



# CHARTRE TERRITORIALE DU RELOGEMENT DE GRAND PARIS GRAND EST

Avenant 1 – 17/12/2024

Charte consolidée

Pour les opérations de renouvellement urbain

Certifié exécutoire  
Acte publié le 28/03/2025

Accusé de réception en préfecture  
093-219300498-20250319-DLB-2025-03-16-DE  
Date de télétransmission : 28/03/2025  
Date de réception préfecture : 28/03/2025

Entre :

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

Les villes du territoire ;

L'Etat ;

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

Les bailleurs sociaux ;

Action Logement services ;

Les organismes titulaires de droits de réservations sur les logements neufs.

<b>PREAMBULE</b>	<b>7</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>9</b>
<b>TITRE 1 : LE CADRE JURIDIQUE DU RELOGEMENT NPNRU DU TERRITOIRE DE GRAND PARIS GRAND EST</b>	<b>12</b>
<b>ARTICLE 1 : OBJET DE LA CHARTE DE RELOGEMENT</b>	<b>12</b>
<b>ARTICLE 2 : OPERATIONS CONCERNEES PAR LE RELOGEMENT</b>	<b>12</b>
<b>ARTICLE 3 : CADRE JURIDIQUE DU RELOGEMENT</b>	<b>13</b>
ARTICLE 3.1 - LES CONDITIONS D'HABITABILITE	13
ARTICLE 3.2 - LES CONDITIONS GEOGRAPHIQUES	13
ARTICLE 3.3 - MENAGES LOCATAIRES ELIGIBLES A CE RELOGEMENT	14
Article 3.3.1 - Les ménages logés dans le parc social éligibles au relogement	15
• Les locataires en titre	15
• Les décohabitants	15
• Les hébergés	15
• Les ménages dont le bail est résilié	15
Article 3.3.2 - Modalités de concertation	15
Article 3.3.3 – Les ménages propriétaires ou locataires du parc privé éligibles au relogement	16
<b>ARTICLE 4 : MODALITES DU RELOGEMENT</b>	<b>17</b>
ARTICLE 4.1 - DISPOSITIONS PREALABLES AU RELOGEMENT	17
ARTICLE 4.2 - LE PARCOURS RESIDENTIEL ASCENDANT	18
ARTICLE 4.3 – L'INTEGRATION DES MENAGES ISSUS DES DEMOLITIONS DANS LEUR NOUVEAU SITE D'ACCUEIL, EN PARTICULIER HORS QPV	18
ARTICLE 4.4 - LES LOYERS ET DEPOT DE GARANTIE	18
ARTICLE 4.5 - TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DES LOGEMENTS	19
ARTICLE 4.6 - LES FRAIS CONSECUTIFS AU RELOGEMENT	19
<b>TITRE 2 : PROCESSUS ET ORGANISATION DU RELOGEMENT SUR LE TERRITOIRE DE GRAND PARIS GRAND EST</b>	<b>21</b>
<b>ARTICLE 1– LE ROLE PILOTE DE L'EPT GRAND PARIS GRAND EST DANS LES RELOGEMENTS NPNRU A L'ECHELLE TERRITORIALE</b>	<b>21</b>
ARTICLE 1.1 – LA DEFINITION DES BESOINS EN RELOGEMENT	21
ARTICLE 1.2 – LE SUIVI DE LA REALISATION DES OBJECTIFS	22
ARTICLE 1.3 – VEILLER A L'EQUILIBRE DE PEUPEMENT	23
ARTICLE 1.4 : INSTANCES DE SUIVI ET DE PILOTAGE DU RELOGEMENT	23
Article 1.4.1 - Les comités de suivi locaux du relogement NPNRU	23
Article 1.4.2 - Le comité de suivi territorial de relogement NPNRU	24
Article 1.4.3 - Le comité de pilotage territorial NPNRU - relogement	24
Article 1.4.4 – Les réunions MOUS	24
ARTICLE 1.5 – MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF FAVORISANT LE RELOGEMENT INTERBAILLEURS ET INTER-RESERVATAIRES	25

Article 1.5.1 – La plateforme unique de dépôt des offres pour le relogement NPNRU	25
Article 1.5.2 – Le tableau de bord du suivi des besoins	25
ARTICLE 1.6 – LES PROPOSITIONS DE NOUVELLES MESURES VISANT A FACILITER LE RELOGEMENT	26
<b>ARTICLE 2– LE ROLE DE PILOTE OPERATIONNEL DE L’EPFIF SUR LE RELOGEMENT DE L’ORCOD-IN DE CLICHY-SOUS-BOIS</b>	<b>26</b>
ARTICLE 2.1 – LES BAILLEURS PARTENAIRES DU RELOGEMENT DE L’ORCOD-IN DE CLICHY-SOUS-BOIS	26
ARTICLE 2.2 – DEFINITION DU PLAN DE RELOGEMENT, DES OBJECTIFS ANNUELS, REALISATION DES BILANS	26
ARTICLE 2.3 - ORGANISATION DES INSTANCES DE SUIVI DU RELOGEMENT PROPRE A L’ORCOD-IN DE CLICHY-SOUS-BOIS	27
<b>ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES POUR LES RELOGEMENTS DES MENAGES DU PARC SOCIAL PREVUS DANS LE CADRE DU NPNRU ET DE L’ORCOD-IN DE CLICHY-SOUS-BOIS</b>	<b>28</b>
ARTICLE 3.1 – ENGAGEMENTS GENERAUX	28
Article 3.1.1 – Les engagements de l’EPT Grand Paris Grand Est	29
Article 3.1.2 – Les engagements des bailleurs démolisseurs	29
• Les engagements des bailleurs démolisseurs en propre	29
• Les engagements des bailleurs démolisseurs à travers leurs MOUS	31
Article 3.1.3 - Les engagements des communes démolisseuses	32
Articles 3.1.4 – Les engagements des bailleurs partenaires	32
Article 3.1.5 – Les engagements de l’Etat	32
Article 3.1.6 – Les engagements spécifiques pour les relogements réalisés dans le cadre de l’ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois (actualisation du protocole d’octobre 2017)	33
ARTICLE 3.2 – LE CAS DU PATRIMOINE ANCIEN	33
Article 3.2.1 – Les engagements des bailleurs	33
ARTICLE 3.3 – LE CAS DU PATRIMOINE NEUF	34
Article 3.3.1 – Les engagements de l’EPT Grand Paris Grand Est	34
Article 3.3.2 – Les engagements des bailleurs partenaires	35
Article 3.3.3 – Les engagement des communes démolisseuses	35
Article 3.3.4 – Les engagements d’Action Logement services	35
Article 3.3.5 – Les engagements de l’État	37
Article 3.3.6 – Le cas particulier de la reconstitution sur site	37
Article 3.3.7 – Récapitulatif des engagements de chaque réservataire sur les résidences neuves	38
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES AUX RELOGEMENTS DES AUTRES OPERATIONS</b>	<b>39</b>
<b>SIGNATURES</b>	<b>40</b>
<b>ANNEXE 1 – LISTE DES OPERATIONS DE DEMOLITIONS DE LOGEMENTS CONCERNEES PAR LE RELOGEMENT DANS LE CADRE DU NPNRU</b>	<b>42</b>
<b>ANNEXE 2 – PLANS DE RELOGEMENT DES DIFFERENTS PROJETS</b>	<b>43</b>
<b>TABLEAU DE SYNTHESE : AVANCEMENT GLOBAL DES RELOGEMENTS NPNRU AU 31 OCTOBRE 2024</b>	<b>43</b>
<b>PLAN DE RELOGEMENT DE L’OPERATION NPNRU VAL COTEAU DE NEUILLY-SUR-MARNE</b>	<b>44</b>

<b>PLAN DE RELOGEMENT DE L'OPERATION NPNRU DES BOIS DU TEMPLE DE CLICHY-SOUS-BOIS</b>	<b>45</b>
<b>PLAN DE RELOGEMENT DE L'OPERATION NPNRU DES MARNAUDES DE VILLEMOMBLE</b>	<b>46</b>
<b>PLAN DE RELOGEMENT DE L'ORCOD-IN DE CLICHY-SOUS-BOIS</b>	<b>48</b>
<b>ANNEXE 3 – LISTE DES CONTACTS RESPONSABLES DU RELOGEMENT</b>	<b>49</b>
<b>ANNEXE 4 – PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT DE LA PLATEFORME UNIQUE POUR LE DEPOT DES OFFRES DE LOGEMENT AU PROFIT DU RELOGEMENT NPNRU</b>	<b>51</b>
<b>ANNEXE 5 – OBJECTIFS ANNUELS DES RELOGEMENTS NPNRU DU TERRITOIRE</b>	<b>52</b>
<b>ANNEXE 6 – EXEMPLES D'EXPERIMENTATIONS MENEES PAR GRAND PARIS GRAND EST POUR FAVORISER L'AVANCEE DU RELOGEMENT</b>	<b>55</b>
<b>ANNEXE 7 – RAPPEL RELATIF AU FORMALISME DES PROPOSITIONS FAITES AUX MENAGES</b>	<b>56</b>
<b>ANNEXE 8 – LISTE DES TRAVAUX D'INTERVENTION DITS « CLASSIQUES »</b>	<b>57</b>
<b>ANNEXE 9 : L'ENQUETE POST-RELOGEMENT</b>	<b>58</b>

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 la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale

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.

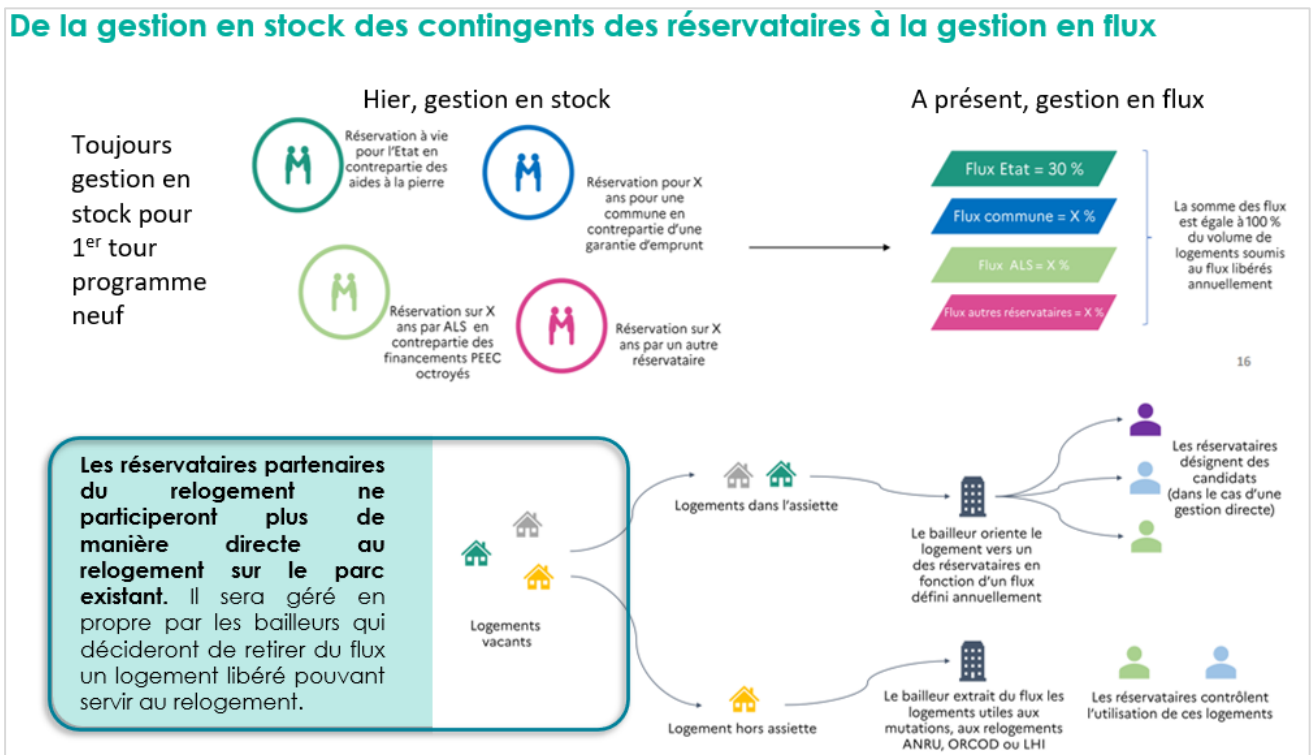
## Préambule

Depuis juin 2021, le relogement des ménages issus des projets NPNRU de l'EPT Grand Paris Grand Est est régi par la charte territoriale de relogement, qui complète et élargit la charte de relogement spécifique aux opérations NPNRU de Clichy-sous-Bois signée en mai 2018.

Aujourd'hui, la mise en place de la gestion en flux inscrite dans la loi ELAN du 23 novembre 2018, impose une refonte des principes de fonctionnement jusqu'ici appliqués.

En effet, la gestion en flux des contingents de réservation de logements sociaux vise à faciliter la mise en œuvre des politiques locales d'attribution, telles que définies sous l'égide des conférences intercommunales du logement (CIL) et contractualisées dans les conventions intercommunales d'attribution (CIA).

En permettant une plus grande souplesse et une plus grande fluidité dans l'orientation des logements vers tel ou tel public, ou tel ou tel réservataire, le passage à la gestion en flux est une opportunité pour traduire concrètement dans les pratiques des acteurs, les orientations visant à concilier mise en œuvre du droit au logement, qui se traduit notamment par des priorités d'attributions locales et nationales, ainsi que celles visant à assurer un plus grand équilibre territorial de l'occupation du parc social.



Ainsi, le passage à la gestion en flux impose la mise à jour de la charte territoriale de relogement de Grand Paris Grand Est, notamment car les réservataires – hors bailleurs sociaux - ne participent plus, en dehors des livraisons d'opérations neuves, de manière directe au relogement, géré désormais en propre par les bailleurs.

Aussi, afin de faciliter les échanges, les spécificités locales de chaque NPNRU, qui faisaient pour certains l'objet de protocoles locaux, ainsi que les dispositions spécifiques du protocole et de la charte de relogement de Clichy-sous-Bois, sont directement intégrées dans cet avenant. Les dispositions du protocole de Clichy-sous-Bois relatives aux contreparties foncières sont détaillées Titre 2 – Article 3.1.6.

Ainsi, cet avenant est désormais l'unique document territorial pour le relogement NPNRU de Grand Paris Grand Est.

Pour une meilleure lecture, le présent avenant est présenté sous la forme d'une charte consolidée, dans laquelle sont retranscrits l'ensemble des dispositions régissant les processus de relogement des NPNRU de Grand Paris Grand Est. Il est le seul document faisant désormais foi.

Le présent avenant s'inscrit dans ce contexte et dans la continuité des engagements et dispositifs partenariaux déjà existants.

## Introduction

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.

La révision de la géographie prioritaire décidée par décret le 28 décembre 2023 a conduit à un élargissement des périmètres sur le territoire de Grand Paris Grand Est qui compte désormais 17 quartiers en politique de la ville (QPV), répartis dans 10 communes. 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 (Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national, ORCOD-IN) et Bois du Temple à Clichy-sous-Bois, avec un volume de démolition de 1422 logements (1290 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.

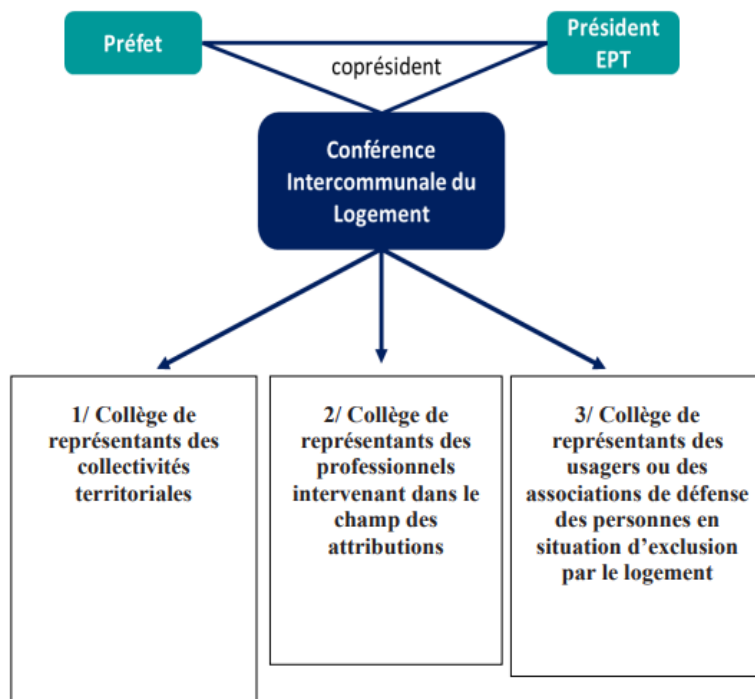
Le processus de relogement est un facteur indispensable de réussite des projets, et la mobilisation de l'ensemble des réservataires est nécessaire, à l'échelle des communes et de l'EPT, voire à l'échelle régionale.

La présente charte vise à encadrer les conditions de relogement des ménages concernés par les démolitions de logements locatifs sociaux ou en copropriété prévus 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 le protocole de relogement du 18 octobre 2017 et la charte de relogement du 17 mai 2018. Le présent avenant à la charte territoriale intègre les modalités spécifiques du relogement du projet de Clichy-sous-Bois.

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).



# **TITRE 1 : le cadre juridique du relogement NPNRU du territoire de Grand Paris Grand Est**

## **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 1290 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'un protocole de relogement en octobre 2017 et d'une charte de relogement spécifique en mai 2018, désormais incluse dans le présent avenant à la charte territoriale. Cette charte avenantée a ainsi 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. Ils seront également construits selon les principes de gestion des attributions édictés par la gestion en flux, dont la mise en place effective au 1<sup>er</sup> janvier 2024 a imposé la refonte des modes de fonctionnement et la mise en place du présent avenant.

Le relogement opérationnel devra tenir compte du calendrier prévisionnel des démolitions, régulièrement actualisé.

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

## **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, dont l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois. Les dispositions propres aux autres opérations sont esquissées au Titre 3 du document.

Les opérations concernées par le relogement sont mentionnées à l'annexe n°1 de la présente charte. Ce tableau 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, détaillé par chaque bailleur démolisseur ou par l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois. Il détaille le nombre de relogements à réaliser pour l'ensemble de l'opération, ainsi que sa temporalité (phases, années). Il est amené à évoluer en fonction de l'avancement réel de chaque projet. Les plans de relogements de chaque projet sont détaillés à l'annexe 2.

### **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

**Les démolitions de logements locatifs sociaux** sont régies par l'article L442-6 du CCH qui indique :

*« 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. »*

**Les démolitions de logements privés**, dont fait partie l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois, dépendent de l'article L 314-2 et suivant du code de l'urbanisme, qui indique :

*« Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation. Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux **au moins deux propositions** portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article [L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation](#) et aux conditions prévues à [l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948](#) ; ils bénéficient, en outre, des droits de priorité et de préférence prévus aux [articles L. 423-1 à L. 423-5](#) du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires. Ils bénéficient également, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.*

[...]

*Dans le cadre des actions et opérations mentionnées à l'article L. 421-5-3, les occupants évincés définitivement peuvent, à titre exceptionnel et sous réserve de leur accord, bénéficier d'un relogement temporaire dans les constructions temporaires et démontables mentionnées au même article L. 421-5-3, pour une durée maximale de deux ans. »*

Aussi, le nombre de propositions de relogement que le bailleur démolisseur doit faire auprès des ménages en situation de relogement est fixé à 3. Ce nombre est porté à 2 dans le cadre de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois.

Dans tous les cas, 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, les démarches interbailleurs sont mises en place afin de faciliter les relogements.

Ainsi, les bailleurs ou l'EPFIF dans le cadre de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois, 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.

### Article 3.3 - Ménages locataires éligibles à ce relogement

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

La composition familiale prise en compte est 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, via la MOUS, 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 ».

Les ménages à reloger du territoire de Grand Paris Grand Est comprennent à la fois des ménages logés dans le parc locatif social, mais aussi des ménages logés dans le parc privé.

Leur éligibilité au relogement diffère et les conditions sont détaillées ci-dessous :

- dans les articles 3.3.1 et 3.3.2 pour les ménages logés dans le parc social
- dans l'article 3.3.3 pour les ménages issus de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois

### Article 3.3.1 - Les ménages logés dans le parc social éligibles au relogement

**Les ménages répondant aux conditions suivantes bénéficient d'un droit au relogement :**

- 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.

**Les ménages répondant aux conditions décrites ci-dessous peuvent être considérés comme éligibles au relogement. Ils bénéficient, le cas échéant, de conditions de relogement spécifiques définies par les signataires de la charte :**

- 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 de 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.

- 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.

- 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 au relogement.

### Article 3.3.2 - 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 3.3.3 – Les ménages propriétaires ou locataires du parc privé éligibles au relogement

Dans le cadre de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois, les ménages à reloger sont l'ensemble des occupants, au titre de l'article L.521-1 du Code de la Construction, des logements voués à la démolition. Ils sont :

- le propriétaire 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). Dans ces cas, une seule proposition sera faite pour les décohabitations souhaitées des ascendants ou descendants et alliés de premier degré, des titulaires de baux et plus globalement des occupants de bonne foi.

Certains cas de ménages hébergés sans ascendance peuvent également être traités lors de ces relogements. Seuls les hébergés depuis plus d'un an sont éligibles au relogement.

Au moment où l'enquête sociale est réalisée, le logement occupé doit constituer l'habitation principale de chaque occupant concerné depuis une durée minimale d'un an. Les éléments administratifs ou documents portés à la connaissance de la MOUS accompagnement social et relogement permettent à l'EPFIF d'apprécier l'éligibilité de chaque occupant à un relogement.

Ne sont 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.

Un accompagnement social renforcé est mis en place par l'équipe de la MOUS accompagnement social et relogement missionnée par l'EPFIF pour les situations sociales complexes. Les acteurs locaux et signataires de la charte contribuent à résoudre ces situations en y apportant un examen particulier voire dérogatoire quand les procédures relatives à lever des freins au relogement sont engagées : divorce,

récépissé de demande de titre de séjour, dépôt d'un dossier de surendettement, signature de l'offre d'achat du bien d'un propriétaire occupant à l'EPFIF, etc.

#### **Article 4 : 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 4.1 - Dispositions préalables au relogement

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

Dans ce cadre, la MOUS a 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 ; pour le cas spécifique de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois, sous réserve que le ménage soit éligible au parc social
- 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, lorsque celui-ci en dispose, que sur le parc d'autres bailleurs (exclusivement sur le parc interbailleur pour l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois, l'EPFIF n'ayant pas de parc de logement sociaux à disposition) ;
- 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).
- D'accompagner le ménage lors de la signature de son bail ainsi que pour son déménagement.

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 4.2 - 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 4.3 – L'intégration des ménages issus des démolitions dans leur nouveau site d'accueil, en particulier hors QPV

Un accompagnement pourra être 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 sont en cours de définition et seront précisées dans la Convention Intercommunale d'Attributions.

Lorsque la fragilité du ménage en amont du relogement le justifie, un accompagnement « post-relogement » peut être réalisé par la MOUS en charge du relogement et permettant la transition vers l'accompagnement social de droit commun. Les modalités de cet accompagnement sont spécifiques à chaque équipe MOUS en charge du relogement de chaque NPNRU ou ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois.

Dans tous les cas, les MOUS en charge du relogement devront réaliser une enquête post-relogement, dont les détails sont énoncés en annexe 9.

#### Article 4.4 - Les loyers et dépôt de garantie

Le loyer des logements proposés aux ménages vise un objectif de maîtrise du reste à charge. Le taux d'effort des ménages relogés se situera aux alentours de 30% et il sera recherché un reste pour vivre d'un niveau acceptable, autour de 10€ par personne et par jour.

Pour les opérations financées par l'ANRU, « l'agence (ANRU) peut accorder une indemnité pour minoration de loyer à l'organisme HLM accueillant les ménages concernés :

- Jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2023, 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 de l'agence relatif au NPNRU du 16 juillet 2015,
- Après le 1<sup>er</sup> octobre 2023, suivant les dispositions notifiées dans le cadre de l'évolution du RGA de l'ANRU, adopté en CA le 10 octobre 2023 et publié au JO le 28 novembre 2023. Les relogements éligibles sont réalisés dans des logements neufs, ou mis en location pour la première fois dans le parc social à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009, ou encore les logements énergétiquement performants (comportant une étiquette DPE A, B ou C). On note également que :
  - Le loyer plafond APL à appliquer pour déclencher l'aide a été relevé de 10%.
  - Une majoration de 15% de l'aide par ménage relogé est versée par l'ANRU lorsque le relogement est réalisé par un bailleur tiers.
  - Une majoration de 30% de l'aide par ménage relogé par un bailleur tiers est versée dans le cadre d'opérations situées dans un territoire en tension lorsque le relogement est situé en dehors de l'EPT des opérations concernées.

Il est précisé que les ménages issus de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois peuvent aussi bénéficier des minorations de loyers, selon les mêmes modalités que les ménages issus du parc social dans le cadre d'un relogement financé par l'ANRU.

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

#### Article 4.5 - 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.

Afin de favoriser l'acceptation par le ménage du logement, la réalisation de travaux de remise en état, d'embellissement et d'aménagement éventuels dans le logement en question peuvent être nécessaires.

Les modalités de prise en charge sont à anticiper dans le cadre du relogement dans le patrimoine d'un bailleur autre que le bailleur démolisseur.

Dans les cas spécifiques de relogements dans le patrimoine d'un bailleur autre que le bailleur démolisseur, il est convenu que les travaux de remise en état du logement dits "classiques" seront à la charge du bailleur relogeur.

Par contre, si des interventions complémentaires d'embellissement ou de confort sont à réaliser dans le logement afin que la proposition de relogement soit acceptée par le ménage, il conviendra qu'une convention soit passée entre le bailleur démolisseur et le bailleur relogeur.

Il est entendu que les interventions complémentaires ne doivent pas relever des interventions classiques attendues pour toute remise en location d'un logement. Les interventions dites « classiques » sont recensées en annexe 8 et permettent de garantir que chaque nouveau locataire emménage dans un logement propre et fiable.

#### Article 4.6 - 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) sont pris en charge par le bailleur démolisseur. Une aide plus spécifique est apportée pour les personnes isolées, âgées ou handicapées pour le déménagement et la réinstallation dans le nouveau logement.

Dans le cadre de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois, l'EPFIF prend en charge le déménagement des occupants en titre, hors décohabitations.

## **TITRE 2 : Processus et organisation du relogement sur le territoire de Grand Paris Grand Est**

Le relogement de l'EPT Grand Paris Grand Est a cette particularité de traiter des démolitions issues du parc locatif social, ainsi que des démolitions du parc privé.

A ce titre, les relogements du territoire sont pilotés :

- D'une part par l'EPT Grand Paris Grand Est, dans le cadre des opérations du parc locatif social ;
- D'autre part par l'EPFIF, dans le cadre de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois.

Le rôle de chacun est détaillé dans les articles suivant. Celui de l'EPT est décrit à l'Article 1, celui de l'EPFIF à l'article 2.

### **Article 1– Le rôle pilote de l'EPT Grand Paris Grand Est dans les relogements NPNRU à l'échelle territoriale**

La réforme de la politique de la ville et le NPNRU positionne l'intercommunalité en porteur de projet et le territoire intercommunal comme l'échelle pertinente de réflexion.

Les projets s'inscrivent dans des réflexions à l'échelle du bassin de vie, en lien avec les stratégies de développement territorial et d'habitat portées par l'EPT. Il s'agit de penser le devenir des quartiers de rénovation urbaine dans leur agglomération, participant d'un projet urbain intégré matérialisé par le Contrat de ville (auquel les conventions ANRU sont annexées). Ainsi, à travers le pilotage de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), du Contrat de ville (avec l'Etat local) et des PRU (en lien avec les communes), l'EPT est placé en première ligne dans la coordination globale des relogements liés aux projets de renouvellement urbain.

L'EPT est le pilote de la stratégie de relogement des NPNRU du territoire. Son échelle territoriale assure un cadre commun à tous les projets du territoire intercommunal et une équité de traitement des ménages concernés par le relogement en harmonisant les outils, en coordonnant les actions, en assurant l'animation et en mobilisant les partenaires.<sup>1</sup>

A ce titre, Grand Paris Grand Est assure le pilotage des opérations de relogement, hors ORCOD-IN, via le chef de projet relogement qui coordonne le processus et l'organisation du relogement pour l'ensemble des projets du territoire. L'EPT est le garant du bon déroulé de l'ensemble du processus de relogement, de la définition des objectifs, au suivi et organisation des instances de reporting en passant par la mobilisation des partenaires.

Les articles ci-dessous présentent le rôle de l'EPT dans sa version élargie : le pilotage du relogement du parc locatif social ainsi que la prise en compte et l'intégration des spécificités de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois, pilotée par l'EPFIF, dans la coordination, le suivi et la réalisation des bilans du relogement du territoire qui lui incombent.

#### **Article 1.1 – La définition des besoins en relogement**

En tant que pilote des opérations de relogement du parc locatif social, l'EPT Grand Paris Grand Est est garant de l'avancée des opérations de relogement.

---

<sup>1</sup> Les cahiers de l'AORIF #6 – Construire les stratégies de relogement dans le NPNRU

A ce titre, il recense auprès des bailleurs et de l'EPFIF les calendriers et besoins en relogement des projets, établis chaque année, afin de définir les besoins en relogement du territoire et l'objectif global fixé territorialement à l'ensemble des bailleurs partenaires. Le patrimoine des bailleurs démolisseurs du territoire n'étant pas suffisant à absorber la totalité des relogements, le relogement du territoire est entièrement réalisé grâce à l'interbailleur.

En fin d'année, l'EPT présente à l'ensemble des partenaires la répartition du nombre de relogements prévu pour l'année N+1 entre les bailleurs signataires de la charte de relogement afin de prévoir les logements à retirer du flux.

Cet objectif global est ventilé entre les bailleurs partenaires, en fonction :

- de leurs engagements (notamment auprès de l'ORCOD-IN),
- de leur implication dans le projet NPNRU (bailleurs démolisseurs / offices locaux),
- de la taille du patrimoine des bailleurs sur le territoire de l'EPT (déterminée avec les chiffres du RPLS N-1),
- du nombre d'attributions réalisé par chaque bailleur sur le territoire de l'EPT à l'année N-1.

Avec ces entrées (patrimoine et attributions), un objectif haut et un objectif bas est donné à chaque bailleur. Les relogements à réaliser s'entendent toutes opérations de relogement NPNRU / ORCOD-IN du territoire confondues. Néanmoins, les bailleurs partenaires de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois se voient attribuer par l'EPFIF un objectif spécifique de relogement à réaliser pour l'ORCOD-IN, explicité dans les instances spécifiques à l'ORCOD-IN. Cet objectif est intégré dans l'objectif final fixé par Grand Paris Grand Est et les bailleurs s'engagent à le respecter.

Les objectifs territoriaux et leur répartition entre les bailleurs sont actualisés chaque année. Ils sont présentés lors des instances de relogement organisées par l'EPT (détaillées article 1.4, notamment COSU territorial de septembre/octobre) et validés par l'ensemble des partenaires lors du Copil Territorial NPNRU de fin d'année.

Une fois validé, le tableau des objectifs, répartis par bailleurs et selon l'objectif haut et bas, est transmis aux bailleurs de façon formelle et annexé à la présente charte. Il est actualisé chaque année avec les nouveaux objectifs définis.

#### Article 1.2 – Le suivi de la réalisation des objectifs

En tant que pilote des opérations de relogement, l'EPT Grand Paris Grand Est assure le suivi des engagements de l'ensemble des parties.

Des bilans réguliers, et a minima à mi-année et fin d'année, sont réalisés afin de suivre la réalisation des objectifs définis pour chacun. Ils sont présentés aux partenaires lors des instances de suivi organisées par l'EPT (décrites article 1.4). Ils font état :

- Du suivi des mises à disposition réalisées par chaque bailleur. Ces bilans sont réalisés à l'échelle territoriale et déclinés par projet au besoin.
- Du suivi des relogements réalisés par chaque bailleur, et par chaque réservataire lors de mise à disposition de logements neufs.

Les éléments de bilans propres à l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois sont également réalisés par l'EPFIF, dans le cadre des réunions dédiées décrites à l'article 1.3. Ces données sont intégrées aux bilans réalisés par l'EPT Grand Paris Grand Est.

### Article 1.3 – Veiller à l'équilibre de peuplement

L'EPT est pilote de la stratégie de peuplement du territoire par la CIL, et est garant de l'équilibre de peuplement du territoire.

Dans le cadre des relogements NPNRU, cet équilibre de peuplement se fait à différents niveaux :

- Encourager et inciter les relogements dans des logements situés hors QPV ;
- L'EPT recense, autant que faire se peut, les adresses du patrimoine ancien dans lesquelles les relogements sont réalisés. Il est attentif à ce que les relogements ne soient pas tous concentrés dans des résidences récurrentes, au risque de les fragiliser ;
- L'instauration de réunion de pré-peuplement dans le cadre des livraisons de programmes neufs sur le territoire de Grand Paris Grand Est, visant à limiter à 20% le nombre d'attributions aux ménages relogés.

### Article 1.4 : Instances de suivi et de pilotage du relogement

L'EPT Grand Paris Grand Est, dans son rôle de suivi des opérations de relogement et de mobilisation des partenaires, est garant de l'organisation des instances d'échange.

Récapitulatif des instances :

	<b>Comité de suivi local du REL NPNRU</b>	<b>Comité de suivi Territorial du REL NPNRU</b>	<b>Comité de pilotage territorial NPNRU</b>
Quoi ?	Suivre le relogement au niveau local et faire un focus sur des éléments précis, propre au projet	Réunion inter-bailleurs, permettant un suivi territorial du relogement des différents secteurs NPNRU et le partage des sujets communs	Instance de reporting général du NPNRU
Quand ?	<b>4 fois / an:</b> tous les trimestres, ou en fonction des besoins opérationnels	<b>3 fois / an:</b> Mars – Juin – sept/octobre	<b>1 fois / an:</b> Nov/décembre
Qui ?	<ul style="list-style-type: none"><li>• La ville: Maire + services</li><li>• Etat: services de la DRIHL</li><li>• Bailleurs démolisseurs</li><li>• MOUS du NPNRU</li><li>• Offices locaux</li><li>• Action Logement</li><li>• + autres bailleurs conviés</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Services des villes démolisseuses</li><li>• Etat: services de la DRIHL</li><li>• Bailleurs démolisseurs</li><li>• MOUS</li><li>• Bailleurs partenaires du REL NPNRU (signataires de la Charte)</li><li>• Action Logement</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Villes du territoire</li><li>• Etat: Préfecture, DRIHL</li><li>• ANRU</li><li>• Banque des territoires</li><li>• Bailleurs démolisseurs</li><li>• MOUS</li><li>• Bailleurs partenaires du REL NPNRU (signataires de la Charte)</li><li>• Action Logement</li></ul>

#### Article 1.4.1 - Les comités de suivi locaux du relogement NPNRU

Propre à chaque projet NPNRU, ces comités de suivi locaux permettent de réaliser des focus précis au niveau local.

Ils sont organisés par l'EPT qui invite les partenaires concernés en fonction des besoins identifiés et des situations particulières. Ils sont à minima composés des représentants de l'État, de l'EPT, de la ville démolisseuse, des bailleurs démolisseurs du projet concerné ainsi que de leur MOUS et d'Action Logement services.

Le Chef de projet de Grand Paris Grand Est met en place et diffuse un tableau de bord entre les partenaires afin de suivre les besoins en relogement et de les mettre en relation avec l'offre disponible. Ce tableau est actualisé chaque mois et disponible sur la plateforme relogement de l'EPT.

Ces comités se déroulent environ 4 fois par an, et en fonction des besoins spécifiques à chaque projet.

#### Article 1.4.2 - Le comité de suivi territorial de relogement NPNRU

Le comité de suivi territorial du relogement NPNRU est animé par l'EPT et réunit les représentants des bailleurs signataires de la présente charte et l'AORIF, l'EPFIF, les services d'Action Logement services, les services de l'Etat, les villes démolisseuses du territoire et les MOUS en charge du relogement de chaque projet.

Il est l'instance du suivi et du pilotage opérationnel ; le lieu d'échanges entre acteurs et de partage des sujets communs aux différents projets. 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 fait le point sur les éventuelles difficultés rencontrées.

Il se réunit 3 fois par an (chaque trimestre, et remplacé par le comité de pilotage territorial au dernier trimestre de l'année), et il s'assure du respect des engagements des différents partenaires de la charte de relogement et en formalise le bilan au regard des objectifs fixés lors du comité de pilotage territorial.

#### Article 1.4.3 - Le comité de pilotage territorial NPNRU - 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 une fois par an, en fin d'année. 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 est généralement associé au comité de pilotage NPNRU.

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

Le comité de pilotage territorial valide également le nombre de relogement à réaliser, à l'échelle territoriale et tous projets NPNRU confondus, pour l'année à venir. Cet objectif de relogement global sera ventilé par bailleurs, en fonction du patrimoine et des attributions N-2 de chacun. Chaque bailleur se verra assigné un objectif haut et un objectif bas de relogement à réaliser pour l'année N+1. L'objectif global, ainsi que sa ventilation, sera revu chaque année, pour correspondre au plan de relogement actualisé de chaque projet NPNRU. L'objectif de chaque année sera alors annexé à la présente charte.

Ce comité de pilotage devra s'inscrire dans la gouvernance et les orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement, dès sa création. Il doit 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, organisé en fin d'année civile, peut être précédé par un comité de suivi territorial du relogement, et / ou d'un comité de suivi par projet si nécessaire.

#### Article 1.4.4 – Les réunions MOUS

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.

Des réunions de suivi sont organisées chaque trimestre. Le chef de projet de l'EPT réunit les représentants de chaque MOUS, et leur maîtrise d'ouvrage, notamment dans le cadre de l'ORCOD-IN, afin d'aborder les sujets relatifs à l'avancement des relogements, des mises à disposition des logements, ou tout autres sujets nécessaires au bon fonctionnement et pilotage des relogements.

Article 1.5 – Mise en place d'un dispositif favorisant le relogement interbailleurs et inter-réservataires

Article 1.5.1 – La plateforme unique de dépôt des offres pour le relogement NPNRU

Afin d'offrir une meilleure adéquation offre et demande, et de se saisir de l'ensemble des logements, Grand Paris Grand Est a mis en place une plateforme unique pour le dépôt des offres de logements pour le relogement NPNRU.

Elle permet :

- Aux bailleurs, d'y déposer les logements mis à disposition et de consulter les besoins en relogement partagés par les MOUS de chaque projet ;
- Aux MOUS, d'accéder aux offres mises à disposition, récapitulées dans un tableau de suivi.
- A l'EPT :
  - d'assurer un suivi en temps réel des mises à disposition, de leur issue, et de la participation des bailleurs à l'effort de relogement ;
  - de se saisir de l'ensemble des offres afin de maximiser leur chance de déboucher à un relogement, notamment en partageant les offres auprès de l'ensemble des MOUS.

Lors du dépôt de leur offre, les bailleurs ont le choix de la flécher à un projet NPNRU en particulier, ou de la mettre à disposition de l'ensemble des projets.

Elle prend la forme d'un SharePoint sécurisé auquel seules les personnes autorisées peuvent accéder.

Le fonctionnement de la plateforme est détaillé en annexe n°4.

A noter que, dans son rôle de partage de l'offre, la plateforme permet de mettre à disposition les logements à l'ensemble des MOUS. Si un logement fléché pour une MOUS n'est finalement pas mobilisé par celle-ci, il est mis à disposition des autres MOUS, après accord du bailleur, pour qu'elles puissent s'en saisir.

Ainsi, dans le cadre spécifique des relogements clicois des opérations des Bois du temple et de l'ORCOD-IN, l'aiguillage des offres portées par la MOUS de l'ORCOD-IN vers la MOUS des Bois du temple n'a plus lieu d'être. Le partage des offres est assuré par le fonctionnement de la plateforme et orchestré par le chef de projet relogement de l'EPT.

Article 1.5.2 – Le tableau de bord du suivi des besoins

Un calendrier de l'ensemble des opérations de démolitions et de construction, en reconstitution ou en droit commun est réalisé. Un tableau de bord de suivi des besoins est réalisé par l'EPT afin de permettre aux bailleurs de mieux cibler leurs offres. Ce rapprochement offre/demande est réalisé via la plateforme mise en place par l'EPT : les besoins en relogement des différents NPNRU y sont référencés, actualisés chaque mois selon les éléments transmis par les MOUS ; et les offres de logements mises à dispositions du relogement par les bailleurs y sont centralisées, et intégrées dans un tableau de suivi.

## Article 1.6 – Les propositions de nouvelles mesures visant à faciliter le relogement

Par son rôle pilote, l'EPT a l'ambition de pouvoir accompagner au mieux l'ensemble des partenaires du relogement dans la réalisation de l'objectif commun visant à réaliser le relogement des ménages dans les temps convenus, et dans les meilleures conditions.

A ce titre, l'EPT est force de proposition et de soutien de toute nouvelle pratique pouvant être utile à la réalisation des relogements.

Lors des instances de suivi, qu'elles soient locales ou territoriales, l'EPT est à l'écoute des partenaires afin de pouvoir mettre en place de nouvelles façons de travailler pouvant servir le relogement.

Ces mesures, une fois validées par tous, font l'objet d'une expérimentation sur un temps donné et peuvent intégrer la charte sous forme d'annexe. L'ensemble des modalités de mise en œuvre y sont alors fixées.

Des exemples de nouvelles mesures sont présentés en annexe 6.

## **Article 2– Le rôle de pilote opérationnel de l'EPFIF sur le relogement de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois**

Conformément à la convention entre partenaires publics conclue en application de l'article L. 741-1 du CCH en juillet 2015 pour la mise en œuvre de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois, l'EPFIF pilote et coordonne l'opération de relogement de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois, sous l'égide de l'Etat. Cette mission n'incombe pas réglementairement à l'EPT. La comitologie qui en découle est donc spécifique au statut d'opération d'intérêt national de l'ORCOD-IN du Bas-Clichy.

L'EPFIF pilote la définition et la mise en œuvre du plan de relogement et d'accompagnement social des occupants.

### Article 2.1 – Les bailleurs partenaires du relogement de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois

*A contrario* de ce qui s'observe sur les opérations de démolition de logement locatif sociaux s'appuyant sur un bailleur démolisseur, L'EPFIF ne dispose d'aucun parc de logement social en propre pour reloger les ménages de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois.

A ce titre, un partenariat a été mis en place avec 5 puis 7 bailleurs sociaux qui se sont engagés dans le processus de relogement des ménages issus de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois, via le protocole de relogement de 2017 et la charte de relogement du Bas-Clichy de 2018.

Ces bailleurs se sont engagés à aider l'EPFIF à mener à bien l'opération de relogement de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois en lui mettant à disposition des logements de leur parc social pour reloger les ménages issus des logements privés voués à la démolition ou en situation d'insalubrité.

Ces 7 bailleurs sont : Batigère Habitat, ICF La Sablière, LOGIREP, Seqens, CDC Habitat Social, Seine-Saint-Denis Habitat et Immobilière 3F.

### Article 2.2 – Définition du plan de relogement, des objectifs annuels, réalisation des bilans

Les besoins en relogement sont évalués suivant le principe d'un relogement par logement démoli, partant du principe que les décohabitations compensent la vacance. Le nombre définitif de ménages à reloger sera connu à la fin du processus d'expropriation, à horizon 2026-27. Ainsi, 1290 ménages devront être relogés.

A fin septembre 2024, 612 ménages issus de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois ont été relogés.

A la date de rédaction de la présente charte territoriale, les objectifs de relogement sont définis comme suit, conformément au Comité directeur de l'ORCOD-IN de septembre 2023 :

	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Objectif annuel de relogement	140	110	130	80
<i>Dont relogements sur des opérations neuves de la ZAC du Bas-Clichy</i>			35	50

Dans ce cadre, l'EPFIF actualise son plan de relogement et définit chaque année les relogements à réaliser pour l'année suivante, répartis également entre les 7 bailleurs partenaires de l'ORCOD. Ces objectifs sont présentés à l'ensemble des partenaires en CODIR.

Les éléments de bilans propres sont réalisés lors des comités techniques trimestriels et des comités de pilotage.

Par ailleurs, la répartition territoriale des relogements est envisagée comme suit :

- 50% sur la commune de Clichy-sous-Bois ;
- 50% en dehors de la commune de Clichy-sous-Bois, principalement sur le territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est.

### Article 2.3 - Organisation des instances de suivi du relogement propre à l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois

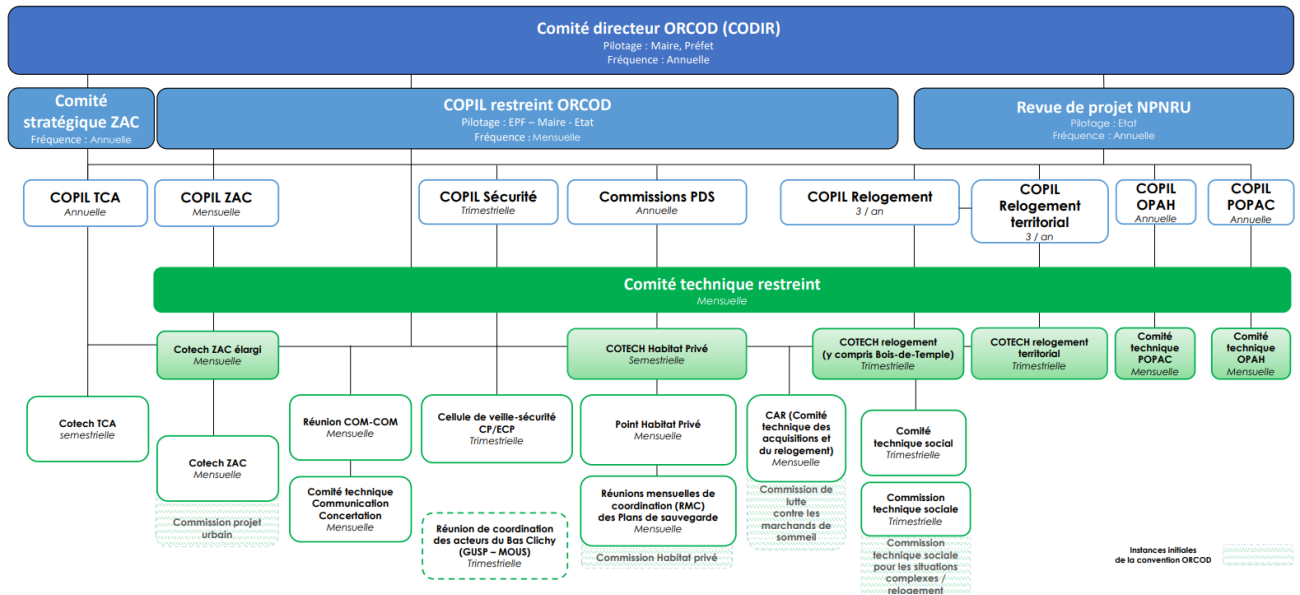
L'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois dispose de ses propres instances de suivi de relogement, organisées et coordonnées par l'EPFIF, en lien étroit avec la Ville de Clichy-sous-Bois, l'Etat et l'EPT Grand Paris Grand Est.

Ces instances sont :

- Le Comité directeur de l'ORCOD-IN (CODIR), réunissant l'ensemble des partenaires de l'opération. Il s'agit de l'instance de pilotage stratégique du projet ;
- Les comités de pilotage restreints associant l'Etat, la Ville, l'EPT et l'EPFIF pour prendre les arbitrages nécessaires à l'avancée du projet ;
- Le comité des acquisitions et du relogement Ville / EPFIF / Etat / ARS, qui se réunit mensuellement pour arbitrer sur les besoins en relogement liés à l'état du logement et à son occupation ainsi que sur la stratégie de portage ;
- Le comité de pilotage relogement réunit les bailleurs et réservataires partenaires sous l'égide du Maire et du Préfet pour suivre l'avancement du relogement et la mobilisation des bailleurs sociaux ;
- Le comité technique relogement, qui se réunit trimestriellement, et permet de veiller à la bonne mise en œuvre de la charte de relogement ;
- Les réunions techniques thématiques :
  - Commission pour le relogement sur les programmes neufs de logement locatif social sur site : 6 mois avant la livraison prévisionnelle de chaque programme neuf avec le bailleur, les réservataires, la ville et l'EPFIF.
  - Comités techniques sociaux et commissions techniques sociales permettant le suivi des situations d'accompagnement et sujets nécessitant une attention spécifique des partenaires sociaux locaux.

- Les cellules de veille mises en place dans les mois précédant la libération définitive de chaque bâtiment. Elles sont mensuelles et réunissent les bailleurs partenaires de l'ORCOD-IN, l'Etat, Action Logement services et la ville de Clichy-sous-Bois.

Récapitulatif des instances de suivi du relogement propres à l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois :



### Article 3 : Engagements des partenaires pour les relogements des ménages du parc social prévus dans le cadre du NPNRU et de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois

Les bailleurs sociaux démolisseurs s'efforcent de répondre aux besoins de relogement des locataires dans le cadre de leur patrimoine respectif. Cependant, le patrimoine des bailleurs démolisseurs du territoire n'est pas suffisant pour satisfaire l'ensemble du relogement. Concernant l'ORCOD-IN, l'EPFIF ne dispose pas de parc permettant le relogement pérenne de ses locataires. C'est pour cela que le relogement des NPNRU du territoire est réalisé en totalité grâce à l'interbailleur : les bailleurs sociaux du territoire de l'EPT et l'ensemble des réservataires s'engagent à participer solidairement au relogement des ménages.

La mise en place de la gestion en flux impose une distinction entre le patrimoine ancien, géré hors flux et directement par les bailleurs, et les livraisons neuves, dont la première mise en habitation des logements est gérée en stock et pour laquelle les réservataires se voient attribuer des logements définis.

#### Article 3.1 – Engagements généraux

En dehors de toute distinction de patrimoine ancien / neuf, les partenaires s'engagent à participer activement au relogement des projets NPNRU du territoire. Selon les acteurs, ces engagements prennent différentes formes.

### Article 3.1.1 – Les engagements de l'EPT Grand Paris Grand Est

Dans le cadre du relogement, l'EPT Grand Paris Grand Est s'engage à :

- Piloter le dispositif de gouvernance à l'échelle de Grand Paris Grand Est, notamment en organisant les réunions et instances nécessaires à la démarche. L'EPFIF assure le pilotage et le suivi du relogement de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois dans le cadre des missions qui lui incombent au titre de la direction de projet ;
- Mobiliser les partenaires, réservataires et bailleurs dans le but d'augmenter les possibilités de relogement (parc social, privé conventionné...) ;
- Faciliter la mise en adéquation offre / demande par la mise en place et l'animation de la plateforme unique de dépôt des offres de logement pour le relogement de GPGE ; dont l'utilisation est détaillée à l'article 2.5.1 et à l'annexe n°4 ;
- Garantir le bon fonctionnement et l'accès à la plateforme de relogement à l'ensemble des réservataires, et permettre l'évolution de l'outil tout au long de son existence en fonction des pratiques et besoins éventuellement soulevés ;
- 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,
  - Elaborant un tableau de suivi annuel des relogements effectués afin d'en tirer le bilan pour le comité de pilotage,
  - En partageant les tableaux des besoins de chaque projet NPNRU sur la plateforme de relogement GPGE, accessible et consultable par tous les réservataires ;
  - En suivant les mises à disposition de logement déposées par les bailleurs sur la plateforme de relogement GPGE via la mise en place d'un tableau de suivi détaillé, permettant de tirer des bilans des mises à disposition et participation à l'effort de relogement de chaque bailleur ;
- Evaluer et réexaminer l'engagement de chacun des partenaires et les règles de participation de chacun au terme de la convention intercommunale d'attribution (CIA) ;
- Actualiser annuellement les objectifs de relogement fixés à chaque bailleur partenaire.

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

### Article 3.1.2 – Les engagements des bailleurs démolisseurs

- Les engagements des bailleurs démolisseurs en propre

Dans le cadre du relogement, les bailleurs démolisseurs ont la responsabilité finale du relogement. Ils s'engagent à :

- Faire le bilan auprès des réservataires des logements de leur contingent voués 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 partenaires, 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) pilotées par l'EPT) ;
- Respecter un délai d'au plus 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 4 du titre 1 de la présente charte et assurer le relogement dans les conditions prévues à cet article ;
- Assurer un travail d'accompagnement social des ménages, via la MOUS ;
- 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.
- S'assurer de la participation des MOUS qu'ils mandatent pour suivre les objectifs fixés

- Les engagements des bailleurs démolisseurs à travers leurs MOUS

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.

Il y a une MOUS pour chaque opération de relogement et tout responsable du relogement est en lien étroit et permanent avec le chef de projet relogement de Grand Paris Grand Est.

Dans le cadre de l'ORCOD IN de Clichy-sous-Bois, le relogement est suivi par l'EPFIF qui a missionné comme MOUS le groupement d'intérêt public Habitat et Intervention sociale (GIP HIS) pour assurer l'accompagnement social et le relogement des ménages, par un marché en vigueur jusqu'en 2026.

Dans le cadre du relogement, les bailleurs démolisseurs s'engagent à ce que leur MOUS :

- Formalise des besoins et des objectifs de relogements clairs : les besoins seront communiqués à la fin de chaque mois par les MOUS à l'EPT pour diffusion auprès des bailleurs et réservataires via la plateforme de l'EPT ;
- Participe aux instances de suivi du relogement de l'EPT, qu'elles soient territoriales ou locales ;
- Assure le reporting de l'avancement du relogement auprès de l'EPT : communiquer en chaque début de mois la liste des baux signés le mois précédent, en mentionnant la date de signature du bail, l'adresse de relogement, le bailleur relogeur et l'éventuel réservataire du logement (cas de logement neuf), un relogement étant considéré comme effectif lorsque le ménage a signé son bail d'habitation.
- Tienne à jour le tableau eRIME, mis en place par l'ANRU, permettant de suivre l'avancée du relogement ;
- Assure un formalisme précis des propositions de relogement adressés aux ménages, afin de limiter le phénomène de multiplication des offres au-delà du nombre réglementaire de proposition accordé à chaque ménage - ce formalisme est détaillé en annexe 7 ;
- Restitue dans les délais requis les propositions de relogement ne correspondant pas aux besoins des ménages de l'opération ; ces restitutions doivent en premier lieu être signalées au chef de projet relogement de l'EPT dans le cadre de l'éventuelle mise à disposition auprès d'autres MOUS. C'est l'EPT qui se chargera d'informer le bailleur qui a fait la proposition de son issue, à savoir mobilisation ou restitution ;
- Travaille sur l'ensemble des logements mis à disposition par les bailleurs pour maximiser les taux de transformation, notamment en élargissant les souhaits des ménages. Mettre tout en œuvre pour atteindre un taux de transformation proche de 40%.
- Réalise une enquête post-relogement visant à connaître la satisfaction générale des ménages concernant le processus de relogement et son nouveau logement. Les détails de cette enquête sont énoncés en annexe 9.

### Article 3.1.3 - Les engagements des communes démolisseuses

Dans le cadre du relogement, les communes démolisseuses du territoire s'engagent à :

- Appuyer l'équipe MOUS afin de mener à bien l'opération de relogement ;
- Participer aux instances de suivi de l'EPT.

### Articles 3.1.4 – Les engagements des bailleurs partenaires

Dans le cadre du relogement, les bailleurs partenaires s'engagent à :

- Participer au relogement interbailleurs selon des modalités définies par la présente charte, des ménages issus de logements voués à la démolition ou, dans le cadre de l'ORCOD-IN des ménages labellisés « habitat indigne » en Comité des acquisitions et du relogement ;
- Ne pas mettre en concurrence les dossiers des ménages issus des relogements NPNRU et ORCOD-IN lors du passage en CALEOL ;
- Participer aux instances de suivi du relogement organisées par l'EPT, que ces instances soient locales ou territoriales, ainsi qu'aux instances spécifiques de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois pilotées par l'EPFIF pour les bailleurs engagés détaillés article 1.1;
- Communiquer toutes les données nécessaires au pilotage du relogement demandées par l'EPT (patrimoine, taux de rotation, relogements réalisés...) pour lui permettre notamment d'assurer un suivi des relogements et la définition des objectifs de chacun ;
- Mettre tout en œuvre pour atteindre les objectifs de relogement NPNRU fixés annuellement par l'EPT, notamment en proposant des logements, neufs ou anciens, correspondants aux besoins des MOUS.

### Article 3.1.5 – Les engagements de l'Etat

Dans le cadre du relogement, l'Etat s'engage à :

- Accompagner l'EPT, la ville et les bailleurs dans la consolidation et le développement de la stratégie de relogement interbailleurs.
- Fournir à l'EPT les données nécessaires au bon pilotage des relogements.
- Dans le cadre de l'ORCOD-IN, poursuivre les validations des principes de relogement des ménages « habitat indigne » (suroccupation ou situation de handicap) en Comité des acquisitions et du relogement, mêmes si ces ménages devront être relogés par les bailleurs. Ces relogements seront donc comptabilisés dans les objectifs de relogement à effectuer sur les années à venir par les bailleurs, hors flux.

Article 3.1.6 – Les engagements spécifiques pour les relogements réalisés dans le cadre de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois (actualisation du protocole d'octobre 2017)

Le protocole de relogement de Clichy-sous-Bois d'octobre 2017 fixe les modalités des contreparties foncières pour les 7 bailleurs sociaux participant à l'effort de relogement des ménages issus de l'ORCOD-IN.

Ces contreparties foncières, représentant l'octroi d'environ 1860 droits à construire, sont à identifier à 2 niveaux :

- Celles attribuées par l'EPFIF sur la ZAC du Bas-Clichy (périmètre de l'ORCOD-IN), représentant environ 700 LLS construits à Clichy-sous-Bois ;
- Celles octroyées par l'Etat, via les opérations d'aménagement notamment celles issues d'un Contrat d'Intérêt National ou d'une Opération d'Intérêt National, représentant 1160 LLS.

Les dispositions du protocole de 2017 correspondaient à une gestion des réservations en stock, donc une participation de l'ensemble des réservataires – y compris l'Etat, Action Logement et la Ville – à l'effort de relogement. Le protocole actait l'attribution de 3 droits à construire par relogement effectué sur le contingent bailleur ou sur le contingent Action Logement des bailleurs signataires.

Ce ratio doit désormais être actualisé conformément aux nouvelles pratiques de la gestion en flux où seuls les bailleurs effectuent les relogements, hors assiette.

Au 1er janvier 2024, au regard des relogements déjà réalisés lors de la mise en place de la gestion en flux, 846 droits à construire ont été acquis et 1014 droits restent à acquérir dans le cadre des 1860 droits inscrits dans le protocole.

Ainsi, le ratio d'attribution des contreparties est actualisé comme suit :

**A compter du 1er janvier 2024, 1 relogement d'un ménage issu de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois effectué par un bailleur partenaire de l'ORCOD-IN (listés article 2.1) donne droit à 1,8 logements à construire, et ce afin de conserver le même volume de contreparties foncières.**

Article 3.2 – Le cas du patrimoine ancien

Article 3.2.1 – Les engagements des bailleurs

Dans le cadre du relogement sur le patrimoine ancien, les bailleurs s'engagent à :

- Participer aux objectifs de relogement par la mise à disposition des logements libérés dans leur patrimoine ancien, selon les possibilités, en déposant ces offres sur la plateforme mise en place à cet effet par l'EPT ;
- Déposer des offres de logement précises sur la plateforme, afin de renseigner au mieux les MOUS. Indiquer notamment l'année de construction du bâtiment, l'éligibilité à la minoration de loyer, la date de disponibilité du logement, les coordonnées de la personne organisant les visites (...)
- 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 ;
- Respecter un objectif de maîtrise du reste à charge rappelé à l'article 4.4 du titre 1 de la présente charte.

### Article 3.3 – Le cas du patrimoine neuf

Les livraisons de patrimoine neuf sont gérées en stock. Lors de celles-ci, les réservataires se voient remettre la part des logements locatifs sociaux qu'ils ont conventionnés avec les bailleurs. Ces logements sont identifiés et la première attribution est réalisée par chaque réservataire.

Ces livraisons neuves sont le seul cas où les réservataires participant historiquement au relogement avant la mise en place de la gestion en flux, peuvent continuer à y contribuer.

Ainsi, l'Etat, les villes, Action Logement services, mettent directement à disposition du relogement des logements neufs, qui leur sont remis en stock.

Avant chaque livraison de logement neuf sur le territoire de Grand Paris Grand Est, une réunion de pré-peuplement, réunissant l'ensemble des réservataires de la résidence et le chef de projet relogement de l'EPT, doit être organisée par le bailleur. Cette réunion permet à toutes les parties de se réunir afin d'organiser le peuplement de la future résidence. Le chef de projet de l'EPT y a la charge de porter les besoins du relogement NPNRU, de mobiliser auprès des réservataires les logements utiles au relogement des ménages, et à veiller à l'équilibre de peuplement de la résidence.

Il est à noter que, dans le peuplement des résidences neuves livrées sur le territoire de Grand Paris Grand Est, le relogement des ménages des NPNRU du territoire est à favoriser, pour contribuer à répondre aux besoins des ménages qui souhaitent être relogés localement.

Dans ce cadre, chaque partenaire s'engage à contribuer au relogement des ménages issus des NPNRU dans le patrimoine neuf.

#### Article 3.3.1 – Les engagements de l'EPT Grand Paris Grand Est

Dans le cadre du relogement sur le patrimoine neuf, l'EPT Grand Paris Grand Est s'engage à :

- Tenir à jour un calendrier prévisionnel des constructions neuves attendues pour l'année en cours et à suivre les livraisons, en s'appuyant sur le partage des informations données par les bailleurs ;
- Participer aux réunions de pré-peuplement, organisées par les bailleurs constructeurs, pour chaque résidence neuve livrée sur le territoire de l'EPT ;
- En amont des réunions de pré-peuplement, échanger avec les MOUS de chaque projets NPNRU pour connaître leurs besoins ;
- Faire le relais avec les réservataires pour s'assurer d'une mise à disposition de leur contingent neuf qui répond aux besoins des ménages recensés par les MOUS ;
- Assurer un équilibre de peuplement dans chacune des résidences neuves en veillant à ce que les relogements effectifs ne dépassent pas 20% de la résidence, tous contingents confondus, à l'exception des 50% de relogements par opération neuve prévus sur les logements sociaux neufs construits sur la ZAC du Bas-Clichy.

### Article 3.3.2 – Les engagements des bailleurs partenaires

Dans le cadre du relogement sur le patrimoine neuf, l'ensemble des bailleurs partenaires s'engagent à :

- Mettre à disposition du relogement NPNRU une partie de leur contingent disponible dans les livraisons neuves. Notamment, pour les opérations neuves livrées sur le site de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois, les bailleurs mettront à disposition du relogement de Clichy-sous-Bois 50% de leur contingent ;
- Communiquer à l'EPT avant chaque COSU territorial du relogement le calendrier des livraisons neuves attendues pour le trimestre suivant. De manière générale, fournir à l'EPT un calendrier prévisionnel des livraisons neuves prévues pour chaque année calendaire en début d'année, et l'actualiser lors des COSU territoriaux.
- Organiser des réunions de pré-peuplement avant la livraison des constructions neuves du territoire de Grand Paris Grand Est, en conviant l'ensemble des réservataires et le chef de projet relogement de l'EPT ;
- Prioriser le relogement des projets NPNRU de l'EPT Grand Paris Grand Est sur les résidences neuves livrées sur le territoire de l'EPT, avant celui des NPNRU extérieurs, quelques soient les contraintes pesant sur le bailleur sur les autres territoires.

### Article 3.3.3 – Les engagement des communes démolisseuses

Dans le cadre du relogement sur le patrimoine neuf, les communes démolisseuses s'engagent à :

- Participer autant que faire se peut et dans la limite de l'équilibre de peuplement général de la résidence, en mettant une partie de leur contingent à disposition du relogement des ménages NPNRU issus de leur territoire en priorité.
- Notamment, pour les opérations neuves livrées sur le site de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois, la ville de Clichy-sous-Bois mettra à disposition du relogement de Clichy-sous-Bois 50% de son contingent

### Article 3.3.4 – Les engagements d'Action Logement services

Action Logement Services réaffirme sa volonté d'accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations menées lors de démolition, de requalification, de recyclage de copropriétés dégradées ou d'habitat ancien dégradé.

La mobilisation d'Action Logement Services sera sollicitée pour le relogement de tout demandeur salarié dont l'éligibilité est définie selon la directive du 12/04/2018 et dont la définition ci-après est en vigueur depuis le 12/10/2023 : "*Salariés des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus (pour les entreprises du secteur agricole : plus de 50 salariés), quelles que soient leur ancienneté et la nature de leur contrat de travail, ou demandeur d'emploi pour les demandes de logement dans le cadre du dispositif " Droit au logement opposable " (DALO). Les préretraités sont assimilés aux salariés.*"

A ce titre, Action Logement Services s'engage à :

- Participer à l'effort de relogement via la mise à disposition de logements de son contingent (PLUS/PLAI) lors de la première mise en service d'un programme à l'échelle de Grand Paris Grand Est et tous bailleurs confondus à hauteur de 30%

maximum. Ce pourcentage concerne les opérations de construction neuves et de requalification en milieu vacant afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les projets de démolition, de requalification, de recyclage copropriétés dégradées ou d'habitat ancien dégradé indiqués dans la présente charte. Cette offre dans le neuf sera située en priorité sur l'aire territoriale de Grand Paris Grand Est et pourra être élargie à d'autres territoires franciliens uniquement dans le cadre d'un rapprochement domicile-travail et sans engagement chiffré.

NB : Action Logement Services définit un pourcentage maximal de désignation des ménages relevant du NPNRU sur les opérations neuves relevant de son contingent pour pouvoir répondre aux autres obligations et enjeux (DALO, publics prioritaires, mixité sociale, sollicitations des entreprises).

- Participer au relogement des ménages issus de l'ORCOD-IN via une mise à disposition de 50% de son contingent pour les opérations neuves livrées sur le site du Bas-Clichy à Clichy-sous-Bois. Cette exception concerne les 5 opérations suivantes :
  - **PS1 (I3F)** : date de livraison estimée en septembre 2026 avec un total de 69 LLS
  - **Chemin des postes (Batigère Habitat)** : date de livraison estimée début 2027 avec un total de 15 LLS
  - **Balzac 2 (CDC Habitat)** : date de livraison estimée mars 2028 avec un total de 54 LLS
  - **PS2 (CDC Habitat)** : date de livraison estimée septembre 2028 avec un total de 73 LLSCompte tenu de l'avancement des relogements, il sera certainement nécessaire de mobiliser également l'opération :
  - **Védrines 3 (Seine Saint Denis Habitat)** : date de livraison estimée fin 2029 avec un total de 60 LLS.
- Travailler étroitement avec les Maitrises d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) afin de proposer aux ménages relevant du public éligible, comme énoncé ci-dessus, des solutions de relogement adaptées. Pour ce faire, les MOUS s'engagent à fournir aux services d'Action Logement Services un listing à jour et complet des publics salariés éligibles au contingent d'ALS de façon régulière et d'accompagner ces derniers lors de leurs inscriptions sur la plateforme AL'IN. Ce travail consistera notamment à recueillir les informations relatives à l'identification de ces ménages (n° SIRET ou employeur). Ce listing devra être consolidé, actualisé et conforme à la réglementation RGPD, c'est-à-dire que les ménages devront avoir donné leur accord à la MOUS ou à leur bailleur pour le transfert de ces informations. Les dossiers des candidats devront être complets pour permettre leur instruction via la plateforme AL'IN.
- Proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social, dont l'objectif est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Ce réseau, dénommé CIL PASS assistance®, est déployé au niveau national et 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.
- Mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation telles que les aides LOCA-PASS® ou Visale des salariés relogés.

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

#### Article 3.3.5 – Les engagements de l'État

Dans le cadre du relogement sur le patrimoine neuf, l'Etat s'engage à :

- Participer aux objectifs de relogement via la mise à disposition de son contingent dans les livraisons neuves, à l'échelle du département et sur le patrimoine de l'ensemble des bailleurs, en consacrant, en moyenne sur la période 2024-2026, jusqu'à 20% des attributions suivies de baux signés dans des programmes neufs aux relogements NPNRU, dans la limite du pourcentage des attributions dans le neuf dédiées aux relogements NPNRU réalisées par les réservataires Action Logement services, contingent propre bailleur, et commune lorsque la commune est démolisseuse, et du double du pourcentage réalisé par le réservataire commune lorsque la commune est non-démolisseuse.
- Pour le site particulier de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois, où le besoin en relogements est conséquent par rapport à la capacité attributive du territoire, l'État consacra jusqu'à 50% des attributions suivies de baux signés dans des programmes neufs aux relogements de l'ORCOD-IN, dans la limite du pourcentage des attributions dans le neuf dédiées aux relogements ORCOD-IN réalisées par les autres réservataires.

Une évaluation de la contribution aux relogements NPNRU de chaque contingent dans le neuf sera faite annuellement. Ces objectifs pourront être révisés en 2026. Il est en outre attendu des réservataires qu'ils respectent l'objectif de 25% d'attributions de leur contingent dédiées aux publics prioritaires L. 441-1 et DALO, et hors QPV (inscrit dans la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté). Le respect de cet objectif conditionnera le choix des futurs objectifs de participation de l'État à partir de 2026.

#### Article 3.3.6 – Le cas particulier de la reconstitution sur site

Les livraisons neuves de logement sociaux réalisées sur site dans le cadre de reconstitution de l'offre font l'objet de règles spécifiques en matière de relogement.

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

Dans les autres programmes neufs de reconstitution de l'offre sur site, la règle de 20% maximum de relogement au sein de la résidence pourra être revue à la hausse, afin de répondre à la demande des ménages de relogement dans le quartier, sans pour autant pouvoir excéder 50% de relogement effectifs dans la résidence (baux signés). L'ensemble des contingents des réservataires est mis à contribution dans la mise à disposition des logements.

### Article 3.3.7 – Récapitulatif des engagements de chaque réservataire sur les résidences neuves

Comme détaillé dans les articles du 4.3, les réservataires s'engagent à mettre à disposition une partie de leur contingent sur chaque résidence neuve livrée sur le territoire de Grand Paris Grand Est. La part des relogements effectifs ne pourra pas excéder 20% de la résidence, sauf pour les livraisons neuves sur site du Bas Clichy.

Réservataires d'une opération neuve	Quelle mise à disposition ? Attention, les % ne se cumulent pas: les REL NPNRU effectifs (baux signés) représenteront 20% max de la totalité de la résidence
Etat	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>20 % max. des attributions pour les relogements dans le neuf</b></li><li>☐ Dans la limite du pourcentage réalisé par les réservataires Action Logement, bailleurs et commune démolisseuse, ainsi que dans la limite du double du pourcentage réalisé par une commune non-démolisseuse réservataire, et dans le respect des objectifs des lois Egalité et Citoyenneté et ELAN par les réservataires</li></ul>
Action Logement Services	<ul style="list-style-type: none"><li>• 30% du contingent PLUS/PLAI mis à disposition du relogement NPNRU</li></ul>
Les bailleurs	<i>les attributions dédiées au relogement réalisées dans le neuf seront décomptées de l'objectif annuel d'attribution</i>
Les villes	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Villes démolisseuses</u> : dans le respect de l'équilibre de peuplement</li></ul>
<b>Cas particulier des constructions neuves sur site de l'ORCOD-IN du Bas Clichy</b>	
Pour l'ensemble des réservataires	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>50% des attributions dans les opérations neuves livrées sur le site de l'ORCOD-IN du Bas Clichy, avec pour l'ensemble des réservataires, la mise à disposition de 50% de leur contingent pour le relogement des ménages issus du relogement de Clichy-sous-Bois.</b></li></ul>

### **TITRE 3 : Dispositions propres aux relogements des autres opérations**

D'autres opérations peuvent justifier la mobilisation de solidarité partenariale, intercommunale et interbailleurs. Toutefois, se faisant hors cadre ANRU et ORCOD, des chartes spécifiques devront être définies avec l'ensemble des partenaires pour ces opérations.

Pour ces opérations, des chartes ad-hoc seront 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.

## Signatures

Fait à Noisy-le-Grand, le .....

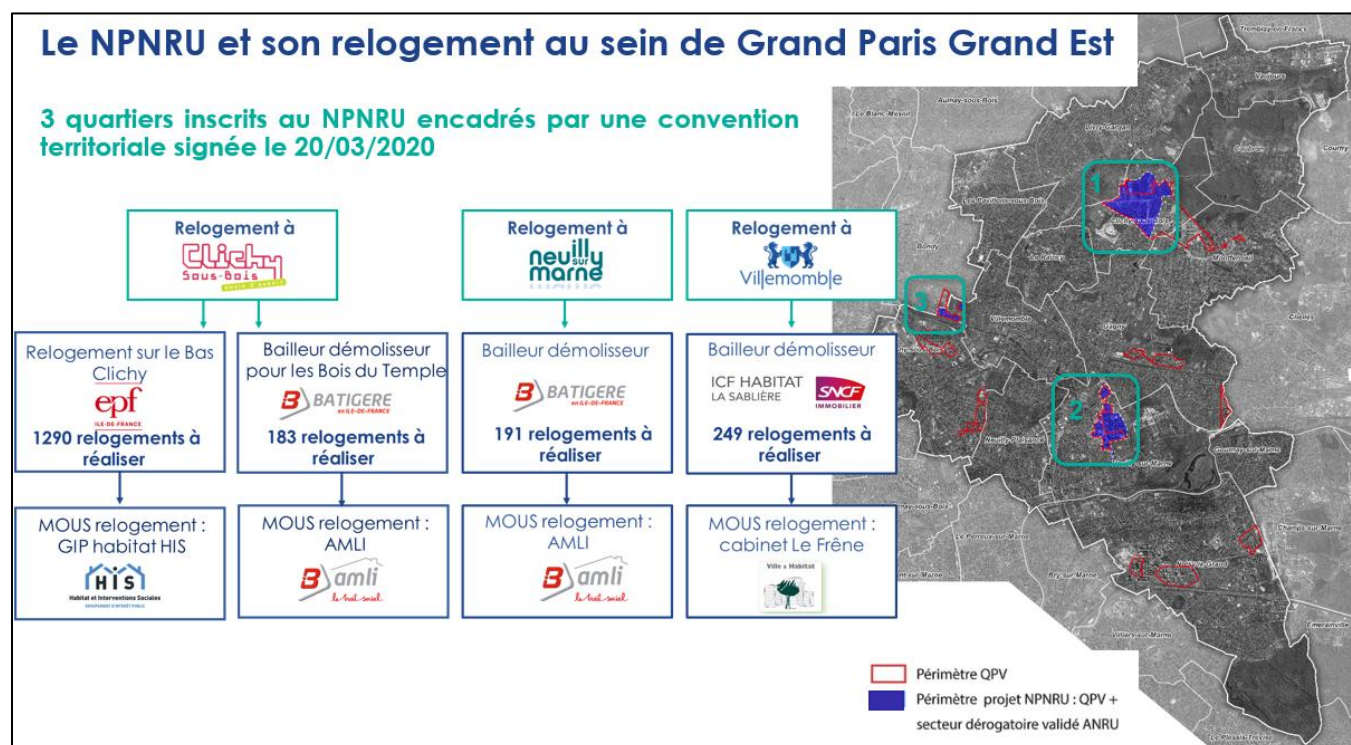
Pour l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est,	Pour l'Etat,	Pour l'EPFIF,
Xavier LEMOINE, Président	Julien CHARLES, Préfet de la Seine-Saint-Denis	Gilles BOUVELOT, Directeur Général

Pour la ville de Clichy-sous-Bois,	Pour la ville de Coubron,	Pour la ville de Gagny,
Olivier KLEIN, Maire	Ludovic TORO, Maire	Rolin CRANOLY, Maire
Pour la ville de Gournay-sur-Marne,	Pour la ville Les Pavillons-sous-Bois,	Pour la ville Le Raincy,
Eric SCHLEGEL, Maire	Philippe DALLIER, Maire	Jean-Michel GENESTIER, Maire
Pour la ville de Livry-Gargan,	Pour la ville de Montfermeil,	Pour la ville de Neuilly-Plaisance,
Pierre-Yves MARTIN, Maire	Xavier LEMOINE, Maire	Christian DEMUYNCK, Maire
Pour la ville de Neuilly-sur-Marne,	Pour la ville de Noisy-le-Grand,	Pour la ville de Rosny-sous-Bois,
Zartoshte BAKHTIARI, Maire	Brigitte MARSIGNY, Maire	Jean-Paul FAUCONNET, Maire
Pour la ville de Vaujours,	Pour la ville de Villemomble,	
Dominique BAILLY, Maire	Jean-Michel BLUTEAU, Maire	

<p>Pour Action Logement Services,</p> <p>Caroline PERRIOT, Directrice régionale IDF</p>		
<p>Pour 1001 vies Habitat,</p> <p>Gilles BADARIOTTI, Directeur territorial</p>	<p>Pour Antin Résidences,</p> <p>Hélène GUNERHAN, Directrice territoriale Nord IDF</p>	<p>Pour Batigère Habitat,</p> <p>Kamal MOUCHAOUICHE, Directeur territorial IDF Est</p>
<p>Pour CDC Habitat,</p> <p>AUDREY GODAILLEZ, Directrice de l'agence de Rosny-sous-bois</p>	<p>Pour Emmaüs Habitat,</p> <p>Odile MINETTE-SAINTE-MARIE Directeur Territorial Sud-Est</p>	<p>Pour ICF Habitat La Sablière,</p> <p>Ulric CAMAN, Directeur territorial</p>
<p>Pour Immobilière 3F,</p> <p>Christophe LEBAILLY, Directeur territorial</p>	<p>Pour LOGIREP,</p> <p>Cédric LORET, Directeur Général adjoint</p>	<p>Pour Seine-Saint-Denis Habitat,</p> <p>Bertrand PRADE, Directeur Général</p>
<p>Pour la SEMINOC,</p> <p>Jeremy NUTTIN, Directeur Général</p>	<p>Pour Seqens,</p> <p>Catherine PAULIN, Directrice déléguée</p>	<p>Pour Toit et Joie,</p> <p>Sylvie VANDENBERGHE, Directrice Générale</p>
<p>Pour Vilogia,</p> <p>Sandrine SANGERMANI, Directrice territoriale adjointe</p>		

## Annexe 1 – Liste des opérations de démolitions de logements concernées par le relogement dans le cadre du NPNRU

	Procédure concernée	Bailleurs	Nombre de logements à démolir	Démarrage des premiers relogements	Date prévue pour la fin des relogement
Opération Val Coteau à Neuilly-sur-Marne	PRIN	<b>Batigère Habitat</b>	206	S1 2022	S2 2025
Opération Bois du Temple à Clichy-sous-Bois	PRIN	<b>Batigère Habitat</b>	132	S1 2019	S1 2025
Opération du Bas Clichy à Clichy-sous-Bois	ORCOD-IN	<b>Copropriétés privées / géré par l'EPFIF</b>	1290	S1 2016	S2 2027
Opération Marnaudes – Fosse aux bergers à Villemomble	PRIR	<b>ICF La Sablière</b>	247	S2 2021	S2 2026



## Annexe 2 – Plans de relogement des différents projets

Tableau de synthèse : avancement global des relogements NPNRU au 31 octobre 2024

	<b>Bois du Temple Clichy-sous-Bois</b>	<b>ORCOD-IN Clichy-sous-Bois</b>	<b>Val Coteau Neuilly-sur-Marne</b>	<b>Marnaudes Villemomble</b>	<b>Total</b>
Nombre de relogement total à réaliser	183	1290	191	222	1886
Relogements réalisés au 31/10/2024	161	625	138	184	1108
Relogements réalisés en 2024 au 31/10/2024	11	64	32	33	140

## Plan de relogement de l'opération NPNRU Val Coteau de Neuilly-sur-Marne

Ces données d'origines sont issues du protocole local du relogement de Neuilly-sur-Marne datant de 2022. Elles sont vouées à être actualisées en fonction des avancées de l'opération.

Au terme des enquêtes sociales, les besoins en relogement portent sur **191 ménages à reloger** (dont 10 décohabitants). Ces données pourront évoluer au cours du process de relogement au regard des entretiens individuels approfondis.

Bâtiment	Nombre de logements à démolir	Nombre de logements ou locaux vacants avant relogement	Nombre de ménages titulaires à reloger	Nombre de ménages décohabitants à reloger	Nombre de ménages total à reloger
Tour NA2	186	20	162	10	172
B18	20	1	19	0	19
<b>TOTAL</b>	<b>206</b>	<b>21</b>	<b>181</b>	<b>10</b>	<b>191</b>

Le démarrage officiel du relogement débute en avril 2022, date à laquelle les besoins en relogement des ménages ont été partagés avec l'ensemble des réservataires de la ville. Cette date marque donc le début du plan de relogement qui s'étire jusqu'à avril 2024. Entre la fin des enquêtes sociales et le début officiel du relogement, BATIGERE EN ILE-DE-FRANCE avait déjà relogé 3 ménages sur le B18 qui ont pu être identifiés en tant que ménages étiquetés « renouvellement urbain ». **Aussi, ce sont 188 ménages qui sont considérés comme à reloger au titre du plan de relogement évoqué ci-après :**

Adresses	N° bât.	Nb ménages relogés à avril 2022 (validation passage en CAL)			Nb de ménages restant à reloger		
		Titulaires	Décoh.	Total	Titulaires	Décoh.	Total
4 rue du Berry	Tour NA2	0	0	0	162	10	172
15/17 avenue Léon Blum	B18	3	0	3	16	0	16
<b>TOTAL</b>		<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>178</b>	<b>10</b>	<b>188</b>

Le calendrier prévisionnel de relogement synthétique par bâtiments et par années est le suivant :

Ménages à reloger	2022	2023	2024 (4 mois)	TOTAL	Moyenne mensuelle
Nombre de ménages à reloger Tour NA2	52	90	30	172	6,9
Nombre de ménages à reloger au B18	16	0	0	16	0,6
<b>Total des ménages à reloger annuellement</b>	<b>68</b>	<b>90</b>	<b>30</b>	<b>188</b>	<b>7,5</b>
Nb de propositions de logements nécessaires par an (taux de refus de 33%)	102	135	45	282	11,3
% de ménages à reloger par année	36%	48%	16%	100%	

Afin de répondre aux échéances du calendrier (25 mois) et si l'on tient compte des 188 ménages à reloger, il conviendra de réaliser près de 11,3 propositions de logements par mois pour pouvoir reloger 7,5 ménages par mois tous bailleurs et contingents confondus.

## **Plan de relogement de l'opération NPNRU des Bois du Temple de Clichy-sous-Bois**

**Ces données d'origines sont issues du protocole local du relogement de Clichy-sous-Bois datant de 2017.** Elles sont vouées à être actualisées en fonction des avancées de l'opération.

Le projet prévoit la démolition de 144 logements :

- 127 logements résultants de la démolition des bâtiments B3 et B8 ;
- 14 logements répartis sur les autres bâtiments pour aménagement des halls.

L'enquête sociale réalisée en avril 2017 sur la base de ces 144 logements à démolir permet de préciser un besoin en relogement de 185 ménages, dont 46 demandes de décohabitation.

Le calendrier de relogement est envisagé comme suit :

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Relogements des Bois du Temple		70	70	30

- **Au moment de la rédaction du présent avenant, il reste 23 ménages à reloger aux Bois du Temple. La fin des relogements est prévue en 2025.**

## Plan de relogement de l'opération NPNRU des Marnaudes de Villemomble

Pour la phase 1, ces données d'origines sont issues du protocole local du relogement de Villemomble datant de 2022. Les données de la phase 2 sont extraites de l'enquête sociale datant de janvier 2024.

Elles sont vouées à être actualisées en fonction des avancées de l'opération.

### Phase 1 :

Le calendrier des démolitions est prévu comme suit :

	Bâtiments	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028	
		S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2
Phase 1 – 208 ménages relogés	16 rue Denis Papin - Bâtiment D					81 ménages à reloger				Bât. D									
	1-11 rue Decauville - Bâtiment E					127 ménages à reloger				Bât. E									

Relogements
  Démolitions

Sur les 193 logements, 179 ménages sont à reloger. 14 logements sont en effet vacants ou sont mis à disposition d'associations des locaux associatifs. Sur les 179 ménages à reloger, 171 ont pu être rencontrés. Les décohabitants représentent 14% des besoins en relogement, soit 29 ménages.

**Au total, sous réserve des entretiens individuels approfondis, les besoins en relogement portent sur 208 ménages à reloger.**

Projet	Nb logts à démolir	Nb de logements ou locaux vacants	Nb de ménages titulaires à reloger	Nb de ménages décohabitants à reloger	Nb de ménages total à reloger
Bâtiment 16 rue Denis Papin	86	6	80	1	81
Bâtiment 1-11 rue Decauville	107	8	99	28	127
<b>TOTAL</b>	<b>193</b>	<b>14</b>	<b>179</b>	<b>29</b>	<b>208</b>

Les besoins en relogement des ménages ont été partagés en novembre 2021 avec l'ensemble des réservataires de la ville. Le calendrier prévisionnel de relogement par années est le suivant :

Ménages à reloger	2021 (2 mois)	2022	2023	2024 (4 mois)	TOTAL	Moyenne mensuelle
Nombre de ménages à reloger au 1-11 rue Decauville	4	26	26	9	65	2,2

Nombre de ménages à reloger au 16 rue Denis Papin	9	52	52	17	130	4,3
<b>Total des ménages à reloger annuellement</b>	<b>13</b>	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>26</b>	<b>195</b>	<b>6,5</b>
% de ménages à reloger par année	7%	40%	40%	13%	100%	
Nb de propositions de logements nécessaires par année (taux de refus de 30%)	19	111	111	37	279	9,3
<b>Total des ménages à reloger par mois</b>	<b>6,5</b>	<b>6,5</b>	<b>6,5</b>	<b>6,5</b>		

Afin de répondre aux échéances du calendrier (2,5 ans soit 30 mois) et si l'on tient compte des 195 ménages à reloger, il conviendra de réaliser près de 6,5 relogements par mois tous bailleurs et contingents confondus.

- La phase 1 du relogement s'est achevée au 31 octobre 2024. 178 ménages ont été relogés.

### Phase 2 :

Sont concernés par le projet, 54 logements dont 45 sont occupés par des ménages à reloger. Parmi lesquels :

- 38 ont participé,
- 7 ménages n'ont pas été entendus, (dont 1 a refusé l'enquête et 2 n'ont pas honoré leur rdv et 4 qui n'ont pas répondu à nos tentatives de contact) tous seront à rencontrer dans le cadre de l'accompagnement relogement.

	Villemomble	
<b>Nombre total de logements</b>	54	100%
Logements vacants / associatifs	9	17%
Ménages à ne pas rencontrer	0	0%
Ménages à rencontrer	45	83%
<b>Enquêtés</b>	<b>38</b>	<b>84%</b>
Absents / Non rencontrés	7	16%

Les relogements de cette phase ont débuté au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 et se poursuivront jusqu'en octobre 2026.

Année	2025	2026
<b>Relogements phase 2 à réaliser</b>	21	20

## Plan de relogement de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois

Les besoins en relogement sont évalués suivant le principe d'un relogement par logement démoli, partant du principe que les décohabitations compensent la vacance. Le nombre définitif de ménages à reloger sera connu à la fin du processus d'expropriation, à horizon 2026-27. Ainsi, 1290 ménages devront être relogés.

A fin septembre 2024, 612 ménages issus de l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois ont été relogés.

A la date de rédaction de la présente charte territoriale, les objectifs de relogement sont définis comme suit, conformément au Comité directeur de l'ORCOD-IN de septembre 2023 :

	2024	2025	2026	2027
Objectif annuel de relogement	140	110	130	80
<i>Dont relogements sur des opérations neuves de la ZAC du Bas-Clichy</i>			35	50

Dans ce cadre, l'EPFIF actualise son plan de relogement et définit chaque année les relogements à réaliser pour l'année suivante, répartis également entre les 7 bailleurs partenaires de l'ORCOD. Ces objectifs sont présentés à l'ensemble des partenaires en CODIR.

Les éléments de bilans propres sont réalisés lors des comités techniques trimestriels et des comités de pilotage.

Par ailleurs, la répartition territoriale des relogements est envisagée comme suit :

- 50% sur la commune de Clichy-sous-Bois ;
- 50% en dehors de la commune de Clichy-sous-Bois, principalement sur le territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est.

## **Annexe 3 – Liste des contacts responsables du relogement**

### **Bailleurs :**

Bailleur	Référent	Fonction	Mail
1001 vies Habitat	Nabila KHEROUA	Responsable du service commercialisation	nkheroua@1001vieshabitat.fr
Antin Résidences	Nicolas MOREAU	Responsable de territoire	nicolas.moreau@antin-residences.fr
Batigère Habitat	Kamal MOUCHAOUICHE	Responsable territorial	Kamal.MOUCHAOUICHE@batigere.fr
	Marion LECLAIR	Chargée de mission ALRC	Marion.LECLAIR@batigere.fr
CDC Habitat Social	Isabelle COSYNS	Directrice Adjointe de l'agence de Rosny sous-bois	isabelle.cosyns@cdc-habitat.fr
	Lila BOUAMAR	Responsable pilotage social et relogement NPNRU	lila.bouamar@cdc-habitat.fr
Emmaüs Habitat	Gwenaelle ANDRE	Responsable gestion locative	G.ANDRE@emmaus-habitat.fr
I3F	Olivier FADAT	Chargé de missions politiques sociales et attributions	olivier.fadat@groupe3f.fr
ICF Habitat La Sablière	Faïza CHAKOURI	Adjointe à la Direction Territoriale Responsable de Pôle	faiza.chakouri@icfhabitat.fr
LogiRep	Céline MOURIER	Coordinatrice Pole relogement	mourier.c@polylogis.fr
Vilogia	Virginie CHAMPAULT	Responsable de gestion locative	Virginie.champault@vilogia.fr
	Abdelaziz BENKEDER	Responsable pilotage gestion locative et charges	abdelaziz.benkeder@vilogia.fr
Seine-Saint-Denis Habitat	Mélanie CHARLES	Responsable projets transverses et stratégiques	Melanie.Charles@seinesaintdenishabitat.fr
SEM Nocéenne (SEMINOC)	Jeremy NUTTIN	Directeur Général	j.nuttin@seminoc.fr
	Vanessa HOREL	Conseillère en Economie Sociale et Familiale	v.horel@seminoc.fr
Seqens	Anne ROULLIER	Responsable attributions	anne.roullier@seqens.fr
Toit et Joie	Virginie GUERRAUD	Directrice de la relation client	virginie.guerraud@toitetjoie.com

### **Partenaires :**

Structure	Référent	Fonction	Mail
Clichy-sous-Bois	Denis Bernard	Directeur urbanisme et habitat durable	denis.bernard@clichysousbois.fr

Neuilly-sur-Marne	Laurence TENDRON- BRUNET	Responsable du service logement	laurence.tendron- brunet@neuillysurmarne.fr
Villemombre	Sylvie FERNANDES	Chargée de mission auprès de la DGS	sfernandes@mairie- villemombre.fr
Action Logement services	Romane COSTE	Cheffe de projet renouvellement urbain	romane.coste@actionlogement.fr
DRIHL 93	Sarah NOGUEIRA	Chargée de mission rénovation urbaine	sarah.nogueira- goncalves@developpement- durable.gouv.fr
	Anne DELAUNAY	Chargée de mission politiques transversales Habitat et Logement	anne.delauney@developpement -durable.gouv.fr
EPF Ile-de-France	Justine AURIAT- BONENFANT	Directrice ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois	jauriat-bonenfant@epfif.fr
	Emma DELAHAIE	Cheffe de projet relogement et accompagnement social	EDELAHAIE@epfif.fr
	Leila TOLY	Cheffe de projet relogement et accompagnement social	ktoly@epfif.fr

## Annexe 4 – Principe de fonctionnement de la plateforme unique pour le dépôt des offres de logement au profit du relogement NPNRU



### Principe de fonctionnement de la plateforme unique pour le REL NPNRU GPGE

Les bailleurs souhaitant mettre un logement à disposition du relogement des 4 secteurs NPNRU de GPGE déposent la fiche de vacance du logement sur la plateforme unique dont ils ont les accès.

<b>Jour J</b>	<b>Réception d'une mise à disposition d'un logement sur la plateforme GPGE</b> L'offre est transférée aux MOUS par GPGE via la plateforme Si l'offre est fléchée, seule la MOUS indiquée peut se positionner Si l'offre est libre, les MOUS ont 48h pour indiquer à GPGE qu'elles sont intéressées par le logement.
<b>Jour J+2</b>	<b>Les MOUS intéressées se sont positionnées auprès de GPGE</b>
<b>Jour J +3</b>	<b>GPGE oriente le logement à une MOUS</b> Si une seule MOUS s'est positionnée, le logement lui est attribué. GPGE en informe la MOUS et le bailleur par mail. Si plusieurs MOUS se sont positionnées, GPGE arbitre et attribue le logement à une MOUS suivant les critères de priorité*. GPGE informe les MOUS et le bailleur.
<b>Jour J+13</b>	<b>Les MOUS ont 10 jours après l'orientation du logement pour transmettre le dossier du ménage retenu au bailleurs (<u>dossier complet</u>, NUR ANRU et éventuelle demande de minoration de loyer)</b>
	<b>Le bailleur pré-instruit le dossier du ménage</b> (et autorise ou non la minoration de loyer éventuellement demandée) En cas de rejet du candidat, le bailleur en informe la MOUS et GPGE. Si le délai des <b>30 jours n'est pas dépassé</b> : - la MOUS positionne un nouveau ménage sur le logement; - le logement est orienté vers une autre MOUS intéressée.
<b>Jour J+30 maximum</b>	<b>Le bailleur envoie un bon de visite au ménage retenu, avec la MOUS en copie.</b> Si le candidat refuse et que les délais le permettent, le logement peut être reproposé.
	<b>Passage en CAL et signature du bail</b> Une fois le bail signé, la MOUS en informe GPGE qui comptabilisera le relogement.

### \*Critères de priorité pour l'orientation d'un logement:

Afin d'orienter au mieux le logement, GPGE demandera à chacune des MOUS intéressées d'identifier un ménage à positionner. Des informations complémentaires sur celui-ci, liés aux critères de priorités listés ci-dessous, pourront être demandées aux MOUS.



**L'EPT veillera à l'équilibre de peuplement lors de son orientation d'un logement.**

**En cas de besoin, ce critère pourra supplanter l'ordre de priorité ici établi.**

<b>Localisation</b>	Si le logement mis à disposition se trouve dans une ville en NPNRU, priorité est donnée à la MOUS locale.
<b>Calendrier opérationnel</b>	Le logement est orienté en fonction des priorités opérationnelles (bâtiment à vider, démolition) ou des sécurisations de cage d'escalier.
<b>Spécificité du logement</b>	Orientation vers les ménages seniors et PMR des logements en rdc, adaptés, ou avec ascenseur.
<b>Relogement urgent</b>	Cas d'insalubrité, conflits familiaux, décohabitation permettant le relogement du ménage en titre.
<b>Minoration de loyer</b>	Le logement sera orienté en faveur de la minoration de loyer.

51


## Annexe 5 – Objectifs annuels des relogements NPNRU du territoire


Cette annexe comporte un volet par année, constitué :

Du tableau de répartition des objectifs de l'année N+1 entre chaque bailleurs partenaires, annexé en fin d'année N et transmis à l'ensemble des bailleurs ;

Du tableau bilan de la réalisation des objectifs N, annexé en début d'année N+1.

Le volet final, pour chaque année, est constitué d'une fiche bilan de l'année, composée du tableau des objectifs et du bilan de réalisation présenté comme suit :





**Fiche objectifs et bilan des relogements NPNRU**  
Année **XXXX**

L'objectif de relogement a été fixé à **XXXX** relogements à réaliser pour l'ensemble des NPNRU du territoire.

Ville	Secteur	Bat	Année
Clichy-sous-Bois	Bas Clichy		
	Bois du Temple	B8	
Neuilly-sur-Marne	Val Coleau	B18	
		NA2	
Villemomble	Marnaudes-Fosse aux Bergers - La Sablière	Phase 1	
		Phase 2	
		Phase 3	
<b>Total</b>			<b>XXXX</b>

Objectif de relogement NPNRU pour les bailleurs partenaires:

➤ Objectif global : **XXXX** REL

Bailleurs	Objectifs REL NPNRU	
	Objectif Bas	Objectif Haut
Toit et Joie		
SEMINOC		
Emmaüs Habitat		
1001 vies habitat		
Antin Résidences		
OPH Villemomble GPGE / Vilogia		
<b>Bâtigère en IDF</b>		
<b>ICF La Sablière</b>		
LOGIREP		
SEGEN S		
CDC Habitat Social		
Seine-Saint-Denis Habitat		
Immobilière 3F		
<b>Total</b>		

Bilan des relogements NPNRU réalisés au 31 décembre **XXXX** :

➤ **XXXX** relogements ont été réalisés, répartis comme suit:

Bailleurs	Objectifs REL NPNRU		REL réalisées tous contingents confondus	% de réalisation (objectif bas)
	Objectif Bas	Objectif Haut		
Toit et Joie				
SEMINOC				
Emmaüs Habitat				
1001 vies habitat				
Antin Résidences				
OPH Villemomble GPGE / Vilogia				
<b>Bâtigère en IDF</b>				
<b>ICF La Sablière</b>				
LOGIREP				
SEGEN S				
CDC Habitat Social				
Seine-Saint-Denis Habitat				
Immobilière 3F				
Autres				
<b>Total</b>				

Toutes ces fiches annuelles sont conservées dans la présente convention et constituent l'annexe 4.

La première fiche annexée est celle de l'année 2024.

L'objectif de relogement a été fixé à 356 relogements à réaliser pour l'ensemble des NPNRU du territoire.

Ville	Secteur	Bat	2024
Clichy-sous-Bois	Bas Clichy		140
	Bois du Temple	B8	39
Neuilly-sur-Marne	Val Coteau	B18	5
		NA2	97
Villemomble	Marnaudes-	Phase 1	33
		Phase 2	42
		Total	356

**Objectif de relogement NPNRU pour les bailleurs partenaires :**

- Objectif global : 356 REL

Bailleurs	Objectifs REL NPNRU	
	Objectif Bas	Objectif Haut
Toit et Joie	2	2
SEMINOC	9	10
Emmaüs Habitat	4	5
1001 vies habitat	5	6
Antin Résidences	5	8
OPH Villemomble GPGE	16	16
<b>Batigère en IDF</b>	<b>42</b>	<b>49</b>
<b>ICF La Sablière</b>	<b>49</b>	<b>62</b>
LOGIREP	30	40
SEQENS	40	42
CDC Habitat Social	40	42
Seine-Saint-Denis Habitat	35	44
Immobilière 3F	54	54
<b>Total</b>	<b>331</b>	<b>380</b>

Bilan des relogements NPNRU réalisés au 31 décembre 2024 :

- **174 relogements** ont été réalisés, soit **49% de l'objectif global**, répartis comme suit :

Bailleurs	Objectifs REL NPNRU		REL réalisés tous contingents confondus	% de réalisation (objectif bas)
	Objectif Bas	Objectif Haut		
Toit et Joie	2	2	0	0%
SEMINOC	9	10	2	22%
Emmaüs Habitat	4	5	0	0%
1001 vies habitat	5	6	1	20%
Antin Résidences	5	8	1	20%
OPH Villemomble GPGE / Vilogia	16	16	2	13%
<b>Batigère en IDF</b>	<b>42</b>	<b>49</b>	<b>32</b>	<b>76%</b>
<b>ICF La Sablière</b>	<b>49</b>	<b>62</b>	<b>62</b>	<b>127%</b>
LOGIREP	30	40	12	40%
SEQENS	40	42	24	60%
CDC Habitat Social	40	42	8	20%
Seine-Saint-Denis Habitat	35	44	17	49%
Immobilière 3F	54	54	10	19%
Autres			3	
<b>Total</b>	<b>331</b>	<b>380</b>	<b>174</b>	<b>53%</b>

L'objectif de relogement a été fixé à 194 relogements à réaliser pour l'ensemble des NPNRU du territoire.

Ville	Secteur	2025
Clichy-sous-Bois	Bas Clichy	110
	Bois du Temple	23
Neuilly-sur-Marne	Val Coteau	40
Villemomble	Marnaudes	21
Total		194

**Objectif de relogement NPNRU pour les bailleurs partenaires :**

- Objectif global : 194 REL

Bailleurs	Objectifs REL NPNRU	
	Objectif Bas	Objectif Haut
Toit et Joie	1	1
SEMINOC	3	3
Emmaüs Habitat	1	2
1001 vies habitat	1	2
Antin Résidences	2	2
OPH Villemomble GPGE	6	7
<b>Batigère en IDF</b>	<b>27</b>	<b>27</b>
<b>ICF La Sablière</b>	<b>26</b>	<b>27</b>
LOGIREP	21	21
SEQENS	24	33
CDC Habitat Social	22	23
Seine-Saint-Denis Habitat	21	25
Immobilière 3F	30	31
<b>Total</b>	<b>185</b>	<b>204</b>

Bilan des relogements NPNRU réalisés au 31 décembre 2025 :

- .... relogements ont été réalisés, répartis comme suit :

Bailleurs	Objectifs REL NPNRU		REL réalisés tous contingents confondus	% de réalisation (objectif bas)
	Objectif Bas	Objectif Haut		
Toit et Joie				
SEMINOC				
Emmaüs Habitat				
1001 vies habitat				
Antin Résidences				
OPH Villemomble GPGE / Vilogia				
<b>Batigère en IDF</b>				
<b>ICF La Sablière</b>				
LOGIREP				
SEQENS				
CDC Habitat Social				
Seine-Saint-Denis Habitat				
Immobilière 3F				
Autres				
<b>Total</b>				

## **Annexe 6 – Exemples d’expérimentations menées par Grand Paris Grand Est pour favoriser l’avancée du relogement**

La mise en place de la plateforme unique de relogement (détaillée Article 1.4.1) résulte d’un besoin des bailleurs de pouvoir centraliser leur dépôt d’offres pour le relogement. Après une période de test de plusieurs mois, son utilisation et sa forme ont été actés lors du COSU territorial du 8 octobre 2024.

Le partage des besoins en mutation de ménage dans une grande typologie pouvant bénéficier au relogement NPNRU est également une proposition en cours d’expérimentation. Ces logements correspondant à la majorité des demandes des ménages en attente d’un relogement, l’ambition est de faire correspondre libération pour mutation et mise à disposition du logement ainsi libéré pour le relogement NPNRU. Le patrimoine des bailleurs étant varié, l’idée est d’ouvrir ces besoins à l’interbailleur pour maximiser les possibilités. Des groupes de travail seront organisés pour définir les possibles de cette expérimentation.

Afin d’accélérer les relogements NPNRU et s’appuyant sur les exemples d’autres territoires, Grand Paris Grand Est propose de pouvoir définir une règle permettant de maximiser et de massifier l’offre déposée sur la plateforme afin de la faire correspondre à la demande. Il est proposé de réfléchir à acter un volume de logements libérés que les bailleurs devraient mettre à disposition automatique des MOUS. Ainsi, tout logement libéré sur un territoire donné serait en premier lieu proposé à la MOUS locale, avant de revenir dans le flux des réservataires s’il ne trouve pas preneur. L’idée est d’accélérer les relogements, afin de libérer les contraintes qui pèsent sur le flux des réservataires. Ces réflexions sont en cours.

Il est à noter que l’ensemble de ces expérimentations ne remet pas en cause la répartition des droits par réservataire dans le cadre de la gestion en flux.

## **Annexe 7 – Rappel relatif au formalisme des propositions faites aux ménages**

**Extrait du Règlement Général de l'ANRU :** « *Trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 doivent être également proposées aux locataires dont le relogement définitif est rendu nécessaire par des opérations de requalification de logements locatifs sociaux, ou de recyclage d'habitat privé dégradé financées par l'Agence* ».

**Les démolitions de logements privés**, dont fait partie l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois, dépendent de l'article L 314-2 et suivant du code de l'urbanisme, qui indique : « *Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation. Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux **au moins deux propositions** portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation et aux conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948* ».

Aussi la MOUS pourra mettre en œuvre jusqu'à trois propositions individualisées de relogement – deux pour l'ORCOD-IN - (soit sur le parc du bailleur démolisseur soit sur le parc d'autres bailleurs). Elle pourra également orienter les publics spécifiques vers des solutions de logement adaptées (résidences pour sénior, résidences étudiantes...).

La loi du 25 mars 2009 dispose que le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux (...). 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. Le locataire doit ainsi pouvoir bénéficier de la protection légale qui prévoit jusqu'à trois offres de relogement. Il peut dès la première offre du bailleur, ou lors de la deuxième, être intéressé par ce qui lui est proposé. Une convention de relogement lui sera alors transmise et, au terme du délai de 30 jours le nouveau contrat de location sera signé.

Avec la troisième offre le bailleur satisfait à l'obligation légale. Il doit prévenir le locataire des conséquences d'un refus de cette troisième offre, à savoir la déchéance du droit au maintien prévue par la loi, six mois après la notification. Il est recommandé ici de préciser que la 3<sup>ème</sup> offre "vaut congé" au terme du délai de six mois, si le locataire refuse cette dernière offre. En effet la jurisprudence a toujours considéré que la déchéance du droit ne naissait qu'à l'expiration du contrat, ce qui rend nécessaire un congé.

La 3<sup>ème</sup> offre peut être délivrée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par notification d'huissier. La remise en mains propres contre émargement est également possible. Il convient évidemment de garder une trace de l'envoi, ou de l'émargement, en cas de contestation. Si la lettre recommandée n'est pas retirée il faudra prévoir une notification d'huissier. L'offre informe le locataire qu'il s'agit de la dernière proposition qui lui est faite. A défaut de l'accepter il sera déchu de tout titre d'occupation au terme du délai de six mois prévus par la loi.

Le locataire qui, au terme de la procédure, a refusé trois propositions de relogement qui satisfont à l'obligation légale, perd son droit à l'issue du délai de préavis de six mois qui suit la notification de la troisième proposition. Ceci signifie que son départ pourra être obtenu après lui avoir rappelé les conditions dans lesquelles il a bénéficié de la protection légale puis, le cas échéant après saisine du juge d'instance. Celui-ci, après examen du dossier et de la conformité des offres de relogement qui ont été faites, pourra constater la déchéance du droit au maintien dans les lieux et, par voie de conséquence, prononcera l'expulsion du locataire. Il est important par conséquent de garder la trace des trois propositions qui ont été faites au locataire afin de rapporter la preuve, le cas échéant, de leur consistance (nature, montant du loyer et adresse des locaux de relogement proposés).

## **Annexe 8 – Liste des travaux d'intervention dits « classiques »**

**Cette annexe complète l'article Article 4.5 - Travaux de remise en état des logements, du Titre 1.**

Afin de favoriser l'acceptation par le ménage du logement, la réalisation de travaux de remise en état ou d'embellissement peut être nécessaire.

Il convient de distinguer les travaux d'intervention complémentaires des travaux d'interventions classiques listés ci-dessous :

### **Sur le volet « Propreté » :**

#### **Dans toutes les pièces :**

- Plinthes, portes et fenêtres (vitres sur les deux faces et encadrement) dépoussiérées et sans salissures
- Radiateurs convecteurs et tuyauterie sans poussières ni traces
- Intérieur des persiennes et volets sans trace
- Sols passés au balayage humide (ou aspiré s'il s'agit de moquette)
- Interrupteurs et prises sans traces
- Bouches de ventilation sans trace et non bouchées...

#### **En plus pour les pièces humides :**

- Sol lavé et désinfecté
- Murs sans traces
- Meuble-évier lavé et désinfecté (intérieur et extérieur)
- Eviers, WC (y compris abattant), bidets, pelle VO... lavés, détartrés et désinfectés
- Faces extérieures des chaudières et chauffe-eau sans traces...

### **Rafraichissement à prévoir :**

En priorité, refaire les peintures dans les pièces humides (changement systématique des abattants des WC).

Dans la pièce de vie, refaire en priorité les sols. Laisser du "Prêt à Peindre" sur les murs.

### **Sur le volet « Sécurité » :**

- Installation électrique, gaz vérifiée et mise en conformité si nécessaire
- Robinetterie en état de marche et sans fuite, dont robinet d'arrêt général
- Joints silicone baignoires, douche, évier et lavabos propres et en bon état
- Chaudière individuelle contrôlée
- Présence d'un robinet Gaz ROAI et d'un flexible avec date limite valide
- Les portes intérieures et fenêtres s'ouvrent et se ferment facilement.

## **Annexe 9 : L'enquête post-relogement**

En dehors de l'approche statistique et quantitative (caractéristiques du nouveau logement comparé à l'ancien), il est important de compléter l'enquête post-relogement par une approche plus qualitative pour approfondir l'analyse des résultats sur le relogement et les mettre en perspective.

Il est recommandé de réaliser cette enquête par un organisme indépendant afin de garantir une neutralité des résultats. En effet, le croisement de l'approche quantitative (indicateurs statistiques) avec l'approche qualitative (via l'analyse de la perception des ménages sur leurs nouvelles conditions de vie) permettra de présenter des résultats de manière exhaustive et avec une prise en compte des contextes locaux, des spécificités des publics...

L'approche qualitative, qui prend généralement la forme d'une enquête auprès des ménages relogés, peut aborder et/ou approfondir différentes thématiques relatives au relogement et notamment celle des nouvelles conditions de vie et de logement des familles relogées.

Au-delà de la question de la satisfaction générale du ménage quant au relogement, les thèmes abordés relatifs aux nouvelles conditions de logement et plus globalement aux nouvelles conditions de vie s'articulent généralement autour :

- du logement : calme, tranquillité, espace, équipements ou aménagement spécifiques, état, travaux, appropriation, personnalisation, agencement général, balcon, clarté/luminosité, vue, etc.
- de l'immeuble : qualité des parties communes (dont escalier/ascenseur), relations de voisinage, sécurité,
- du quartier : analyse du degré d'intégration/insertion dans le nouvel environnement, le cadre de vie, l'évolution des relations et des réseaux sociaux, familiaux, de solidarité..., l'accès aux services de proximité, écoles, services administratifs, la vie sociale et économique..., les commerces, le calme et la tranquillité, les aménagements extérieurs, propreté, sécurité, équipements...
- de la ville : mêmes données que pour le quartier.

Le questionnaire combine généralement des questions fermées complétées par quelques questions ouvertes (en nombre limité). En matière de méthode, les points clés à aborder sont :

- La période d'enquête

En termes de période d'enquête, il est plutôt préconisé de réaliser une enquête post relogement environ 6 mois à un an après le relogement. Ce temps nécessaire permet aux ménages de s'installer et de s'approprier leur nouveau logement et leur nouvel environnement, éventuellement de créer de nouveaux liens sociaux...

- La passation des questionnaires

Plusieurs modes de passation sont possibles : les entretiens en face à face, à domicile, les entretiens par téléphone, la passation des questionnaires par voie postale. Le choix du mode de passation des questionnaires se définit au regard des enjeux et objectifs identifiés et des moyens mobilisables (humains, financiers...) pour la réalisation de l'enquête. Elle peut être réalisée en interne à l'organisme ou confiée à un prestataire extérieur.

- La construction d'un échantillon (taille et représentativité)

Selon la taille de l'opération de relogement, il est possible de réaliser l'enquête auprès de l'ensemble des ménages relogés ou de définir un échantillon représentatif de ménages relogés (si la taille de l'opération est importante).