CHARTE INTERCOMMUNALE DE RELOGEMENT DANS LE CADRE DES PROJETS NPNRU

I. Préambule

La CA Val d'Yerres – Val de Seine a été créée par arrêté préfectoral le 1er janvier 2016, comprenant 175 969 habitants parmi les communes suivantes : Brunoy, Boussy-Saint-Antoine, Crosne, Draveil, Epinay-sous-Sénart, Montgeron, Quincy-sous-Sénart, Vigneux-sur-Seine, Yerres.

Issus de la loi dite « Lamy » du 21 février 2014 qui renouvelle en profondeur les outils de la politique de la ville, les contrats de ville du Val d'Yerres et du Sénart Val de Seine ont vocation à agir sur les dimensions urbaines, économiques, sociales et de tranquillité publique afin de remédier aux dysfonctionnements dont souffrent certains quartiers et que subissent leurs habitants.

Le Contrat de Ville du Val d'Yerres comprend 3 quartiers prioritaires dont 2 retenus par l'Etat comme éligibles à un Nouveau Programme National de Renouvellement urbain d'Intérêt National (PRIN) : Les Hautes Mardelles (Brunoy), Les Cinéastes – La Plaine (Epinay-sous-Sénart).

Le Contrat de Ville du Sénart Val de Seine comprend 4 quartiers prioritaires dont 2 retenus par l'Etat comme éligibles à un Nouveau Programme National de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional (PRIR) : la Prairie de l'Oly (Montgeron/ Vigneux-sur-Seine) et la Croix Blanche (Vigneux-sur-Seine).

Dans cette perspective de renouvellement urbain, et à l'instar du premier programme de rénovation urbaine des quartiers des Cinéastes – La Plaine, la Prairie de l'Oly, la Croix Blanche, le Vieillet et l'Orme des Mazières, des opérations de démolition (totale ou partielle) et/ou de restructuration lourde nécessiteront le relogement des habitants concernés.

Sur ce sujet, la loi « Egalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017 prévoit notamment l'obligation d'attribuer 25% des logements sociaux hors quartiers prioritaires de la Politique de la Ville aux ménages du premier quartile de la demande de logement social ou aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ayant déposé une demande de logement. De plus, la loi prévoit également un objectif d'attribution au sein des quartiers prioritaires aux autres ménages. Dans ce cadre, une stratégie d'attribution pourra être définie afin de favoriser la diversification par les attributions au sein des quartiers de la géographie prioritaire. La loi portant évolution au logement, à l'aménagement et au numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 renforce ces objectifs et prévoit qu'ils s'appliquent également pour les anciennes ZUS jusqu'en 2021. De plus, elle prévoit que les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires de logements sociaux consacrent 25% de leurs attributions aux publics prioritaires (lesquels publics sont au passage redéfinis).

La présente charte intervient donc dans le contexte général de renouvellement des outils de la politique de la ville. Elle est le référentiel d'application des prérogatives juridiques et administratives du relogement, mais constitue également l'outil de référence opérationnel en vue de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) qui en découle.

La qualité du processus de relogement constitue un enjeu fondamental pour la réussite des projets de rénovation urbaine. En effet, elle conditionne l'avancement opérationnel de ces derniers et représente un levier pour atteindre les objectifs suivants :

- Favoriser les parcours résidentiels positifs des ménages,
- Réinscrire les ménages en difficulté sociale dans une dynamique d'insertion,
- Participer à la mixité sociale, dans le quartier, mais aussi dans l'agglomération.

Pour différentes raisons, et notamment la localisation du patrimoine du bailleur concerné par l'opération de démolition, la satisfaction de ces objectifs, dans des délais raisonnables, n'est pas toujours possible ou souhaitable au sein du patrimoine du bailleur du logement démoli. Ce constat rend indispensable le partenariat entre bailleurs sociaux, réservataires (notamment les communes de l'EPCI) afin d'optimiser l'offre de logements disponible pour réaliser les relogements tout en élargissant les opportunités pour les ménages concernés.

Inscrite dans ce contexte, la présente charte exprime la volonté des signataires :

- La Communauté d'Agglomération Val d'Yerres – Val de Seine,
- Les 9 communes de la Communauté d'Agglomération et leurs CCAS respectifs,
- L'Etat,
- Le Conseil Départemental de l'Essonne,
- L'ensemble des bailleurs sociaux implantés sur le territoire intercommunal,
- Action Logement.

de travailler collectivement à la satisfaction des objectifs énoncés ci-dessus, à travers la mise en place d'un dispositif partenarial de relogement, favorisant le relogement inhérent à la rénovation urbaine et s'inscrivant dans la préfiguration de la construction d'une politique d'équilibre social de l'habitat d'ores et déjà prévue par les contrats de ville.

II. Objet de la charte

La présente charte a pour objet de formaliser les engagements de l'ensemble des bailleurs sociaux et des partenaires signataires sur les objectifs et la conduite des relogements des ménages locataires des résidences vouées à démolition.

Les dispositions de la présente charte ont pour objectif d'instaurer un cadre commun, pour la mise en place des processus de relogement relatifs à l'ensemble des opérations de démolition sur le territoire intercommunal. Ces engagements garantiront la formulation de solutions de relogement assurant la mise en œuvre d'un parcours résidentiel positif pour les locataires concernés par le relogement dans le cadre du NPNRU ainsi que la préservation des équilibres territoriaux. Ils devront donc être cohérents avec les orientations prises par l'ensemble des membres de la CIL.

Les dispositions de cette charte de relogement inter-bailleurs sont complémentaires de la commission d'attribution, mode d'attribution habituel et légal des bailleurs. Les procédures de relogements qu'elle prévoit s'y conforment, ne peuvent en aucun cas s'y substituer et n'ont pas pour objectif de remettre en question la souveraineté de la commission d'attribution dans ses décisions.

Elle est conforme à l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948 modifiée, relatif au droit au maintien dans les lieux et aux obligations de relogement. Elle entre en application dès sa signature et prévoit l'accompagnement des familles concernées par les démolitions. Ainsi, le respect des engagements de cette charte sera contrôlé en amont des validations en commission d'attribution. La présente charte de relogement sera conforme aux orientations et actions adoptées dans le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et dans la convention intercommunale d'attribution et des instances communes pourront être prévues, notamment pour le suivi des attributions.

III. Les grands principes des relogements

A. L'intérêt du locataire prime dans la démarche de relogements

Le relogement est réalisé dans le but d'un parcours résidentiel positif pour chaque ménage. Son succès dépend de la pertinence des propositions qui seront faites, donc de l'écoute et de la prise en considération des souhaits, des besoins et des capacités financières des ménages.

Pour répondre à cet objectif, la situation spécifique de chacun sera identifiée et analysée dans le cadre de l'enquête sociale préalable au relogement. Un premier groupe technique de relogement (GTR) partenarial (cf. 4.2.1 pour sa composition), déterminera les orientations globales à respecter pour le relogement des ménages.

De plus, les ménages à reloger bénéficieront d'une priorité d'attribution sur les logements disponibles, sous réserve des équilibres sociaux des sites d'accueil et du respect des priorisations règlementaires au titre du Droit opposable au Logement (DALO) et des orientations définies dans la future CIA qui doit être adoptée sur le territoire. Pour rappel, la mobilisation du contingent Etat s'effectuera selon les deux modalités suivantes :

- Le contingent Etat « Mal-logés » pourra être mobilisé à hauteur de 25% des logements occupés de l'opération ANRU concernée,
- Le volume annuel de mobilisation des logements du contingent Etat « Mal-logés » ne pourra dépasser 10% des vacances de logement enregistrées sur ce contingent l'année précédente.

Pour garantir l'intérêt du locataire, le GTR veillera particulièrement aux critères suivants :

1. Le nouveau lieu d'habitation

Dans une perspective de rééquilibrage et de mixité sociale et en fonction du souhait formulé par le ménage et de l'offre disponible, les partenaires s'engagent à favoriser le relogement en dehors des périmètres de la géographie prioritaire. Ils pourront avoir lieu soit dans le parc existant, prioritairement dans des logements conventionnés depuis moins de cinq ans, soit au sein de programmes neufs, notamment ceux réalisés dans le cadre de la reconstitution de l'offre. Il est rappelé qu'afin de garantir la réussite des opérations de relogement, l'ensemble du parc existant devra également être mobilisé.

La phase de définition des orientations de relogements intègrera également, du point de vue de la localisation des solutions de relogement, un grand nombre d'éléments. Parmi ceux-ci seront notamment considérés les souhaits des locataires, la proximité avec le lieu de travail ou de scolarisation, les attaches sociales ou familiales, l'attachement au quartier ou le choix d'un autre quartier en particulier, les souhaits de déménagement hors agglomération.

2. Les ménages concernés

Les locataires en titre : Seront relogés, les locataires justifiant de leur titre de location au moment du relogement. Les modalités de relogement des ménages faisant face à des situations d'impayés seront examinées dans le cadre des commissions restreintes afin que des solutions partenariales soient définies au cas par cas et en accord avec les partenaires sociaux.

Les décohabitants : les descendants ou ascendants directs pouvant justifier de leur hébergement sous le même toit que le locataire principal à la date de l'enquête sociale ainsi que d'une ancienneté d'un an d'occupation à l'annonce des démolitions, confirmée par la dernière enquête OPS, pourront solliciter un relogement séparé à condition qu'ils le demandent lors de l'enquête d'occupation préalable au relogement et qu'ils remplissent les conditions requises pour accéder au logement social. La mobilisation du contingent du Préfet « mal-logés », dans le respect des engagements indiqués ci-après, s'effectuera en priorité vers les ménages locataires en titre. Dans ce cas, les décohabitations pourront être prises en compte dans la mesure où elles permettront de résoudre des situations de sur occupation.

3. Le type de logement

Le groupe technique relogements se chargera de vérifier la typologie de logement la mieux adaptée aux caractéristiques du ménage dans le but d'améliorer ses conditions de vie en termes de confort et de reste à charge. Les cas de sur-occupation (telle que définie par le décret n°542-14-2 du code de la sécurité sociale[1]) et de sous-occupation (telle que définie par l'article R. 641-4 du code de la construction et de l'habitation[2]) feront l'objet d'un examen approfondi, afin que le processus de logement permette le traitement de ces situations dans le respect des règles d'attribution définies par la loi.

---

[1] En fonction du nombre de personnes, le logement doit avoir une taille minimale : 9m² pour 1 personne, 16m² pour 2 personnes, 25m² pour 3 personnes, 34m² pour 4 personnes, 43m² pour 5 personnes, 61m² pour 7 personnes et 70m² pour 8 personnes et plus.

[2] La sous-occupation est établie lorsque le logement comporte un nombre de pièces habitables (non compris la cuisine) supérieur de plus de 1 au nombre de personnes occupant le logement

4. La réponse à des besoins spécifiques

Les orientations de relogement et la recherche de solutions de relogement viseront également la réponse à des problématiques ou des besoins spécifiques pouvant être rencontrés par les ménages ; logement en rez-de-chaussée, handicap ou mobilité réduite, etc. Dans ce cadre, l'offre en diffus de logements locatifs publics de type adapté spécifique pourra être mobilisée, et associée en cas de besoin à un accompagnement social lié au logement spécifique (ASLL spécifique).

5. L'adaptation des loyers aux capacités financières des ménages

L'ANRU exige qu'il y ait un *« effort de maîtrise du reste à charge des ménages »* à travers le RGA. Cet effort doit aussi prendre en compte *« l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service »*. Ainsi, il est pertinent et acceptable par l'ensemble des partenaires que le reste à charge des ménages puisse être impacté si le relogement apporte plus de confort aux ménages concernés. L'évaluation des restes à charge sera donc réalisée dans chaque plan de relogement, dans le respect des attendus de la rénovation urbaine.

A travers leur Commission d'Attribution de Logement (CAL), les organismes ont pour mission d'analyser l'adaptabilité des propositions de logement aux besoins, envies et capacités financières des ménages. Ainsi, l'impact financier du relogement pourra être suivi par l'ensemble des participants aux GTR. Les propositions seront validées en CAL à l'aide de l'expertise de leurs membres.

Pour rappel, l'AORIF a proposé un mode de calcul du « reste pour vivre » qui est un bon indicateur de l'impact financier du logement sur le budget du ménage selon la formule ci-après :

{[Ressources totales - (loyers + charges* - APL] / UC[3]} / jour

*Le niveau de loyer + charge devra correspondre au montant indiqué sur la quittance de loyers.

Ce calcul du « reste pour vivre » couplé au calcul du « taux d'effort » peut donner des éléments objectifs de cet impact. Les équipes de la MOUS pourront quant à elles apporter des éléments qualitatifs et de connaissance fine de la situation des ménages à reloger.

Par ailleurs il est important de rappeler que l'ANRU met en place une indemnité pour minoration de loyer. Elle correspond à un montant forfaitaire d'aide selon la typologie du logement par ménage relogé de façon définitive.

Typologie de logement	Montant forfaitaire de l'aide en euros par ménage relogé selon la typologie de logement
T1/T2	2 000 €
T3/T4	6 000 €
T5 et +	8 000 €

[3] Les unités de consommation sont définies par l'INSEE. Il s'agit d'un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage selon les modalités suivantes : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans.

L'indemnité pour minoration de loyer peut être délivrée aux organismes HLM accueillant les ménages concernés, à condition que celle-ci soit prévue dans la maquette financière des projets concernés. Deux conditions doivent être respectées :

- Le relogement définitif est réalisé dans le parc de logements locatifs sociaux neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans.
- Le loyer inscrit dans le bail du ménage relogé est obligatoirement fixé au maximum du plafond de loyer pour l'attribution de l'aide personnalisée au logement du ménage concerné, tel que défini à l'article R 351-17-3 du CCH.

Un transfert de minoration de loyer pourra s'effectuer du bailleur démolisseur au bailleur relogeur si ce premier venait à percevoir la minoration. Il pourrait être intéressant de travailler sur une procédure de versement entre les bailleurs dans ce cas précis.

Le reste à vivre doit être pris en compte lors du relogement et une attention particulière sera donnée à ce qu'il ne se détériore pas d'un logement à un autre.

A partir du diagnostic social des locataires à reloger et des besoins recensés, les orientations de relogement permettront la détermination des caractéristiques des logements à rechercher.

Dans un objectif d'amélioration du confort de vie et de la situation financière des ménages relogés, la définition de cette grille de logements sera notamment fondée sur les niveaux de loyers, de charges, de surfaces et de typologie.

B. L'équilibre social et de gestion des sites d'accueil

Les partenaires travailleront à la satisfaction de l'ensemble des critères énoncés ci-dessus tout en veillant à la formulation de propositions de relogement garantissant le maintien des équilibres de peuplement des secteurs concernés.

Pour ce faire, les partenaires s'appuieront sur un ensemble de données représentant l'offre mobilisable dans le temps du relogement à savoir :

- La mise en service de logements neufs hors des quartiers prioritaires ;
- La mobilisation des mutations du parc existant et la vacance, avec une attention toute particulière à porter sur les immeubles répertoriés comme « fragiles » en termes sociodémographiques définis dans le diagnostic de la CIA de façon partenariale.

Ces données seront réunies à travers un tableau de l'offre mobilisable (TOM).

Les propositions de relogements seront réalisées en cohérence avec les objectifs définis par le futur Programme Local de l'Habitat (PLH) et par la Conférence Intercommunale du Logement. Le comité de pilotage de relogement et le groupe technique de relogement à travers la validation des orientations et propositions de relogement, seront les garants de cet engagement. Enfin, des objectifs chiffrés de relogement pourront être définis dans les plans de relogement après la réalisation des enquêtes sociales, notamment concernant les relogements dans le parc neuf, en dehors des quartiers prioritaires ou concernant les minorations de loyers.

C. Le locataire a droit à la transparence : il est informé, concerté et accompagné

En préalable du Plan stratégique de relogement, une enquête sociale permettant d'identifier les familles à reloger et de recueillir leurs souhaits sera réalisée par les Maîtrises d'œuvre urbaines et sociales (MOUS) mises en place par les bailleurs démolisseurs[4].

Les locataires seront régulièrement informés de l'avancée de l'opération les concernant ainsi que des permanences sur le quartier concerné. Ils bénéficieront d'un accompagnement personnalisé, avec un interlocuteur identifié (ci-après dénommé « la personne référente »), recruté en direct par le bailleur concerné par le projet de démolition et/ou par l'intermédiaire d'une MOUS.

Les propositions qui seront faites aux locataires feront systématiquement l'objet d'une formalisation écrite sous la forme d'un courrier classique ainsi que d'un courrier envoyé avec accusé de réception dans le respect des dispositions de l'article 13 quater de la loi du 1er septembre 1948 modifiée. C'est ce courrier qui vaudra proposition et non le passage en CAL. Les visites des logements se feront avant le passage en CAL.

D. Le relogement, amorce d'une dynamique d'insertion

La démarche de relogement est l'occasion, pour les habitants qui en rencontrent le besoin et en manifestent la volonté, de s'inscrire ou se réinscrire dans une dynamique d'insertion. Après accord des habitants concernés, une coordination avec les personnes en charge de l'insertion sera organisée par la personne référente chargée de l'accompagnement social.

Des actions, mises en place dans le cadre du Contrat de Ville, pourront également venir compléter l'accompagnement proposé ci-dessus.

IV. Le pilotage des relogements

Pour rappel, les programmes de rénovation urbaine étant considérés comme des annexes aux contrats de ville, le pilotage des relogements est de droit inscrit dans le cadre du pilotage des contrats de ville faisant l'objet d'un reporting en comité de pilotage.

A. Le comité de pilotage

1. La composition du Comité de pilotage relogements

Le Comité de pilotage est présidé par les élus communautaires en charge du contrat de Ville et de la politique du logement en partenariat étroit avec les élus des villes du territoire communautaire.
Cette présidence sera donc assurée par les membres suivants :

- 2 représentants élus de la CA Val d'Yerres – Val de Seine,

[4] Les bailleurs démolisseurs sont les suivants : Les Résidences Yvelines Essonne, Batigère en Ile de France, ICF La Sablière, CDC Habitat et Vilogia.

Le comité de pilotage est constitué de la manière suivante :

- 2 représentants élus des villes,
- 1 représentant de chaque bailleur associé à cette charte de relogement,
- 2 représentants de l'Etat,
- 1 représentant élu du CCAS de chaque commune,
- 1 représentant élu du Conseil Départemental de l'Essonne,
- 1 représentant de la Caisse d'Allocations Familiales,
- 1 représentant par association de locataires œuvrant dans chaque QPV de la CA,
- 1 représentant du Conseil citoyen du quartier concerné,
- 1 représentant d'Action Logement.

A terme, lorsque la Conférence Intercommunale du Logement du territoire sera installée et une Convention Intercommunale d'Attributions adoptée, la commission de coordination intercommunale prévue par la loi dans le cadre de la réforme des attributions pourra remplacer ce comité de pilotage.

2. Le rôle du Comité de pilotage relogements

Le comité de pilotage est garant, tout au long de l'opération, du respect de la présente charte et de sa mise en œuvre ainsi que du droit commun applicable au relogement. Il se réunit au minimum une fois par semestre pour faire un point d'étape sur les éléments suivants :

- Définition et suivi des objectifs opérationnels de relogements, mis en œuvre dans le cadre des groupes techniques de relogements,
- Echange et information sur les difficultés de mise en œuvre ou l'insuffisance de prise en compte de certains éléments, notamment à travers la sollicitation directe des élus ou des représentants des bailleurs,
- Evaluation quantitative et qualitative de la démarche de relogement avec un tableau de bord de suivi de chaque situation mis à jour par le bailleur concerné par la démolition,
- Production d'un bilan des relogements permettant notamment de suivre leur localisation et un suivi de l'équilibre de peuplement dans les sites d'accueil, bilan porté par la MOUS et l'agglomération dans le cadre de l'observatoire du peuplement,
- Veiller à l'articulation avec la CIA.

B. Le groupe technique relogements

1. La composition du « groupe technique relogements » (GTR)

Piloté par la communauté d'agglomération en tant que chef de file des politiques « habitat », en partenariat étroit avec les services des communes et de la Direction Départementale des Territoires, un « Groupe technique relogements » (GTR) sera mis en place. Cette instance se réunira autant que de besoin, selon un ordre du jour proposé par l'agglomération suite aux remontées des bailleurs sociaux sur les difficultés rencontrées notamment. En fonction de cet ordre du jour, la composition du GTR pourra être adaptée. Il s'agira ainsi d'un lieu d'examen des relogements complexes, de retour d'expérience et d'entraide afin de favoriser la réussite des relogements.

Les partenaires suivants pourront participer à ce groupe technique de relogement :

- 2 représentants de la CA Val d'Yerres Val de Seine,
- 2 représentants des villes concernées par l'ordre du jour,
- représentant de chaque bailleur démolisseur associé à cette charte de relogement,
- 2 représentants de l'Etat,
- représentant du CCAS des villes concernées par l'ordre du jour,
- représentant du Conseil Départemental de l'Essonne,
- représentant de la Caisse d'Allocations Familiales.
- 1 représentant d'Action Logement.

Ce groupe technique composera l'instance « de terrain » pour le suivi des relogements. Ce dispositif partenarial déterminera les orientations de relogements pour les ménages et participera aux échanges relatifs aux opportunités de relogement étudiées.

2. La fréquence des réunions

Le groupe technique relogements se réunira selon les besoins de manière à établir un suivi des situations, faire un point d'avancement et échanger sur les opportunités de relogement en cours et à venir.

Par ailleurs, un groupe de coordination au sein de l'instance décisionnelle du GTR sera mis en place par l'agglomération et se réunira au minimum trois fois par an pour mobiliser le GTR autant que de besoin, définir les ordres du jour des réunions avec la réactivité nécessaire, dès lors qu'un bailleur le saisira pour une libération de logement nécessitant un passage en commission d'attribution dans des délais courts.

C. Une Maitrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) coordinatrice assurée par l'agglomération

Une MOUS de coordination des MOUS des bailleurs démolisseurs est mise en place par l'agglomération. Cette MOUS assure le suivi des relogements et partage un état d'avancement global de ces derniers. Elle permet également de faciliter les relogements inter-bailleurs et inter-réservataires ainsi que l'avancement des situations bloquées. Ainsi, elle coordonne l'action des bailleurs démolisseurs avec les autres bailleurs participant au relogement.

Pour réaliser son travail et s'assurer du respect des propositions de relogements avec les principes arrêtés de la stratégie de peuplement, la MOUS coordinatrice s'appuiera sur un Tableau de l'Offre Mobilisable (TOM), permettant de recenser le parc mobilisé par les bailleurs, et l'ensemble des réservataires, et d'analyser le suivi du relogement sur les différentes résidences. Il est utilisé dans le cadre du suivi de relogement.

Par ailleurs, d'autres outils permettant d'étudier l'impact des propositions de relogement sur la situation des ménages, à travers une comparaison de la situation avant/après relogement seront définis de manière à garantir la satisfaction des engagements énoncés dans cette charte.

Enfin, une série d'indicateurs sera également collectée et analysée afin de suivre les tendances et les évolutions globales des relogements, notamment afin de réaliser les bilans intermédiaires qui seront présentés en comité de pilotage et remis aux partenaires concernés.

D. L'obligation de stricte confidentialité

Les membres du groupe technique et du comité de pilotage s'engagent à la plus stricte confidentialité concernant l'ensemble des éléments portés à leur connaissance dans le cadre des relogements des ménages.

V. L'organisation des relogements

A. Un diagnostic des besoins sous forme d'entretiens individuels

Dès la décision de mise hors gestion d'un bâtiment pour démolition par un bailleur, actée soit en comité d'engagement soit en conseil d'administration et validée par la prise en considération du dossier d'intention de démolir, celui-ci, via sa MOUS, organise l'accompagnement des locataires à reloger dont la première étape consiste en un diagnostic des besoins et d'une actualisation de leur dossier (ressources, composition familiale, vérification de l'existence d'une demande sur le SNE, etc.) à travers des entretiens individuels auprès des locataires.

Cet entretien individuel est formalisé par le renseignement d'une fiche d'information reprenant les attentes et besoins du ménage à l'occasion du relogement qui seront consignés et actualisés au sein d'une fiche de relogement.

Un entretien individuel devra être réalisé auprès de chaque ménage afin :

- d'informer les locataires du déroulement du relogement et répondre à leurs questions,
- de connaître la situation de chacun des membres du ménage et prendre en compte tous les aspects liés aux attaches familiales et sociales, ainsi que ce qui a trait à la scolarité des enfants ou de l'activité professionnelle de manière à définir des orientations et à formuler des propositions de relogements les mieux adaptées aux souhaits, aux capacités financières des ménages,
- de s'assurer que l'ensemble des habitants a bien une demande de logement en cours de validité et d'en enregistrer une nouvelle en cas de besoin,
- d'évaluer les aides dont les locataires pourront bénéficier pour estimer le plus précisément possible leur nouveau reste à charge.

L'ensemble des données recueillies constitue l'enquête sociale du relogement des locataires. Cette étape est indispensable à l'évaluation de l'impact des opportunités de relogements, sur la situation du locataire.

Par conséquent, les éléments repris dans cette étude seront actualisés en tant que de besoin, notamment du point de vue des ressources mensuelles (3 derniers mois) et des souhaits de relogement des ménages afin que les propositions faites aux ménages répondent le mieux à leurs besoins. De plus, ces éléments alimenteront les outils de suivi de manière à pouvoir produire un bilan global des relogements tout au long du processus de relogement.

B. Un suivi et un accompagnement des ménages tout au long du processus de relogement à travers une personne référente unique

La personne référente au sein de la MOUS du bailleur démolisseur accompagnera les locataires tout au long de la mise en œuvre de leur plan de relogement et veillera à leur bonne installation après leur relogement, avec le bailleur concerné et les partenaires sociaux.

Ainsi, la personne référente de l'accompagnement social rencontrera en tant que de besoin les ménages inscrits dans le dispositif de relogements, à travers des entretiens individualisés ou dans le cadre de permanences effectuées sur site.

Ce suivi durant le processus de relogement permettra d'assurer un accompagnement et une information sur les points suivants :

- informer les locataires des caractéristiques de l'offre disponible (loyers types applicables, formes architecturales, disponibilité, etc...) dans tous les sites envisagés pour le relogement par locataire,
- évaluer les aides dont les locataires pourront bénéficier pour estimer le plus précisément possible leur nouveau reste à charge,
- assister éventuellement les locataires lors des visites de logements afin de s'assurer du niveau de confort de ces derniers au regard de leur situation familiale, accompagner si nécessaire les locataires au moment du déménagement ; que ce soit d'un point de vue psychologique, ou d'un point de vue pratique. Ce suivi permettra, pour les ménages qui en ressentiront le besoin, de bénéficier d'un accompagnement pour l'ensemble des démarches administratives relatives à l'emménagement dans le nouveau quartier : formalités administratives, lien avec le nouveau quartier (activités périscolaires des enfants par exemple), etc.

La fiche d'information relative à chaque ménage locataire devra en conséquence être amendée au fil des entretiens de manière à rendre compte de l'évolution de la situation des ménages et de leurs attentes quant au relogement.

C. Les déménagements

1. La prise en charge financière et l'accompagnement

Le bailleur concerné par la démolition prend en charge le coût du déménagement (dès l'autorisation préfectorale de démolition de l'immeuble concerné) selon le règlement général de l'ANRU, même si le relogement s'effectue hors de son patrimoine et ce, dans le parc social comme dans le parc privé, dans le périmètre géographique de la CA, sauf exception préalablement validée par le groupe technique relogement. Le bailleur concerné confiera à une entreprise spécialisée de son choix la manutention liée au déménagement, sous réserve de respect de la clause sociale d'insertion. Le bailleur assurera également une assistance aux personnes âgées, handicapées ou isolées sous forme d'une aide à l'emménagement. Le CCAS de la commune de rattachement et le Conseil Départemental seront sollicités en cas de besoin.

La présence du locataire est obligatoire le jour du déménagement.

2. Les frais d'installation

Afin que le coût du déménagement soit nul pour les locataires relogés, seront remboursés par le bailleur concerné (sur présentation des justificatifs) les frais d'installation suivants :

- Ouverture des compteurs de gaz et d'électricité aux conditions d'abonnement des puissances souscrites dans le logement quitté,
- Raccordement au réseau d'eau froide,
- Transfert d'abonnement aux réseaux de télécommunication (téléphonique fixe, connexion internet ou satellitaire),
- Réexpédition du courrier à la nouvelle adresse pour une durée de 1 an.

Le forfait relogement, prévu par le RGA permet de prendre en compte les dépenses d'enquêtes sociales, les frais de déménagement et l'installation du ménage dans son nouveau logement, y compris les travaux ou aménagements éventuels, ainsi que l'accompagnement social en amont, pendant et suite au relogement.

En cas de double déménagement imposé par une installation transitoire dans un programme existant pour ensuite intégrer un programme neuf qui serait livré après la démolition, le bailleur démolisseur concerné s'engage à prendre en charge ces frais une deuxième fois. La personne référente du bailleur démolisseur accompagnera les locataires dans ces démarches.

3. Les travaux de remise en état et supplémentaires

Travaux de remise en état : l'organisme attributaire assure une remise en état normal du logement. S'ils le jugent utile, les organismes peuvent prévoir une fiche « engagement de travaux » signée par le locataire et les bailleurs qui précisera le cas échéant les travaux à faire par le bailleur attributaire dans le cadre de la remise en état normal du logement et la nature des éventuels travaux complémentaires financés par le bailleur d'origine. Le bailleur d'origine pourra également proposer à ses locataires des bons de fournitures (peintures, papiers-peints) pour la réalisation des travaux dans le nouveau logement.

Travaux complémentaires éventuellement nécessaires : si des travaux complémentaires aux travaux de remise en état s'avèrent nécessaires, l'organisme attributaire les prendra à sa charge et sera remboursé par l'organisme d'origine dans un délai de 30 jours à compter de la présentation d'une facture originale, accompagnée de copies des factures des entreprises.

Les travaux complémentaires sont réalisés par l'organisme attributaire suivant les modalités suivantes :

1. L'organisme d'origine identifiera, lors de la visite du logement avec le locataire relogé et en présence d'un représentant de l'organisme attributaire, l'ensemble des travaux à réaliser dans ledit logement. Ils pourront, si les organismes le décident, être formalisés dans une fiche d'engagement de travaux.
2. Elaboration d'une liste des travaux complémentaires avec signature tripartite
3. L'organisme attributaire fournira dans un délai de 10 jours, à compter de l'acceptation du logement proposé par la famille, à l'organisme d'origine :

a. Le devis des travaux à réaliser correspondant à la liste arrêtée avec l'organisme d'origine,

b. Le délai prévisionnel des travaux,

c. La date de mise à disposition du logement.

4. L'organisme d'origine dispose d'un délai de 5 jours maximum pour donner son accord.

5. Dès l'acceptation par l'organisme d'origine, l'organisme attributaire assurera la commande, le suivi, la réception et le règlement des travaux.

6. En cas de refus par le ménage de la signature du bail, le coût des travaux, validés par le bailleur d'origine, doit être pris en charge par celui-ci.

4. Le suivi post-emménagement

Le bailleur démolisseur s'engage à réaliser l'entretien post-relogement et reste en relation avec le ménage relogé jusqu'à 6 mois après le relogement (RGA).

5. L'indemnité locative

Le bailleur concerné s'engage à ne réclamer aucune indemnité locative de départ après l'état des lieux de sortie, excepté la régularisation des charges.

6. Le dépôt de garantie

L'accompagnement social des locataires lié au relogement aura pour objectif l'ouverture des droits. Dans ce cadre, les financements de droit commun pour le paiement du dépôt de garantie seront recherchés.

Cependant, afin que l'impact des relogements soit financièrement neutre pour les ménages concernés, et notamment pour les ménages qui ne seraient pas éligibles à des aides pour la prise en charge du dépôt de garantie, il ne sera pas demandé de dépôt de garantie supérieur à celui qui aura déjà été payé par le locataire lors de l'entrée de son précédent logement voué à démolition si le relogement se fait au sein du parc du bailleur démolisseur.

En cas de relogement inter-bailleurs, l'organisme démolisseur rend le dépôt de garantie au locataire qui gérera ensuite avec le bailleur relogeur le paiement du dépôt pour le nouveau logement.

D. Les cas spécifiques

1. Le cas des locataires qui assurent eux-mêmes leur relogement

Tout locataire souhaitant quitter son logement et se reloger par ses propres moyens, sans bénéficier du plan de relogement et du soutien du bailleur, devra en informer le bailleur concerné par écrit. Il sera dès lors dispensé du préavis légal.

Quel que soit le nouveau statut d'occupation, il est nécessaire d'assurer un suivi global de l'ensemble des solutions de relogements des ménages. En réponse à cet objectif, le bailleur concerné relaiera les informations dont il disposera sur ces situations aux membres du groupe technique relogements.

2. Le cas des locataires en difficulté financière

Les locataires en impayés de loyer devront :

- Confirmer et actualiser les engagements de remboursement de la dette qui ont déjà été pris.
- S'engager à résorber leurs retards de loyers actuels et tenir compte de ces difficultés dans l'expression de leur demande concernant le nouveau logement.

Les procédures contentieuses avec action en justice en cours ne seront ni suspendues ni annulées.

VI. Les engagements des signataires

A. Les engagements de l'ensemble des bailleurs signataires

Il convient de rappeler que les opérations de relogement s'inscrivent dans le cadre de l'article L472-1-8 du Code de la Construction et de l'Habitation. Selon cet article, « en cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le bailleur peut donner congé au 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. Le délai de préavis applicable est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. »

Les bailleurs démolisseurs s'engagent à mettre en place une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) et à identifier une personne référente dédiée à l'accompagnement social et au suivi de leur relogement. Cette personne référente sera notamment chargée de réaliser les entretiens individuels des locataires et d'assurer leur accompagnement jusqu'au relogement, voire au-delà si besoin. La personne référente prendra l'attache des services sociaux compétents en cas de difficultés spécifiques.

Afin de satisfaire aux objectifs énoncés dans cette charte et dans le cadre d'une démarche partenariale inter-bailleurs, les bailleurs signataires de la présente charte s'engagent sur les points suivants :

1. Le partage des informations

Les bailleurs s'engagent à partager l'ensemble des éléments nécessaires à l'identification de l'offre de logements mobilisable dans le cadre des relogements.

Les bailleurs s'engagent à informer le groupe technique relogements (GTR) des difficultés rencontrées ou, à l'inverse, des bonnes pratiques afin de favoriser le relogement.

Ainsi, a minima devront être transmis, pour chaque information de libération de logement correspondant aux orientations de relogements, les éléments suivants :

- adresse,
- délai de disponibilité et date prévisionnelle de passage en CAL,
- typologie,

- date de construction et conventionnement,
- surface habitable, surfaces annexes, type et nombre de stationnements du logement,
- loyer de base et loyers accessoires,
- charges collectives (entretien, éclairage, parties communes)
- provision sur charges (eau chaude, eau froide, chauffage).

2. La formulation de propositions de relogements simultanées

Les ménages à reloger se verront offrir, autant que possible, 3 opportunités de relogements phasées correspondants à leurs possibilités financières et se rapprochant le plus possible de leurs souhaits. Ces opportunités devront permettre au ménage d'envisager son relogement dans un quartier qu'il n'avait pas nécessairement demandé mais qui serait susceptible de favoriser un parcours résidentiel positif pour différentes raisons, notamment la proximité du lieu de travail ou de scolarisation des enfants.

Le choix du ménage, arrêté sur l'une de ces opportunités, sera soumis à l'avis de la commission d'attribution du bailleur concerné. En cas d'avis favorable de la commission, cette proposition constituera une offre de relogement comptabilisée dans les 3 offres dont doit bénéficier le ménage avant déchéance de ses droits au maintien dans le logement.

B. Les engagements d'Action Logement

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

A ce titre, Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose située sur le territoire de Val d'Yerres Val de Seine, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par le projet de démolition.

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

Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord[5].

Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le cadre d'un relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé CIL PASS assistance® est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés font souvent suite à un accident de la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative.

Action Logement Services pourra également mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (aides Loca-pass, Visale) des salariés relogés.

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

C. Les engagements des autres réservataires (dont les collectivités locales)

L'ensemble des réservataires, notamment au travers de la mobilisation de leur contingent, participent au relogement au titre de leur financement direct ou indirect du logement locatif public (subventions, garanties d'emprunt, aides fiscales, cotisations salariales, etc.), permettant la bonne réalisation de ces opérations de relogement dans le respect du cadre établi par la présente charte. La mobilisation des logements concerne l'ensemble du périmètre de l'agglomération du Val d'Yerres-Val de Seine.

L'Etat s'engage à mobiliser son contingent selon les modalités rappelées dans la charte afin de favoriser la bonne réalisation des relogements, notamment pour les ménages reconnus DALO et prioritaires.

D. Les engagements de la communauté d'agglomération

La Communauté d'Agglomération s'engage à piloter ces opérations de relogement et de tout mettre en œuvre afin de les faciliter. Elle sera la garante du respect de cette charte ainsi que de la cohérence de ces relogements avec les travaux menés par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et les objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

La Communauté d'Agglomération s'engage à coordonner les MOUS des bailleurs démolisseurs et à assurer un lien avec les autres bailleurs, non démolisseurs, à travers une MOUS coordinatrice à l'échelle du territoire. Elle garantira, dans ce cadre, le suivi et le bilan des relogements.

E. Les engagements de l'ensemble des partenaires signataires

1. Le partage de l'ensemble des informations nécessaires au suivi des relogements

Les signataires de la présente charte s'engagent à partager l'ensemble des informations nécessaires au suivi des relogements via l'outil RIME sous un format unique qui sera fourni par les services de l'agglomération.

2. La mobilisation partenariale

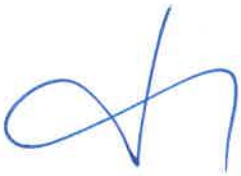
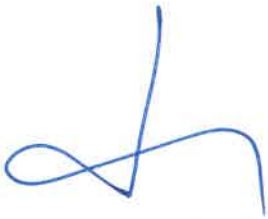
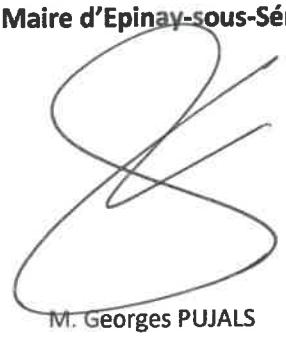
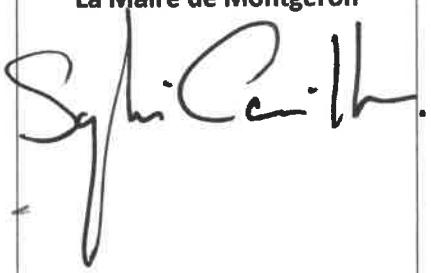
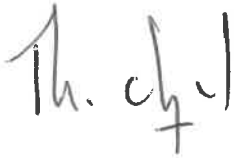
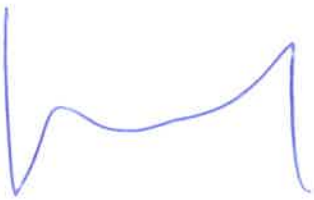
Les signataires de la présente charte s'engagent à assurer la présence systématique et régulière d'un représentant de leur institution au groupe technique relogements (GTR), en fonction de l'ordre du jour. La présente charte définit un cadre général et n'apporte pas de manière exhaustive les réponses à l'ensemble des difficultés résultant de situations particulières qui peuvent survenir. En cas de difficulté, le groupe technique relogement tel que défini ci-dessus est légitime pour être sollicité et proposer des solutions adaptées.

VII. La durée de la charte

La présente charte prend effet à compter de sa signature. Elle a vocation à être réactualisée si besoin suite à la mise en place d'une stratégie globale de peuplement à l'échelle intercommunale et via la convention intercommunale d'attributions qui sera jointe au Contrat de Ville du Val d'Yerres et au Contrat de Ville du Val de Seine en vigueur sur la période 2015-2020.

Fait à Montgeron, le 17 septembre 2019

En 3 exemplaires originaux

Le Préfet de l'Essonne M. Jean-Benoît ALBERTINI	**Le Président du Conseil Général de l'Essonne**  M. François DUROVRAY	**Le Président de la Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine**  M. François DUROVRAY
Le Maire de Boussy-Saint- Antoine M. Romain COLAS	**Le Maire de Brunoy** M. Bruno GALLIER	**Le Maire de Crosne** M. Michaël DAMIATI
Le Maire de Draveil M. Georges TRON	**Le Maire d'Epinay-sous-Sénart**  M. Georges PUJALS	**La Maire de Montgeron**  Mme Sylvie CARILLON
La Maire de Quincy-sous-Sénart Mme Christine GARNIER	**Le Maire de Vigneux-sur-Seine**  M. Thomas CHAZAL	**Le Maire de Yerres**  M. Olivier CLODONG

La SA HLM 1001 VIES HABITAT M. Etienne CHARRIEAU Directeur	**La SA HLM 3F RESIDENCES** M. Didier JEANNEAU Directeur	**La SA HLM ADOMA** M. Jean-Paul CLEMENT Directeur
La SA HLM ANTIN RESIDENCES Le Directeur Général Denis BONNETIN	**La SA HLM ATHEGIENNE** M. Pascal VAN LAETHEM Directeur	**La SA HLM BATIGERE EN ILE DE FRANCE** M. Stéphane WALLON Directeur
Le SA CDC HABITAT M. Jean-Alain STEINFELD Directeur	**La SA HLM DOMAXIS** M. Pascal VAN LAETHEM Directeur	**CDC Habitat Social** **p/ La SA HLM EFIDIS** M. Jean Alain STEINFELD Directeur
La SEML ELOGIE SIEMP Mme Valérie DE BREM Directrice	**La SA HLM EMMAÜS HABITAT** M. Patrick PERRAUT Directeur	**La SA HLM ERIGERE** M. Stanislas JOBBE DUVAL Directeur

La SA HLM ERILIA M. Sébastien LHERM Directeur	**La SA HLM France HABITATION** M. Pascal VAN LAETHEM Directeur	**La SAEM HABITER A YERRES** Mme Nicole LAMOTH Présidente
La SA HLM ICF HABITAT LA SABLIERE M. Jean-Luc VIDON Directeur	**La SA HLM IMMOBILIERE 3 F** M. Yves LAFFOUCRIERE Directeur	**La SA HLM I R P** Mme Sylvie RABINOVICI Directrice
Le SA LE MOULIN VERT M. Bruno ROGEZ Responsable Territorial	**La SA HLM LES RESIDENCES YVELINES ESSONNE** M. Arnaud LEGROS Président	**La SA HLM LOGIAL OPH** M. Jean-Lucas DIAZ Directeur
La SA HLM LOGIREP M. Jean-Christophe PICHON Directeur	**La SA HLM LOGISTART** M. Jean-Christophe PICHON Directeur	**La SA PLURIAL NOVILIA** M. Alain NICOLE Directeur

La SA HLM RLF M. Pierre-François GOUIFFES Président	**La SA HLM SOGEMAC HABITAT** M. Pascal VAN LAETHEM Directeur	**La SA HLM TOIT ET JOIE** Mme Michèle ATTAR Directrice
La SA HLM VALOPHIS SAREPA Mme Caroline LANDEAU Directrice	**La SA HLM VILOGIA** M. Philippe JOUANEN Directeur	
	ACTION LOGEMENT M. Olivier BAJARD Directeur Régional Ile De France	