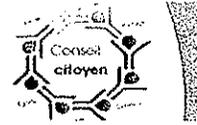




Bagnaux



**CHARTRE PARTENARIALE
DE RELOGEMENT
DU QUARTIER DE LA PIERRE PLATE
BAGNEUX**

CHARTRE PARTENARIALE DE RELOGEMENT DE LA PIERRE PLATE

Entre

L'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris, représenté par son Président, Monsieur Jean-Didier Berger,

La Ville de Bagneux, représentée par son Maire, Madame Marie-Hélène Amiable,

L'Etat, représenté par le Préfet, Monsieur Pierre Soubelet,

Le bailleur, Domaxis, représenté par son Président, Philippe Pelletier,

Action Logement Services, représenté par sa Préfiguratrice de la Délégation Régionale Ile de France, Madame Leïla Djarmouni,

Le conseil citoyen, représenté par Madame Suzy Joubert ,

L'amicale des locataires, représentée par sa Présidente, Madame Souad Kherrouzi-Benkada,

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PREAMBULE.....	3
Article 1 : Objet de la Charte de relogement	6
Article 2 : Opérations concernées par le relogement.....	6
Article 3 : Instances de suivi et de pilotage de la charte de relogement.....	7
Article 3.1. Le comité de pilotage.....	7
Article 3.2. La commission de relogement.....	7
Article 3.3. La MOUS	7
Article 4 : Ménages éligibles à ce relogement.....	8
Article 4-1 Les locataires en titre	8
Article 4-2 Les décohabitants.....	8
Article 4-3 Les hébergés.....	9
Article 4-4 Cas particuliers.....	9
Article 5 : Modalités de concertation.....	10
Article 6 : Modalités pratiques du relogement.....	11
Article 6-1 Le cadre juridique du relogement	11
Article 6-2 Le parcours résidentiel ascendant	11
Article 6-3 Les conditions géographiques.....	12
Article 6-4 La typologie	12
Article 6-5 Les loyers et dépôt de garantie	13
Article 6-6 Travaux de remise en état des logements.....	13
Article 6-7 Les frais consécutifs au relogement.....	14
Article 7 : Le processus de relogement.....	15
Article 7-1 Dispositions préalables au relogement.....	15
Article 7-2 Déroulement du relogement	16
Article 7-2-1 Forme et procédure des propositions de relogement.....	16
Article 7-2-2 Après acceptation du relogement	16
Article 7-2-3 En cas de refus.....	16
Article 7-2-4 Le suivi post relogement et évaluation.....	17
Article 8 : Engagements des partenaires.....	18
Article 8-1 Le bailleur s'engage à :.....	18
Article 8-2 La Ville de Bagneux et l'EPT Vallée Sud Grand Paris s'engagent à :.....	19
Article 8-3 Action Logement s'engage à :	20
Article 8-4 les autres bailleurs s'engagent à :	20
Article 8-5 L'Etat s'engage à :	21
Article 8-6 Le locataire s'engage à :	21
ANNEXES.....	23

PREAMBULE

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

- Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment vers des logements neufs ou conventionnés depuis moins de 5 ans, ou encore en favorisant des relogements dans des quartiers attractifs ;
- Réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;
- Contribuer à la mixité sociale afin de permettre à toutes les catégories de publics éligibles d'accéder au parc social de l'ensemble d'un territoire et de 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) ;
- Préparer et conduire les opérations de relogement nécessaires dans de bonnes conditions pour les locataires ;
- Assurer une bonne connaissance par les locataires de leurs droits et devoirs, la confidentialité des processus de relogement ainsi que le traitement équitable de chacune des situations particulières ;
- Formaliser un plan de relogement définissant la participation au relogement de chacun des bailleurs et réservataires signataires de la présente charte.

L'EPT Vallée Sud Grand Paris a été créé au 1^{er} janvier 2016. Il rassemble 11 communes du sud des Hauts-de-Seine : Antony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Le Plessis-Robinson, Malakoff, Montrouge et Sceaux.

L'EPT Vallée Sud Grand Paris est un territoire de projet avec trois grands sites qui doivent faire l'objet d'un renouvellement urbain dans les prochaines années :

- Le quartier du Pavé Blanc, à Clamart ;
- Le quartier de la Butte Rouge, à Châtenay-Malabry, retenu comme projet d'intérêt régional dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;
- Le quartier de la Pierre Plate à Bagneux, comme projet d'intérêt national dans le cadre du NPNRU qui fait l'objet de la présente charte.

Le projet de renouvellement urbain de la Pierre plate s'inscrit dans une dynamique de renouveau de la ville de Bagneux, avec l'arrivée des deux métros et l'aménagement de la colline des Mathurins. L'arrivée d'un lycée, la construction de deux nouvelles écoles sans oublier l'agrandissement du collège Joliot-Curie accompagnera l'offre nouvelle de logements et d'activités par des équipements, qu'ils soient scolaires, sportifs ou culturels, afin de proposer aux habitants actuels et futurs un haut niveau de service pour tous.

Les transformations urbaines importantes que connaît le quartier nord de Bagneux : Zac Eco-quartier Victor-Hugo, travaux de prolongement de la ligne 4 de la RATP et création de la ligne 15 du Grand Paris Express, représentent une opportunité exceptionnelle de développement pour la ville et pour ses habitants. Ces grands travaux ont également conduit à engager les réflexions sur le devenir de la Cité des Musiciens, également appelée quartier de la Pierre plate, jouxtant les deux périmètres aujourd'hui en phase opérationnelle.

Ce projet porte sur la recomposition urbaine d'un ensemble de logements sociaux construits dans les années 1960, propriété aujourd'hui du bailleur social DOMAXIS, et situés aux pieds des futures gares du prolongement de la ligne 4 et de la station de la ligne 15 du Grand Paris.

Dès le second semestre 2015, les élus de la ville et DOMAXIS ont organisé des réunions publiques pour informer les habitants de la décision de démolir les barres Mozart et Rossini, soit 192 logements, et de reloger ses occupants afin de libérer les emprises foncières dans le cadre du PRUS.

Lors de ces réunions publiques, les élus et DOMAXIS ont annoncé la réalisation d'une enquête sociale auprès des habitants des barres Mozart et Rossini pour déterminer les besoins en relogement des ménages et élaborer une charte de relogement. L'enquête a également été réalisée sur une partie de la barre Debussy, dont le devenir sera travaillé dans le cadre des études du protocole de préfiguration.

Lors du comité d'engagement de la Pierre plate le 23 février 2017, l'ANRU et les partenaires ont accordé une autorisation anticipée de démarrage pour la démolition des barres Rossini et Mozart, ainsi que le lancement d'une étude urbaine pour réinterroger l'avenir de la barre Debussy.

Forts de ces éléments, la Ville de Bagneux, l'Établissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris, Domaxis, l'État, Action Logement et le conseil citoyen de la Pierre plate ont souhaité formaliser les engagements de chacun des partenaires, afin que l'opération de relogement des familles de la Pierre plate des barres Rossini et Mozart, ainsi que la barre Debussy s'il y a lieu, se passe au mieux des intérêts de chacun, et en premier lieu de ceux des habitants.

La présente charte constitue un document opérationnel transitoire pour encadrer les conditions de relogement des ménages concernées par les premières opérations de démolition, en attendant la mise en place de la conférence intercommunale du logement et l'élaboration de la convention intercommunale d'attribution, prévues dans la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

A ce titre, elle devra être adaptée le cas échéant à la stratégie définie à l'échelle intercommunale pour les relogements des ménages concernés par les opérations de renouvellement urbain. Elle sera ensuite annexée, à la convention intercommunale d'attribution de l'EPT Vallée Sud Grand Paris quand cette dernière sera adoptée.

Article 1 : Objet de la Charte de relogement

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la Pierre Plate retenu au titre du NPNRU, la démolition des barres Rossini et Mozart comprenant 192 logements ainsi qu'une partie de la barre Debussy est prévue.

En conséquence, la présente charte a pour objet de fixer le cadre dans lequel le relogement des ménages résidant dans les immeubles Mozart, Rossini et Debussy 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, en conciliation avec les besoins des ménages.

Article 2 : Opérations concernées par le relogement

Le site concerné par cette charte est le projet de renouvellement urbain de la Pierre Plate.

	Bâtiment 1	Bâtiment 2	Bâtiment 3
Bailleur	Domaxis	Domaxis	Domaxis
Nom de la résidence	Mozart	Rossini	Debussy
Adresses	1-6, rue Mozart	1-6, rue Rossini	
Ville	Bagneux	Bagneux	Bagneux
Nb de lgts total	96	96	377
Nb de lgts démolis	96	96	A définir
Démarrage du relogement	Juin 2017		
Durée estimée			

Le plan de localisation et les photos des bâtiments, la description des typologies de logements, leurs modalités de financement initiales, ainsi que les contingents concernés sont présentés en annexe n°1.

Article 3 : Instances de suivi et de pilotage de la charte de relogement

Article 3.1. Le comité de pilotage

Le comité de pilotage réunit les représentants de l'ensemble des signataires de la présente charte. Il est piloté conjointement par le représentant de l'EPT, le Maire de Bagneux et le représentant de l'Etat. Il se réunit au moins deux fois par an.

Afin de faciliter les échanges inter-bailleurs, dans l'objectif de réaliser les opérations de relogement dans le respect des échéances prévues, le comité de pilotage validera le plan de relogement fixant la participation au relogement de chacun des bailleurs et réservataires signataires. Ce plan de relogement fera l'objet d'une annexe qui sera intégrée par avenant 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.

Article 3.2. La commission de relogement

Celle-ci est composée, *a minima*, des représentants de l'Etat, de services de l'EPT Vallée Sud Grand Paris, de la ville de Bagneux, de l'amicale des locataires et du conseil citoyen, de Domaxis, d'Action Logement, et le cas échéant des autres réservataires et des autres bailleurs.

Elle se réunit pour assurer le suivi des relogements et traiter des situations particulières, à un rythme mensuel. Toutefois, selon les nécessités, le rythme de la commission pourra être adapté après accord des représentants.

Article 3.3. La MOUS

Une équipe de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) interne est constituée par le bailleur. Elle a en charge la réalisation de l'enquête sociale et la gestion opérationnelle du processus de relogement.

Elle assure le secrétariat et l'animation de la commission de relogement. Elle propose au comité de pilotage un plan de relogement, validé par la commission 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.

Elle est au service des habitants de la Pierre plate et à ce titre est localisée au sein du périmètre. Elle est composée *a minima* d'un ETP et est renforcée autant que de besoin.

Les autres missions de la MOUS sont précisées dans l'article 7 sur les modalités du relogement.

Article 4 : Ménages éligibles à ce relogement

Les ménages répondant aux conditions décrites aux articles 4-1, 4-2 et 4-3 sont éligibles au relogement et bénéficient, le cas échéant, de conditions de relogement spécifiques. En effet, les ménages sans droit ni titre ne bénéficient pas d'un droit au relogement.

Après l'enquête sociale, les ménages éligibles au relogement (locataires en titre, décohabitants et hébergés), seront identifiés individuellement par la commission relogement, qui en établira la liste

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

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

Article 4-1 Les locataires en titre

Il s'agit des locataires avec un bail valide en cours, et justifiant de leur titre de location à compter de la date de la réunion publique de lancement de l'opération de relogement.

Article 4-2 Les décohabitants

Sont éligibles :

- o 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 ;
- o Les couples (mariés ou pacsés ou co-titulaires du bail) 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.

Concernant les ascendants ou descendants, l'hébergement devra être justifié par tout document officiel prouvant leur présence dans le logement datant, au minimum, d'1 an avant la date de réunion publique de lancement de l'opération. .

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. Lorsque l'un des deux membres du couple n'a plus sa résidence principale dans le logement voué à la démolition, il ne bénéficie pas des droits au relogement de la présente charte. 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 décohabitants se verront proposer une seule offre de relogement.

Article 4-3 Les hébergés

Les personnes hébergées sans ascendance ou descendance directe avec le locataire en titre pourront être relogées si elles remplissent les conditions suivantes, à savoir :

- être présentes dans le logement lors de l'enquête sociale ;

et

- être en capacité d'attester administrativement de leur présence un an avant la date de réunion publique du 1^{er} octobre 2015 de lancement et d'une démarche active de recherche de logement (demande de logement social enregistrée dans le SNE) de plus de 6 mois ;

et

- être identifiées et déclarées au moment de l'enquête sociale.

Ces ménages se verront proposer une seule offre de relogement.

Article 4-4 Cas particuliers

- les situations des locataires dotés des revenus supérieurs aux plafonds PLUS seront examinées par la commission de relogement afin de leur faire des propositions de relogements adaptées, voire de les orienter vers un projet d'accession si leur plafond de ressources le permet et s'ils le souhaitent.
- Les ménages, qui ont été déchus de leur bail, mais dont la situation a évolué et qui sont en droit de signer un nouveau bail auront les mêmes droits que les titulaires de bail.

Article 5 : Modalités de concertation

La réunion publique de lancement de l'opération de relogement s'est tenue à la date du 1^{er} octobre 2015, auprès des habitants de la Pierre plate.

Depuis, les habitants sont informés régulièrement des avancées du projet de renouvellement urbain de la Pierre Plate par un journal intitulé « la lettre de la Pierre plate ». Lors d'une réunion publique le 1^{er} mars 2017 en présence du Maire de Bagneux et du bailleur Domaxis, les habitants ont été informés, du compte-rendu du comité d'engagement de l'ANRU sur le projet de la Pierre plate, auquel ont participé deux membres du conseil citoyen.

Les modalités de concertation avec les locataires et leurs associations représentatives visent à les informer régulièrement des conditions relatives à l'opération de relogement, en amont et tout au long de la procédure. Elles prévoient notamment :

- un point systématique sur l'avancée du relogement et la vie dans les immeubles dans la « lettre de la Pierre plate »,
- le conseil citoyen et l'amicale de locataires, comme membres de droit de la commission de relogement et du comité de pilotage de l'opération de relogement,
- des réunions publiques régulières permettant de tenir informé l'ensemble des habitants, sur l'opération de relogement, mais également sur l'évolution du projet.

A titre de rappel, en vertu de l'article 44 quater de 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, 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.

Article 6 : Modalités pratiques du relogement

Au regard 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 et de leurs capacités financières, en favorisant les relogements hors des QPV.

Des conditions de relogement spécifiques peuvent être prévues, le cas échéant, pour les décohabitants et hébergés identifiés, dès lors qu'ils ne bénéficient pas du droit au relogement décrit à l'article 6-1.

Les locataires en titre bénéficieront de trois propositions de relogement. Pour les ménages cités dans les articles 4-2 et suivants, il leur sera fait une proposition.

Article 6-1 Le cadre juridique du relogement

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.

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 également être situé dans certaines limites géographiques, conformément à l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948. Le logement offert doit être situé sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km.

Le locataire ayant refusé trois offres de relogement correspondant à ces critères perd son droit au maintien dans les lieux à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement refusée.

Toutefois, cette exigence de trois offres de relogement n'est pas exigée du bailleur qui démontre qu'un logement respectant les conditions du même article 13 bis de la loi de 1948 a été spécialement conçu pour le relogement du locataire.

Article 6-2 Le parcours résidentiel ascendant

Le parcours résidentiel devra viser autant que possible un parcours ascendant :

- proposition de relogement dans le neuf ou dans des programmes récents : les ménages pourront prioritairement bénéficier de propositions au sein de programmes neufs ou récents (conventionnés depuis moins de cinq ans), en

fonction des capacités financières de la famille et des possibilités en termes de typologie sur les nouveaux programmes.

- attractivité et accessibilité du nouveau quartier : le parcours pourra également être qualifié d'ascendant si la proposition de logement se situe dans un quartier plus accessible ou plus attractif.

Article 6-3 Les conditions géographiques

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 souhaités.

Le CCH (cf. article 5-1) garantit trois offres de relogement adaptées, situées sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km du logement démoli.

Le ménage peut cependant souhaiter un relogement dans des conditions d'éloignement différentes. Il est alors préférable de faire préciser cette décision par écrit.

Il sera porté une attention particulière aux caractéristiques des quartiers d'accueil, afin de favoriser la mixité sociale au sein du territoire. En particulier, les ménages relevant du premier quartile de revenus et les ménages relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain devront être relogés en priorité en dehors des QPV, en cohérence avec les objectifs énoncés à l'article L. 441-1 du CCH. A cette fin, des démarches inter-bailleurs et inter-réservataires devront être entreprises afin de faciliter les relogements.

Article 6-4 La typologie

En termes de superficie et de typologie, le logement proposé doit remplir les conditions d'hygiène normales et correspondre aux besoins personnels ou familiaux des ménages. Il doit respecter les règles définies :

- à l'article R*441-14-1 du CCH et à l'article D. 542-14-2° du code de la sécurité sociale, relatifs à la surface minimale du logement ;
- 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.

Le parc de logements de Bagneux présente un fort pourcentage de logements de petites surfaces par rapport à leur typologie. Aussi, pour des cas particuliers, la typologie du logement proposé pourra être adaptée au regard de la surface réelle.

Article 6-5 Les loyers et dépôts de garantie

Le loyer des logements proposés devra permettre de respecter pour les ménages un taux d'effort inférieur ou égal à 30%. Toutes situations pour lesquelles la MOUS ne peut trouver de solution respectant ce principe seront examinées en commission de relogement.

Pour les locataires en titre, la quittance des logements proposés devra permettre de respecter pour les ménages un taux d'effort maîtrisé et un reste à charge par m² ne dépassant pas le reste à charge précédemment acquitté, pour un logement de même typologie.

Pour les ménages qui emménageraient dans un logement de typologie inférieure au logement quitté, le reste à charge global sera inférieur à celui du logement quitté avec un taux d'effort maîtrisé.

Pour les ménages qui emménageraient dans une typologie de logement plus grande que le logement quitté, les offres de relogement respecteront un taux d'effort maîtrisé qui leur permettra un reste à vivre satisfaisant.

Parallèlement, il est ouvert aux locataires la possibilité, et seulement à leur demande, que la MOUS puisse leur proposer des logements dérogeant à la règle ci-dessus fixée, leur permettant de répondre non seulement à leurs besoins, mais également à leurs souhaits. Ces propositions qui respecteront le reste à charge maîtrisé du ménage ne seront pas décomptées des trois propositions réglementaires respectant le reste à charge au mètre carré identique.

Dans tous les cas, une attention particulière sera portée « au reste pour vivre dans le logement ».

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

Le bailleur assurera le transfert des dépôts de garantie pour les ménages relogés sur son parc, ce qui n'entraîne aucun surcoût pour le locataire. Pour les relogements inter-bailleurs, le bailleur devra rembourser les dépôts de garantie dans un délai inférieur à 15 jours après le relogement effectif du ménage.

Article 6-6 Travaux de remise en état des logements

Le(s) bailleur(s) s'engage(nt) à remettre systématiquement en état les logements proposés et à mettre en œuvre toute amélioration spécifique liée à l'état de santé du ménage.

En cas de relogement sur le parc de Domaxis, le ménage bénéficiera de

- Vérification des installations électriques du logement

- Remise en peinture des murs en cas de dégradations de l'ancien revêtement
- Remise en état des sols en cas de dégradations de l'ancien revêtement
- Pour les ménages vulnérables, en situation de handicap et/ou à mobilité réduite, réalisation de travaux d'adaptation du logement au cas par cas.
- En cas d'aménagements spécifiques, et à la demande du locataire, le logement quitté fera l'objet d'une pré-visite par Domaxis qui, après étude au cas par cas et selon une faisabilité technique raisonnable, sollicitera la commission de relogement pour validation des reprises des travaux d'embellissement.

Article 6-7 Les frais consécutifs au relogement

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 pendant 6 mois) seront pris en charge par Domaxis sur présentation des factures auprès de la MOUS, dans la limite de 300 €. Domaxis fournit les cartons nécessaires au déménagement.

Le ménage assure le démontage des meubles et l'emballage de ses effets personnels puis le remontage des meubles et le déballage de ses effets personnels dans le nouveau logement.

Pour les ménages vulnérables et après étude leur situation, Domaxis accompagnera ceux-ci dans le démontage des meubles et l'emballage de leurs effets personnels puis le remontage des meubles et le déballage de leurs effets personnels dans le nouveau logement.

Les frais liés au déménagement seront pris en charge, par Domaxis, de la manière suivante :

- En proposant les services d'une entreprise de déménagement
- En couvrant les frais de déménagement du locataire sur justificatif si recours à un déménageur tiers et dans la limite de 1500 €

Article 7 : Le processus de relogement

Article 7-1 Dispositions préalables au relogement

Dès l'enquête sociale, une attention particulière sera portée aux ménages éligibles dont la situation sera jugée par la commission de relogement particulièrement fragile ou complexe. Cet accompagnement débutera dès le lancement opérationnel de l'opération jusqu'à leur relogement effectif.

Dans ce cadre, la MOUS aura en charge :

- de réaliser un diagnostic individuel de la situation de chacun des ménages concernés : composition familiale, âge, ressources, situation budgétaire (taux d'effort, reste à charge, reste pour vivre, etc.), capacité d'adaptation et d'intégration dans un nouvel habitat social ou privé ;
- de repérer les ménages les plus fragiles, en particulier les plus âgés qui sont locataires des immeubles voués à la démolition depuis de nombreuses années, et pour lesquels le processus de relogement peut s'avérer difficile,
- de s'assurer de la formalisation du dossier de demande de logement social des ménages, de son renouvellement et de leur labellisation éventuelle au titre de l'accord collectif départemental (cf. annexe 5)
- d'identifier les besoins et les souhaits des locataires concernant leur relogement : quartier, typologie, décohabitation, contraintes particulières en termes d'accessibilité ou d'aménagement du logement ;
- de mettre en œuvre les propositions individualisées de relogement correspondant aux besoins, aux ressources et autant que possible aux souhaits des ménages tant sur le parc du bailleur que sur le parc d'autres bailleurs ;
- pour les ménages les plus fragiles, de solliciter les organismes référents en charge du suivi de la personne pour échanger sur l'accompagnement social vers le logement le plus adapté et notamment pour résorber d'éventuelles situations d'endettement locatif ; d'assurer une information et une aide aux démarches lors de rendez-vous individualisés ;
- d'organiser la visite du nouveau 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).

Article 7-2 Déroulement du relogement

Article 7-2-1 Forme et procédure des propositions de relogement

Concernant les ménages éligibles au relogement, trois propositions de relogement adaptées seront effectuées.

Les propositions de logement, systématiquement formalisées par écrit par la MOUS du bailleur seront adressées aux locataires en recommandé avec accusé de réception et doublées d'un courrier simple.

Les propositions faites à la demande du locataire ne respectant pas les règles d'encadrement du loyer et du reste à charge précisées dans l'article 6-5 ne sont pas concernées par cet article.

Article 7-2-2 Après acceptation du relogement

La MOUS sera chargée de :

- planifier le déménagement en lien avec le bailleur et la famille et aider à son organisation pour les ménages les moins autonomes ;
- faciliter l'installation dans le logement ainsi que l'intégration et l'appropriation du nouvel environnement ;
- apporter toutes les aides nécessaires dans les démarches administratives liées au relogement.

Article 7-2-3 En cas de refus

- Les refus devront être motivés par écrit sous 8 jours après la visite et enregistrés par la MOUS. Une absence de réponse dans ce même délai vaut refus ;
- Dès le premier refus, un entretien sera mené par la MOUS avec le ménage afin d'explicitier les motifs du refus et de repréciser les besoins. Elle adressera un courrier actant ce refus au locataire en recommandé avec accusé de réception ;
- En cas de deuxième refus, la MOUS adressera un courrier en recommandé avec accusé de réception au locataire lui mentionnant les deux logements refusés et lui rappelant que la prochaine proposition sera la dernière ;
- Lors de la troisième proposition, la MOUS informera directement le locataire de la proposition par courrier en recommandé avec accusé de réception, en rappelant qu'il s'agit de la dernière proposition et qu'un refus vaudra congé.

A l'issue des trois propositions non abouties, toutes les procédures légales visant au départ du locataire pourront être mises en œuvre, sous réserve que les règles

énoncées à l'article 5-1 de la présente charte relatif au cadre juridique du relogement, aient été respectées.

Article 7-2-4 Le suivi post relogement et évaluation

La MOUS effectuera un suivi des relogements, tout au long de l'opération de relogement, et présentera tous les mois un bilan de ceux-ci auprès de la commission de relogement.

A posteriori, un bilan des relogements sera produit par le bailleur à partir d'une enquête de satisfaction réalisée auprès des ménages relogés. Cette enquête sera réalisée entre 4 et 6 mois après le dernier relogement.

Le bilan des relogements ainsi effectués présentera :

- l'historique des propositions de relogements faites auprès du ménage ;
- la localisation des relogements, notamment par rapport aux QPV ;
- la nature du logement de destination par ménage (type, taille), par comparaison avec la nature du logement initial ;
- l'incidence sur le budget des ménages (loyers, charges, etc....) ;
- les contingents mobilisés pour le relogement ;
- le parc et les bailleurs mobilisés dans la démarche ;
- la satisfaction du ménage au regard du déroulement du processus de relogement et sur le logement de destination.

L'évaluation comportera, en outre, une exploitation des refus des ménages apportés aux différentes propositions.

Lorsque le projet s'inscrit dans le cadre d'un projet ANRU, la MOUS aura en charge de compléter le fichier RIME (fichier de suivi des relogements de l'ANRU) tout au long du processus de relogement.

Par ailleurs, le bilan du relogement s'inscrira dans la démarche d'évaluation du projet de rénovation urbaine détaillée dans la convention signée avec l'ANRU.

Article 8 : Engagements des partenaires

Article 8-1 Le bailleur s'engage à :

- Participer dans le cadre du plan de relogement annexé aux objectifs de relogement.
- 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. Il ne sera procédé à aucune relocation de logement vacant sur les bâtiments. 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 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 et assurer leur relogement, dans les conditions énoncées à l'article 6 et à l'article 7.
- Signaler les situations fragiles et complexes (expulsion, impayés et handicap notamment) afin de réinscrire les ménages dans une dynamique d'insertion.
- Ne pas facturer l'état de lieux pour le logement quitté. Celui-ci sera établi en présence du locataire pour la clôture des comptes de charges locatives. La restitution des clés sera effectuée par le locataire au moment de l'état des lieux. Un relevé des compteurs d'eau sera effectué par le technicien.
- Dans le cadre de la mise à disposition de logements du contingent préfectoral, de prolonger systématiquement de 30 jours le délai de positionnement initial de l'État (qui est de 30 jours), dans le cas où aucun des ménages positionnés par la MOUS pour le relogement n'accepterait le logement.
- Faire le bilan auprès des réservataires (Action Logement et Préfecture) des logements de leur contingent voués à la démolition ainsi que des logements nécessaires au relogement
- S'assurer que les ménages éligibles au relogement ont des demandes de logement social actives sur le Système National d'Enregistrement de la demande de logement social (SNE).
- S'assurer de la radiation effective de la demande sur le SNE, dès lors que l'attribution a été prononcée, en précisant le contingent sur lequel l'attribution est imputée.

Article 8-2 La Ville de Bagneux et l'EPT Vallée Sud Grand Paris s'engagent à :

- Piloter le dispositif de gouvernance, notamment en organisant les réunions du comité de pilotage et en s'assurant de la tenue de la commission de relogement.
- Assurer, en lien avec le bailleur, la concertation avec les locataires.
- Participer dans le cadre du plan de relogement aux objectifs de relogement ;
- Dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution, mobiliser les disponibilités adaptées au relogement tous bailleurs confondus en favorisant les logements permettant des parcours résidentiels ascendants ;
- Mobiliser dès à présent les partenaires, réservataires et bailleurs dans le but d'augmenter les possibilités de relogement des familles (parc social, privé conventionné...);
- La Ville de Bagneux s'engage à proposer, prioritairement, l'ensemble des logements relevant de son contingent, aux ménages de la pierre Plate, dans le respect des équilibres de peuplement, et ce, jusqu'à l'expiration des relogements.
- Appuyer l'équipe MOUS afin de mener à bien l'opération de relogement.

Article 8-3 Action Logement s'engage à :

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

Nonobstant ce qui précède, Action Logement s'engage à :

- Participer dans le cadre du plan de relogement annexé aux objectifs de relogement ;
- Mobiliser son parc de droits de réservation situé sur le territoire de Bagneux et de l'EPT Vallée Sud Grand Paris, afin de faciliter le relogement des salariés du secteur assujetti concernés par le projet de démolition de la Pierre plate.
- Une mobilisation pour un public de non salarié 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.

Cependant, une part importante des logements financés par Action Logement 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 peut être occulté. Un accord devra donc être obtenu préalablement de la part de l'entreprise concernée après consultation.

Article 8-4 les autres bailleurs s'engagent à :

Informers la ville et la MOUS des vacances survenant sur leur parc, y compris hors de la commune le cas échéant, et à participer dans le cadre du plan de relogement annexé aux objectifs de relogement.

- Dans le cadre de la mise à disposition de logements du contingent préfectoral, de prolonger systématiquement de 30 jours le délai de positionnement initial de l'État (qui est de 30 jours), dans le cas où aucun des ménages positionnés par la MOUS pour le relogement n'accepterait le logement.

Les engagements des autres bailleurs et réservataires seront précisés à l'occasion de l'élaboration du plan de relogement.

Article 8-5 L'Etat s'engage à :

L'État s'engage à :

- participer dans le cadre du plan de relogement qui sera annexé à la présente Charte aux objectifs de relogement ;
- mobiliser en partie le contingent préfectoral, tant sur la ville de Bagneux que sur le territoire de l'établissement public territorial, afin d'atteindre les objectifs de relogements déterminés, sous réserve de la connaissance des logements du contingent préfectoral impactés par cette opération ;
- positionner prioritairement des ménages relogés dans le cadre de l'opération Pierre plate sur une partie de son contingent, notamment pour les logements de type T4 et T5, sous réserve de l'engagement des autres partenaires à respecter leurs obligations d'attributions aux ménages DALO et prioritaires définies à l'article L. 441-1 du CCH ;
- labelliser les ménages prioritaires au titre de l'accord collectif départemental et inscrire ces ménages dans l'application SYPLO en précisant, par ailleurs, la mention « renouvellement urbain ».
- accompagner l'EPT, la ville et les bailleurs à construire une stratégie de relogement inter-bailleurs et inter-réservataires.

La mobilisation du contingent préfectoral est réalisée dans les conditions prévues à l'annexe 6.

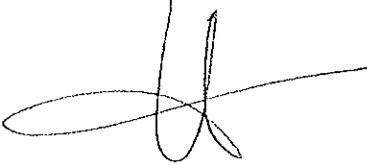
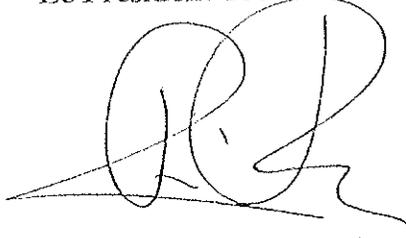
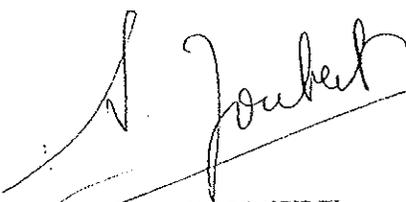
Article 8-6 Le locataire s'engage à :

Il sera proposé à l'ensemble des ménages éligibles identifiés par l'enquête sociale de signer avec le bailleur un protocole bilatéral visant à établir les principes de transparence et de coopération qui doivent présider au relogement (cf annexe 4).

SIGNATURES

Date: 27 septembre 2018

Signatures :

<p>Le Préfet des Hauts-de-Seine,</p>  <p>Pierre SOUBELET</p>	<p>Le Président de DOMAXIS</p>  <p>Philippe PELLETIER</p>
<p>Le Président de PEPT Vallée Sud Grand Paris</p>  <p>Jean-Didier BERGER</p>	<p>Le Maire de Bagneux</p>  <p>Marie-Hélène AMIABLE</p>
<p>Action Logement Services</p>  <p>Leïla DJARMOUNI</p>	<p>Le Conseil Citoyen</p>  <p>Suzy JOUBERT</p>
<p>L'Amicale des Locataires</p>  <p>Souad KHERROUZI-BENKADA</p>	

ANNEXES

Annexe 1 : protocole bilatéral locataires

Annexe 2: Labellisation des ménages prioritaires

Annexe 3: procédure relative à la mobilisation du contingent préfectoral

Annexe 1 : Engagements des ménages éligibles au relogement :

La charte partenariale de relogement de la Pierre plate a pour objet de fixer le cadre dans lequel le relogement des habitants des immeubles Mozart, Rossini et éventuellement une partie de Debussy sera effectué. Elle précise les modalités pratiques de mise en œuvre et de pilotage de l'opération, les modalités de concertation. Elle fixe les conditions des propositions de relogement faites aux locataires, ainsi que les engagements et moyens mis en œuvre par les différents partenaires.

Le ménage s'engage à :

- Prendre connaissance des engagements inscrits ci-dessus et à signer la synthèse de ceux-ci en annexe de la présente charte ;
- Fournir les documents administratifs demandés nécessaires à la constitution du dossier de la demande de relogement et à sa présentation en commission d'attribution ;
- Faire toutes les démarches nécessaires pour que sa demande de logement social reste active sur le Système National d'Enregistrement ;
- Informer l'équipe MOUS des propositions de relogement en cours par le biais d'autres filières (1%, parc privé, accession, etc.) ;
- Signaler à l'équipe MOUS les difficultés ou évolutions éventuelles auxquelles il pourrait être confronté ;
- Visiter les logements proposés en présence d'un représentant mandaté par le bailleur ;
- Donner sa décision dans un délai de 10 jours, et préciser par écrit, en cas de non-acceptation du logement les raisons motivées de ce refus ;
- Quitter son appartement et le cas échéant, ses annexes (caves, parking, etc.) sans laisser de meubles ou objets ; participer à l'état des lieux de sortie ; remettre l'ensemble des clés le jour même.

Annexe 2 : labellisation des ménages prioritaires

En vertu de l'accord collectif départemental, les critères permettant de labelliser un ménage comme prioritaire sont les suivants :

- les personnes dépourvues de logement,
- les personnes menacées d'expulsion sans relogement,
- les personnes hébergées ou logées temporairement, et notamment les personnes en sortie de places d'hébergement financées par les pouvoirs publics,
- les personnes en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation,
- les personnes en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement,
- les personnes confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale,
- les personnes victimes de violences au sein de leur couple ou au sein de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violences ou des violences subies effectivement,
- ainsi que les personnes bénéficiant d'une décision de relogement prioritaire au titre de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007.

Les ménages répondant aux critères définis supra peuvent être identifiés par tous les acteurs du logement dans le département. L'inscription au sein du vivier pour un accès prioritaire au logement est du ressort de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement / unité départementale des Hauts-de-Seine (DRIHL/UD92). Ce vivier est suivi par le biais de l'application informatique SYPLO (Système Priorités Logements).

La demande d'inscription dans les priorités départementales fait l'objet d'une instruction, qui s'opère sur la base des informations collectées, sur le fondement des déclarations des demandeurs, lors de l'enregistrement de la demande de logement social, appuyées par des pièces justificatives et/ou un rapport social.

L'ensemble de ces règles est précisé dans l'accord collectif départemental (annexe VI).

Annexe 3 : procédure relative à la mobilisation du contingent préfectoral dans le cadre d'une opération de relogement

1 - Relogement dans le patrimoine du bailleur démolisseur

	Délai maximal de chaque étape
<p>Vacance d'un logement ► le bailleur identifie ce logement comme pouvant servir au relogement</p> <p>► Le bailleur informe la MOUS de la vacance afin qu'elle positionne des ménages.</p> <p>► Parallèlement, le bailleur informe l'État (SHAL-BAL) afin qu'il n'effectue pas de positionnement sur ce logement.</p> <p>► La MOUS évalue si le logement identifié par le bailleur peut être proposé à des ménages devant être relogés.</p> <p>► La MOUS informe l'État et le bailleur de la décision de positionner ou non un ménage dans le cadre du relogement sur le logement.</p>	J+3
<p>► Visite du logement par le ménage 1 + délai de réponse du ménage.</p>	J+10
<p>► Si refus du logement par le ménage 1, visite du logement par le ménage 2 + délai de réponse du ménage.</p>	J+10
<p>► Si refus du logement par le ménage 2, visite du logement par le ménage 3 + délai de réponse du ménage.</p>	J+10

► Si l'un des 3 ménages accepte le logement, la proposition du logement est confirmée par la MOUS.

Si la CAL attribue le logement, atteinte d'un objectif de relogement au titre du contingent préfectoral (suivi à effectuer par la MOUS et par l'État).

► Si aucun des 3 ménages n'accepte le logement, l'État récupère le délai de 30 jours lui permettant de positionner des ménages.

Un accord préalable pour prolonger systématiquement de 30 jours le délai de positionnement initial (de 30 jours), dans le cadre de la mise à disposition de logements du contingent préfectoral pour le relogement, doit avoir été acté avec le bailleur.

Cet accord est inscrit dans la charte de relogement et vaut pour tous les logements du contingent préfectoral mis à disposition de la MOUS pour le relogement.