ces propositions par le GIP HIS – SOLIHA dans la base de données Excel qui comprend déjà la base ménages constituée à partir des enquêtes relogement ;
  - Positionnement des ménages du Bas Clichy et des Bois du Temple sur ces logements à partir d'une analyse de l'adéquation offre/besoin (typologie, localisation, loyer et charges, taux d'effort et RAC etc.) ;
  - Restitution des offres aux réservataires pour celles ne correspondant pas aux besoins des ménages sous 5 jours ouvrés après la réception des propositions de logements ;
  - Transmission des bons de visite au plus tard 10 jours après l'acceptation par les réservataires des positionnements proposés
- **Accompagnement à la visite du logement, par le GIP HIS – SOLIHA** pour les ménages du Bas Clichy et AMLI pour les ménages des Bois du Temple ; transmission des dossiers aux réservataires en vue du passage en CAL sous 5 jours ouvrés après la visite, par les MOUS relogements ; suivi des retours CAL, par les MOUS relogements ; accompagnement jusqu'au déménagement, par les MOUS relogements.

*Afin que les ménages du Bas Clichy et ceux de la résidence des Bois du Temple ne soient pas mis en concurrence avec d'autres, un seul dossier par logement sera soumis en CAL.*

## **Article 2-3 La formalisation des propositions de relogement**

*Afin de prouver ses diligences tout en respectant les délais de processus actés avec les réservataires, l'EPFIF et le GIP HIS - SOLIHA seront cosignataires du courrier de proposition de relogement aux ménages du Bas Clichy, qui sera transmis par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie d'huissier pour les situations complexes ou remis contre émargement lors de la visite du logement en question pour les autres.*

## **Article 2-4 Le suivi des engagements des réservataires**

*Le GIP HIS – SOLIHA adresse mensuellement à l'ensemble des signataires, un décompte par réservataires des offres transmises, des positionnements effectués, des accords rendus en CAL, des refus des ménages ainsi que du volume restant à réaliser au vu des objectifs.*

*Un relogement étant considéré comme effectif lorsque le ménage a signé son bail d'habitation.*

## **Article 2-5 Les indemnités de relogement**

*L'EPFIF prend en charge les frais de déménagement du mobilier des occupants à reloger*

## **Article 3 : Gouvernance**

La mise en œuvre des relogements repose sur un dispositif partenarial piloté par l'EPFIF / la ville / l'Etat / l'EPT Grand Paris Grand Est et s'articulera étroitement avec la gouvernance définie à l'article 4 du Titre I, ci-avant :

- Le comité de pilotage territorial
- Le comité technique territorial
- Les comités locaux de suivi du relogement

***Le dispositif partenarial spécifique au relogement de l'ORCOD-IN est composé des instances suivantes : Le CODIR OIN réunissant l'ensemble des partenaires de l'opération***

*Il se réunit semestriellement.*

***Le comité des acquisitions et du relogement Ville / EPFIF / Etat***

*Il se réunit mensuellement.*

***Le comité technique relogement***

*Ce comité se réunit une fois par trimestre. Il permet de veiller à la bonne mise en œuvre de la présente charte de relogement, avec l'ensemble des signataires.*

***Les réunions techniques thématiques***

***Commission pour le relogement sur les programmes neufs de logement locatif social***

*Cette commission se réunit 6 mois avant la livraison prévisionnelle de chaque programme neuf de logement locatif social et de PSLA pour veiller notamment à l'équilibre des peuplements.*

*Elle réunit le bailleur, maître d'ouvrage de l'opération, les réservataires, la ville et l'EPFIF.*

*Comme indiqué précédemment, chaque opération de logement locatif social neuf produite sur site, environ 50% des logements sont consacrés au relogement.*

***Commission pour le traitement des situations complexes nécessitant un accompagnement spécifique de la part des services de l'Etat.***

*Elle se réunit autant que de besoin, a minima avec l'EPFIF, la ville et les services de l'Etat.*

## **Article 4 : Engagements des partenaires pour le relogement suite aux démolitions d'habitat privé**

### **Article 4-1 L'EPT s'engage à :**

L'EPT s'engage à soutenir les actions de l'EPFIF (coordination et animation du dispositif de relogement, pilotage de l'accompagnement social, mise en œuvre de contreparties), à favoriser un processus de relogement interbailleurs, et à œuvrer pour la solidarité intercommunale.

### **Article 4-2 L'État s'engage à :**

*L'État s'engage à soutenir les actions de l'EPFIF et à mobiliser son contingent pour le relogement des ménages du NPNRU de Clichy-sous-Bois, selon les conditions précisées dans la charte spécifique de relogement.*

*Le contingent Etat est par ailleurs spécifiquement mobilisé pour le relogement des ménages en situation de suroccupation et certaines situations d'inadaptabilité du logement du fait d'un handicap aux conditions cumulatives de bonne foi et d'absence de freins.*

*Enfin, le recours au pouvoir de désignation du préfet pourra être mobilisé à l'échelle régionale, comme prévu par la loi ALUR.*

Il s'engage à assurer **30%** des relogements effectifs rendus nécessaires par l'opération de démolition du patrimoine concerné de l'ORCOD IN de Clichy-sous-Bois. Cette mobilisation concernant l'habitat privé est exceptionnelle et dérogoire.

### **Article 4-3 Clichy-sous-Bois s'engage à :**

*La Ville de Clichy-sous-Bois s'engage à soutenir les actions de l'EPFIF et à mobiliser son contingent pour le relogement des ménages du NPNRU de Clichy-sous-Bois, selon les conditions précisées dans la charte spécifique de relogement.*

*La ville s'engage notamment à faciliter la création ou l'actualisation de toutes les demandes de logement social des ménages.*

Clichy-sous-Bois s'engage à assurer **20%** des relogements effectifs rendus nécessaires par l'opération de démolition du patrimoine concerné.

### **Article 4-4 Les autres villes s'engagent à :**

Les autres villes s'engagent à participer aux objectifs de relogement, par la mise à disposition de leur contingent tous bailleurs confondus (*cf. titre II – art. 4.2.2*).

### **Article 4-5 L'ensemble des bailleurs s'engagent à :**

L'ensemble des bailleurs s'engagent à participer aux objectifs de relogement par la mise à disposition de leur contingent, notamment :

- Avec l'arrivée de la gestion en flux, participer au relogement interbailleurs selon des modalités qui seront à définir dans le cadre des travaux de la Cil.

#### **Article 4-6 Les bailleurs signataires de la charte spécifique s'engagent à :**

*Les bailleurs signataires de la charte spécifique (I3F, ICF la Sablière, Logirep, Seine-Saint-Denis Habitat, BATIGÈRE EN ÎLE-DE-FRANCE) s'engagent à soutenir les actions de l'EPFIF et à mobiliser leurs contingents pour le relogement des ménages du NPNRU de Clichy-sous-Bois, selon les conditions précisées (...) par la charte [spécifique de relogement].*

#### **Article 4-7 Action Logement s'engage à :**

*La volonté d'Action Logement Services est d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées dans le cadre du NPNRU.*

*A ce titre, Action Logement Services est partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose située sur le territoire régional, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les projets de démolition.*

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

*Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord.*

*Afin d'identifier les salariés des entreprises du secteur assujetti parmi les ménages à reloger, il conviendra que GIP HIS – SOLIHA fournisse la liste des ménages à reloger et obtienne le numéro SIRET de l'entreprise du salarié le cas échéant.*

*Sur cette base, pour Clichy-sous-Bois, Action Logement Services identifie notamment la demande de salariés éligibles et procède en lien avec le GIP HIS – SOLIHA à des propositions de relogement adaptées.*

#### **Article 4-8 L'AORIF s'engage à :**

*L'AORIF s'engage à accompagner les organismes signataires de la charte spécifique de l'ORCOD IN pour le relogement des ménages des copropriétés du chêne et de l'étoile du chêne pointu, impactées dans le cadre de l'opération d'intérêt national de requalification de copropriétés dégradées du Bas Clichy, et des ménages du quartier des Bois du Temple, à Clichy-sous-Bois.*

*L'AORIF mobilise les autres organismes du territoire afin de contribuer à la mise en œuvre du dispositif ainsi qu'à l'élaboration de la stratégie de relogement déclinés dans la présente charte de relogement et est présente au sein des instances de suivi de la charte.*

## **TITRE IV DISPOSITIONS PROPRES AUX RELOGEMENTS DES AUTRES OPÉRATIONS**

D'autres opérations, justifient la mobilisation de solidarité partenariale, intercommunale et interbailleurs. Toutefois, se faisant hors cadre ANRU et ORCOD, des chartes spécifiques devront alors être définies avec l'ensemble des partenaires pour ces opérations. Peut être cité, par exemple, le cas de l'opération « Noisy Résidence » à Noisy-le-Grand.

« Noisy Résidence » est composée de 2 immeubles d'anciens bureaux transformés en résidence de tourisme (165 lots appartenant à un ensemble de 85 copropriétaires). L'usage est aujourd'hui détourné de son but initial. Alimenté par des organismes sociaux ou associations (Samu social...), la résidence fait office de centre d'hébergement pour des ménages sans logement qui ne bénéficient pas d'accompagnement social et occupent en surnombre des logements non adaptés. Le diagnostic d'occupation réalisé par les services de l'Etat (MOUS) et le plan de relogement qui reste à définir, doivent notamment permettre la sortie vers du logement pérenne à une vingtaine de ménages.

Pour ces autres opérations, des chartes ad-hoc seront donc à formaliser. L'ensemble des signataires seront sollicités le cas échéant pour participer collectivement à l'élaboration de ces chartes. Elles définiront les dispositions liées au relogement, les engagements et les éventuelles contreparties convenues entre partenaires pour ces autres projets.

Fait à ....., le

En [x] exemplaires

Pour l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est	Pour l'Etat	Pour l'EPIFIF
M. Xavier LEMOINE Maire	M. Georges-François LECLERC Préfet de la Seine-Saint- Denis	M. Gilles BOUVELOT Directeur Général

Pour la Ville de Clichy- sous-Bois	Pour la Ville de Gagny	Pour la Ville de Coubron
M. Olivier KLEIN Maire	M. Rolin CRANOLY Maire	M. Ludovic TORO Maire
Pour la Ville de Gournay- sur-Marne	Pour la Ville de Raincy	Pour la Ville de Livry- Gargan
M. Eric SCHLEGEL Maire	M. Jean-Michel GENESTIER Maire	M. Pierre-Yves MARTIN Maire
Pour la Ville de Montfermeil	Pour la Ville de Neuilly- Plaisance	Pour la Ville de Noisy-le- Grand
M. Xavier LEMOINE Maire	M. Christian DEMUYNCK Maire	Mme Brigitte MARSIGNY Maire

Pour la Ville des Pavillons-sous-Bois	Pour la Ville de Rosny-sous-Bois	Pour la Ville de Vaujours
Mme Katia COPPI Maire	M. Jean-Paul FAUCONNET Maire	M. Dominique BAILLY Maire
Pour la Ville de Villemomble		
M. Jean-Michel BLUTEAU Maire		

Les bailleurs sociaux :

Pour Action Logement	Pour l'AORIF
M. RICO Olivier Directeur Général	Mme SCHMITLIN Laura Directrice par intérim

Pour 1001 vies habitat	Pour Antin Résidences	Pour Batigère
Mme BRETON Olivier Directeur Territorial	M. LANDO Sébastien Responsable territorial 93	M. MOUCHAUCHE Kamal Directeur territorial IDF Est
Pour CDC Habitat	Pour Emmaüs Habitat	Pour ICF Habitat la Sablière
Mme FINEL Marianne Directrice de l'agence de Bonneuil	M. PERRAUT Patrick Directeur territorial	M. VIDON Jean-Luc Directeur général



Annexe n°1 : Liste des opérations de démolition de logements concernées par le relogement dans le cadre du NPNRU

	Procédure concernée (NPNRU,..)	Bailleurs	Nombre de logements à démolir	Démarrage des premiers relogements	Date prévue pour la fin des derniers relogements
Opération Val Coteau à Neuilly-sur-Marne	PRIN	Batigère en Ile de France	206	S1 2022	S1 2024
Opération Bois du Temple à Clichy-sous-Bois	PRIN	Batigère en Ile de France	132	S1 2019	S1 2024
Opération du Bas Clichy à Clichy-sous-Bois	ORCOD-IN	Copropriétés privées	1240	S1 2016	S1 2028
Opération Marnaudes – Fosse aux bergers à Villemomble	PRIR	ICF la Sablière	247	S2 2021	S2 2025

Annexe n°2 : Procédure relative à la mobilisation du contingent préfectoral dans le cadre d'une opération de relogement pour un bailleur démolisseur

	Délai maximal de chaque étape
Le chargé de relogement établit une liste des <u>besoins</u> de logements pour le relogement (n° unique, noms de familles, PRU concerné, situation géographique, typologies, niveaux de loyers, etc.) et la communique à l'État (DRIHL93-SHAL-BAL).	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Lorsque le BAL identifie un logement du contingent préfectoral pouvant servir au relogement, il en informe le chargé du relogement concerné. A cette occasion, il alerte du possible besoin de prolongation du délai de positionnement de l'État pour ce logement.</li> <li>▶ Le chargé de relogement évalue si le logement identifié par le BAL peut être proposé à des ménages devant être relogés.</li> <li>▶ Le chargé de relogement informe l'État, la commune et le bailleur concerné de la décision de positionner ou non un ménage dans le cadre du relogement sur le logement.</li> </ul>	[J+5]
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Information au ménage 1 + délai de réponse du ménage.</li> <li>▶ Si réponse positive du ménage 1, le BAL importe dans SYPLO la DLS du SNE et positionne le ménage</li> </ul>	[J+10]
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Si refus du logement par le ménage 1, visite du logement par le ménage 2 + délai de réponse du ménage.</li> <li>▶ Si réponse positive du ménage 2, le BAL importe dans SYPLO la DLS du SNE et positionne le ménage</li> </ul>	[J+10]
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Si refus du logement par le ménage 2, visite du logement par le ménage 3 + délai de réponse du ménage.</li> <li>▶ Si réponse positive du ménage 3, le BAL importe dans SYPLO la DLS du SNE et positionne le ménage</li> </ul>	[J+10]
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Si refus du logement par le ménage 3, visite du logement par le ménage 4 + délai de réponse du ménage.</li> <li>▶ Si réponse positive du ménage 4, le BAL importe dans SYPLO la DLS du SNE et positionne le ménage</li> </ul>	[J+10]
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ A l'issue du <b>quatrième refus (ou d'un délai de 3 mois)</b>, le chargé du relogement alerte le BAL, la commune et le bailleur du possible besoin de prolongation du délai de positionnement de l'État.</li> </ul>	[J+10]

<p>► Si aucun des 4 ménages n'accepte le logement dans le délai de 3 mois, l'État récupère le délai de 30 jours lui permettant de positionner des ménages prioritaires.</p>	
<p>Si le bailleur est signataire de la charte de relogement, un accord préalable pour prolonger systématiquement de 30 jours le délai de positionnement initial<sup>3</sup>, dans le cadre de la mise à disposition de logements du contingent préfectoral pour le relogement, doit avoir été acté. Cet accord vaut pour tous les logements du contingent préfectoral mis à disposition du chargé de relogement. Si le bailleur n'est pas signataire de la charte de relogement, un accord au cas par cas doit être acté.</p>	

---

<sup>3</sup> Ce prolongement intervient à compter de la notification au réservataire du refus du dernier locataire, dans le cas où aucun des ménages positionnés par le chargé de relogement n'accepterait le logement.

Annexe n°3 : Procédure relative à la mobilisation du contingent préfectoral dans le cadre d'une opération de relogement pour un bailleur non démolisseur

	Délai maximal de chaque étape
Le chargé de relogement établit une liste des <u>besoins</u> de logements pour le relogement (n° unique, noms de familles, PRU concerné, situation géographique, typologies, niveaux de loyers, etc.) et la communique à l'État (DRIHL93-SHAL-BAL).	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Lorsque le BAL identifie un logement du contingent préfectoral pouvant servir au relogement, il en informe le chargé du relogement concerné. A cette occasion, il alerte du possible besoin de prolongation du délai de positionnement de l'État pour ce logement.</li> <li>▶ Le chargé de relogement évalue si le logement identifié par le BAL peut être proposé à des ménages devant être relogés.</li> <li>▶ Le chargé de relogement informe l'État, la commune et le bailleur concerné de la décision de positionner ou non un ménage dans le cadre du relogement sur le logement.</li> </ul>	[J+5]
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Information au ménage 1 + délai de réponse du ménage.</li> <li>▶ Si réponse positive du ménage 1, le BAL importe dans SYPLO la DLS du SNE et positionne le ménage</li> </ul>	[J+10]
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Si refus du logement par le ménage 1, visite du logement par le ménage 2 + délai de réponse du ménage.</li> <li>▶ Si réponse positive du ménage 2, le BAL importe dans SYPLO la DLS du SNE et positionne le ménage</li> </ul>	[J+10]
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ A l'issue du deuxième refus, le chargé du relogement alerte le BAL, la commune et le bailleur du possible besoin de prolongation du délai de positionnement de l'État.</li> <li>▶ Si aucun des 2 ménages n'accepte le logement, l'État récupère le délai de 30 jours lui permettant de positionner des ménages.</li> </ul>	[J+10]

<p>Si le bailleur est signataire de la charte de relogement, un accord préalable pour prolonger systématiquement de 30 jours le délai de positionnement initial<sup>4</sup>, dans le cadre de la mise à disposition de logements du contingent préfectoral pour le relogement, doit avoir été acté. Cet accord vaut pour tous les logements du contingent préfectoral mis à disposition du chargé de relogement. Si le bailleur n'est pas signataire de la charte de relogement, un accord au cas par cas doit être acté.</p>	
---	--

---

<sup>4</sup> Ce prolongement intervient à compter de la notification au réservataire du refus du dernier locataire, dans le cas où aucun des ménages positionnés par le chargé de relogement n'accepterait le logement.

Annexe n°4 : Liste des contacts responsables du relogement

**Bailleurs sociaux :**

<b>Bailleur</b>	<b>Nom et prénom référent relogement</b>	<b>Fonction</b>	<b>Mail</b>
1001 vies Habitat	DIZIER Benoit	Responsable commercialisation	dbenoit@1001vieshabitat.fr
Antin Résidences	BOUDOUAOUIR Karima	Chargée de clientèle	karima.boudouaouir@antin-residences.fr
Batigère en IDF	MOUCHAUCHE Kamal	Directeur territorial IDF Est	kamal.mouchaouche@batigere.fr
CDC Habitat	BERGON Caroline	Directrice adjointe de l'agence de Bonneuil	caroline.bergon@cdc-habitat.fr
Emmaüs Habitat	COUSIN Mylène	Responsable de la gestion locative	m.cousin@emmaus-habitat.fr
I3F	HUCHON Guilhem	Attaché de renouvellement urbain	guilhem.huchon@groupe3f.fr
ICF Habitat la Sablière	GHEZALI Mehdi	Responsable clientèle – Adjoint directeur territorial	mehdi.ghezali@icfhabitat.fr
LogiRep	MOURIER Céline	Coordinatrice pôle relogement	mourier.c@polylogis.fr
OPH de Villemomble	MELIN Françoise	Responsable de gestion locative	fmelin@oph-villemomble.fr
Seine-Saint-Denis Habitat	CHARLES Mélanie	Responsable du Service Attributions - Maîtrise d'œuvre Sociale	melanie.charles@seinesaintdenishabitat.fr
SEM Nocéenne (SEMINOC)	PFEIFFER Chantal	Responsable de la gestion locative	c.pfeiffer@seminoc.fr
Seqens	ROULLIER Anne	Responsable attributions	anne.roullier@seqens.fr
Toit et Joie (SA HLM)	MARBOUHA Djerah	Responsable Pôle 91 / 93 / 94 Direction de la gestion locative	marbouha.djerah@toitetjoie.com

**Collectivités :**

<b>Structure</b>	<b>Prénom</b>	<b>Poste</b>	<b>Mail</b>
Clichy-sous-Bois	Souhaira CHETOUI	Responsable service logement	souhaira.chetoui@clichysousbois.fr
Coubron	Cloé ANTIGA	Responsable service à la population/logement	cloe.antiga@coubron.fr mc.guillon@coubron.fr
Gagny	Christelle ARNAUD	Responsable du CCAS / logement	c.arnaud@mairie-gagny.fr service.logement@mairie-gagny.fr
Gournay-sur-Marne	Aurélié FOUDA	Responsable des Services Affaires Générales/CCAS/Logement social	a.fouda@gournay-sur-marne.fr
Le Raincy	Stéphanie ANDRIEU		stephanie.andrieu@leraincy.fr
Les Pavillons-sous-Bois	Nathalie COTTERET	Responsable service logement	nathalie.cotteret@lespavillonssousbois.fr
Livry-Gargan	Suzanne FRUGIER	Responsable Logement	sandrine.dasilva@livry-gargan.fr

Montfermeil	Marie-Paule FONROSE	Responsable du Service Logement, Direction Générale de la Solidarité et de la Proximité auprès des habitants	marie-paule.fonrose@ville-montfermeil.fr
Neuilly-Plaisance	Sophie AMIDOUNI	Chef du service logement	samidouni@mairie-neuillyplaisance.com
Neuilly-sur-Marne	Laurence TENDRON- BRUNET	Directrice service logement	laurence.tendron- brunet@neuillysurmarne.fr
Noisy-le-Grand	Valérie COLLARD	Directrice du développement local et du logement	valerie.collard@ville-noisylegrand.fr
Rosny-sous-Bois	Cécile ROGER BUREL	Responsable service logement	cecile.roger@rosnysousbois.fr
Vaujours	Madalena MOREIRA	Service Logement	m.moreira@ville-vaujours.fr
Villemomble	Christine CHASSARD	Directrice service urbanisme	cchassard@mairie-villemomble.fr