

**NOUVEAU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN
GRANDE BORNE - PLATEAU**

**AVENANT N°1 DE LA CHARTE PARTENARIALE DE RELOGEMENT POUR LE
QUARTIER DE LA GRANDE BORNE
(Version d'avril 2023)**

Entre

Les résidences Yvelines Essonne, bailleur maître d'ouvrage de l'opération

La ville de Grigny

La ville de Viry-Châtillon

L'Agglomération de Grand Paris Sud

L'Etablissement Public Territorial de Grand-Orly Seine Bièvre

L'Etat

Le Département de l'Essonne

Les autres bailleurs sociaux partenaires de l'opération : I3F, SEQENS, CDC Habitat

Action Logement

Les représentants de l'amicale des locataires

PROJET

SOMMAIRE

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CHARTE DE RELOGEMENT	9
ARTICLE 2 : OPERATIONS CONCERNES PAR LE RELOGEMENT	10
ARTICLE 3 : INSTANCES DE MISE EN ŒUVRE, SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA CHARTRE DE RELOGEMENT	11
Article 3.1 - Le comité de pilotage.....	11
Article 3.2 - Le comité technique de relogement (CTR).....	11
Article 3.3 - La commission sociale locale de relogement	13
Article 3.4 - La MOUS.....	13
ARTICLE 4 : MENAGES ELIGIBLES AU RELOGEMENT	14
Article 4.1 - Les locataires en titre	15
Article 4.2 - Les décohabitants.....	15
Article 4.3 - Les hébergés.....	15
Article 4.4 - Les conditions préalables au relogement	16
ARTICLE 5 : MODALITES DE CONCERTATION	16
ARTICLE 6 : CADRE, OBJECTIFS ET MODALITES DU RELOGEMENT	18
Article 6.1 - Le cadre du relogement.....	18
Article 6.2 - Le parcours résidentiel ascendant	19
Article 6.3 - La localisation de l'offre	20
Article 6.4 - La typologie	21
Article 6.5 - Maitrise du reste à charge et dépôt de garantie.....	21
Article 6.6 - Travaux de remise en état des logements proposés au relogement	22
Article 6.7 - Les frais consécutifs au relogement.....	22
ARTICLE 7 : LE PROCESSUS DE RELOGEMENT	23
Article 7.1 - Forme et procédure des propositions de relogement.....	23
Article 7.2 - Après acceptation du relogement par le ménage et accord de la commission d'attribution	23
Article 7.3 - En cas de refus par le ménage du relogement proposé.....	24
Article 7.4 - En cas de refus de la candidature par la commission d'attribution	24
Article 7.5 - Le suivi post relogement et évaluation.....	25
ARTICLE 8 : ENTRETIEN DU PATRIMOINE A DEMOLIR	26
La gestion des immeubles durant le processus de relogement	26
La sécurisation des logements voués à la démolition.....	26
ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES	26
Article 9.1 - mobilisation de l'offre de logement social.....	27
Article 9.2 - Le bailleur maître d'ouvrage s'engage à :.....	27
Article 9.3 - Les villes de Viry-Chatillon et Grigny s'engagent à :	28
Article 9.4 - Action Logement :	28
Article 9.5 - Les autres réservataires s'engagent à :	29
Article 9.6 - Les autres bailleurs s'engagent à :	29
Article 9.7 - L'Etat s'engage à :	30
Article 9.8 - Grand Paris Sud s'engage à :	30
Article 9.9 - Les ménages éligibles au relogement :	31

Vu la loi du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, notamment son article 44 quater ;

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

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

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

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment ses articles L. 353-15 III, L. 441-1, L. 441-2-1, L. 442-6 II, L. 481-3 et L. 621-2 ;

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

PREAMBULE

Rappel du Titre 1 alinéa 5 du règlement général de l'ANRU adopté le 16 juillet 2015 :

« Les interventions sur les logements (démolition, requalification, ...) peuvent induire des relogements temporaires ou définitifs des ménages concernés. Les porteurs de projets et les organismes HLM conventionnant avec l'Agence doivent donc s'engager à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages.

Dans le cadre des orientations définies par la conférence intercommunale du logement définie à l'article 97 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, une stratégie de relogement doit être arrêtée avec notamment les porteurs de projet, les organismes HLM présents sur le territoire concerné, les services de l'État, les réservataires de logements sociaux et les associations de locataires. Cette stratégie est formalisée dans la convention prévue à l'article 8 de la loi du 21 février 2014.

Dans ce cadre, l'Agence sera également attentive aux objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux définis dans cette convention, à leur cohérence avec les orientations du projet urbain, et aux modalités de la coopération entre les porteurs de projet, les organismes HLM présents sur le territoire concerné et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre ces objectifs.

Cette stratégie de relogement doit poursuivre trois objectifs principaux :

- offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages, notamment en direction des logements neufs ou conventionnés depuis moins de cinq ans (favorisés par la mesure prévue à l'article 2.1.3.2 du titre II du présent règlement) ;
- réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion ;
- contribuer à la mixité sociale.

En s'appuyant sur un diagnostic, les partenaires locaux précisent dans le cadre de cette stratégie de relogement :

- les objectifs locaux en termes de qualité du relogement, devant notamment permettre d'encadrer l'impact financier du relogement pour les ménages. Un effort de maîtrise du reste à charge des ménages est ainsi exigé par l'Agence (tenant compte de l'évolution de la typologie du logement, de sa surface et de son niveau de service). Par ailleurs, à l'instar de la réglementation qui s'applique pour les ménages relogés suite à une démolition de logements locatifs sociaux, trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 doivent être également proposées aux locataires dont le relogement définitif est rendu nécessaire par des opérations de requalification de logements locatifs sociaux, ou de recyclage d'habitat privé dégradé financées par l'Agence ;
- le dispositif d'accompagnement des ménages et les conditions de pilotage, de suivi et d'évaluation du relogement. »

La prise en charge du relogement s'inscrit dans le cadre des circulaires du 22 octobre 1998 et du 15 novembre 2001, portant sur la démolition des logements locatifs sociaux, qui rappellent la nécessité de la concertation avec les habitants et de la mise en place d'un plan de relogement.

La présente charte locale de relogement s'inscrit également dans le cadre de la **réforme de la gestion de la demande et des attributions de logement social**, induite par le volet logement de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, consacré à la « mixité sociale et à l'égalité des chances dans l'habitat ». La loi renforce l'accès des ménages prioritaires au parc locatif social, et rend obligatoire, pour les agglomérations dotées d'un PLH et comportant sur leur territoire des quartiers prioritaires en politique de la ville (QPV), la création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). La CIL devient le lieu de la concertation entre tous les partenaires des politiques d'attributions, et doit définir les orientations intercommunales en matière d'attributions puis les décliner en objectifs territorialisés, quantitatifs et qualitatifs, dans la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA). L'agglomération comptant 19 QPV et 9 NPRU, la CIA doit être annexée aux Contrats de Ville et aux conventions NPRU.

La politique intercommunale en matière d'attributions et de gestion de la demande de logements sociaux impulsée par la CIL doit mettre en œuvre les objectifs fixés par la loi Égalité et Citoyenneté en faveur de la mixité sociale, en particulier :

- Au moins 25% des attributions hors QPV doivent être réalisées pour les demandeurs du 1er quartile ou relogés dans le cadre de l'ANRU ;
- Au moins 50% des attributions en QPV doivent être réalisées pour les demandeurs dont les ressources sont supérieures au 1er quartile.

La présente charte locale de relogement s'inscrit en outre dans un contexte institutionnel particulier sur les communes de Grigny et de Viry-Chatillon de création au 1^{er} janvier 2016 d'un nouvel EPCI, Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart et de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, issus de la fusion de plusieurs EPCI et commune.

Souhaitant vivement tenir leur place de pilote de cette politique publique, les agglomérations cherchent à réunir les conditions techniques (diagnostic détaillé et orientations partagées) et bâtir le cadre de travail politique, qui nécessite encore des temps d'échanges, pour des territoires récemment créés qui ne sont pas à même de disposer en si peu de temps, d'orientations et d'objectifs chiffrés en matière d'attributions, partagés à l'échelle de l'ensemble des communes de leurs territoires.

Pour Grand Paris Sud, le lancement des travaux en vue de la CIL a été acté par délibération du Conseil Communautaire du 22 novembre 2016. Depuis, GPS a conduit en 2018 l'élaboration partenariale d'un diagnostic de territoire (caractéristiques et occupation du parc locatif social « HLM », de la demande et des attributions de logement), puis en 2019 celle du document-cadre d'orientations et son volet réglementaire sur les relogements ANRU, au travers d'une charte intercommunale.

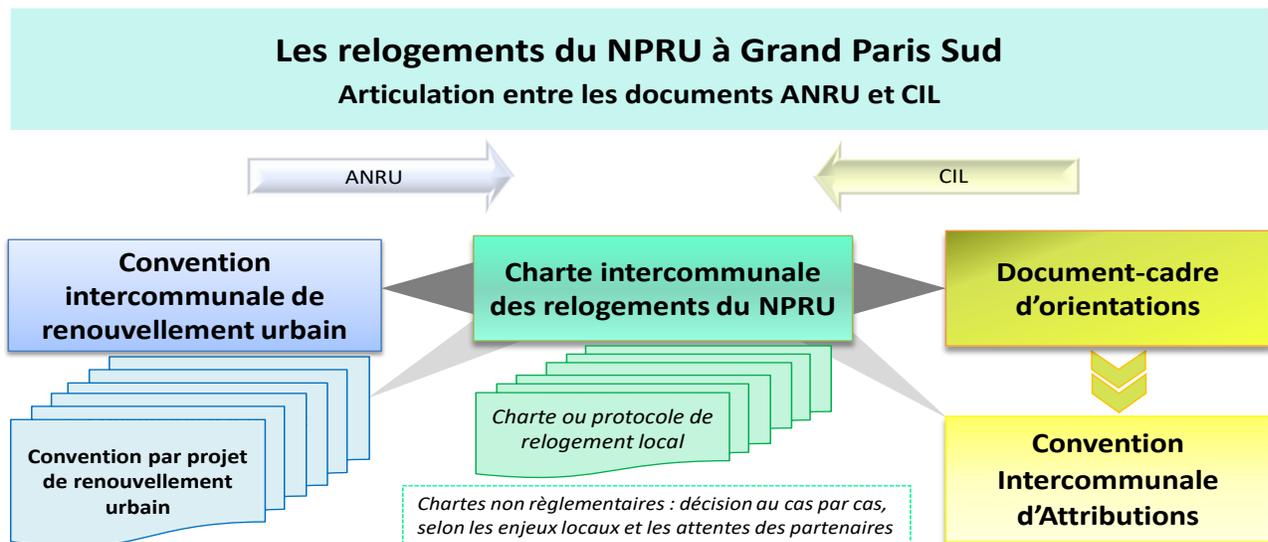
Compte-tenu de l'**ampleur des projets de renouvellement urbain** et des opérations de relogement et démolition prévues à l'échelle du territoire de Grand Paris Sud, pour répondre à la fois aux exigences de l'ANRU et de la loi Egalité et Citoyenneté et aux contraintes de calendrier, une **charte intercommunale des relogements du NPRU** a été élaborée.

La charte intercommunale des relogements de GPS :

- définit les engagements des partenaires à l'échelle du territoire et pour chaque opération, notamment en termes de :
 - o information et accompagnement des ménages,
 - o mise en œuvre des MOUS,
 - o prise en compte des besoins des ménages et de leurs souhaits,
 - o recherche et mobilisation de l'offre par tous les partenaires,

- pilotage, coordination et modalités de travail entre les différents acteurs, mobilisation inter-bailleurs ;
- fixe dans ce cadre des objectifs sur plusieurs critères, notamment en termes de :
 - relogements dans le parc existant,
 - relogements dans le parc neuf ou conventionné de moins de 5 ans,
 - relogements hors site et/ou hors QPV,
 - maîtrise du reste à charge (adaptation des loyers aux ressources des ménages, modulations des loyers, etc.).

Définissant la stratégie intercommunale des relogements ANRU et les engagements de chaque acteur pour y concourir, celle-ci a été élaborée en concertation avec les partenaires locaux du NPNRU : Etat 91 et 77 (DDT et **DDETS**), cinq communes, cinq bailleurs (dont Adoma), les deux départements, Action Logement, tous étroitement associés à sa rédaction (trois groupes de travail au 1^{er} semestre 2019).



Le document-cadre et la charte intercommunale ont été présentés à l'ensemble des partenaires de la CIL (deux réunions des collègues) le 6 juin et transmis dans leur version finalisée le 10 septembre, dans la perspective d'une approbation par la future CIL et d'une signature de la charte, à minima, par les partenaires du NPNRU. Les deux documents seront présentés à la CIL lors de sa séance d'installation le 8 juillet 2021.

Pour Grigny :

La présente charte constitue la déclinaison opérationnelle et locale de la charte intercommunale annexée à la Convention Intercommunale d'Attributions. A ce titre elle pourra être annexée à la charte intercommunale une fois celle-ci signée et entrée en vigueur.

La mise en place de la CIL et de ses instances a déjà franchi deux étapes :

- Une réunion de préfiguration le 5 juillet 2018, ayant validé la composition des collègues de la conférence et le système de représentation, l'organisation des instances de suivi et de travail, le calendrier et les priorités de travail et les premiers éléments de diagnostic,
- L'arrêté préfectoral du 30 janvier 2019, permettant l'installation de la CIL.

Les signataires appliqueront la présente charte en conformité avec les recommandations de la CNIL (délibération du 20 décembre 2001), en matière de traitement des informations relatives aux ménages à reloger.

Dans le cadre du projet urbain, les Places hautes sur le quartier de la Grande Borne sont le secteur prioritaire d'intervention. Le projet présenté à l'ANRU vise à supprimer les dalles et reconquérir le niveau rue avec pour **perspective principale d'améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants.**

Cela passe par :

- La relocalisation du marché sur un espace adapté intégrant les enjeux de stationnements liés aux besoins des commerçants et garantissant le passage du bus tous les jours.
- En lien avec le marché, la refonte du pôle de commerces et de services avec pour ambition de faire revenir la poste
- Accueil repensé et intégré aux nouveaux espaces du tissu associatif aujourd'hui situé essentiellement sur le niveau dalle
- L'ouverture du quartier par la création d'un nouveau maillage viaire de la RD445 à la rue du miroir et plus largement à la plaine.
- L'intégration d'activité économique plutôt en bordure de RD445
- L'aménagement du terminus du Tzen 4 dans sa version définitive sur la RD445

Ce projet ambitieux qui vise à poursuivre le désenclavement du quartier et par une intervention d'envergure à engager le changement d'image de la frange ouest qui souffre aujourd'hui d'une image très dégradée.

Pour mener à bien ce projet, la démolition de logements est programmée en plusieurs phases. Ces bâtiments situés dans le secteur des places hautes à Grigny, **du Méridien et de la Balance**, font partie des 3 000 logements détenus et gérés par le bailleur social Les Résidences Yvelines Essonne, au sein du grand ensemble de la Grande Borne.

La phase 1 comprend les adresses suivantes :

- Oiseaux n° 1 à 7 et n° 2 à 10
- Treille n°1 à 5, n°6, n° 8, n° 9 à 11, et n° 10 à 14

Les phases 2 et 3 des places hautes impacteront

- 1 à 6 et le 14 et 15 place du Quinconce Grigny
- 1 à 11 et du 16 à 20 place aux herbes Grigny.

En complément, des démolitions de cages d'escalier impacteront les adresses suivantes :

- 32 rue du Méridien sur Grigny
- 22 rue du Minotaure sur Grigny
- 12 rue de la Balance sur Grigny
- 15 rue de la Balance sur Grigny

Pour Viry-Chatillon :

La présente charte constitue un document opérationnel transitoire visant à encadrer les conditions de relogement des ménages concernés par les premières opérations de démolitions en attendant l'élaboration de la convention intercommunale d'attribution dans le cadre des travaux de la CIL, prévue dans la loi du 27 janvier 2017, relative à l'égalité et à la citoyenneté.

Dans le cadre de la mise en place de la CIL et de ses instances, les différentes étapes ont été :

- L'arrêté préfectoral du 23 juillet 2019, arrêtant la composition de la CIL et permettant son installation de la CIL ;
- La CIL plénière d'installation du 25/11/2019 présentant la composition des collèges et la méthodologie adoptée pour les constituer, les premiers éléments de diagnostic, l'organisation et la méthodologie des instances travail et le calendrier, et validant le règlement intérieur ;
- La CIL plénière du 16/12/2020 présentant le diagnostic partagé.

En 2021, les travaux de la CIL porteront sur :

- le Document Cadre d'Orientations Stratégiques adopté en [CIL plénière le 2 juillet 2021](#) ;
- la Convention Intercommunale d'Attribution, dont les travaux devraient démarrer en septembre 2021.

Le Document Cadre d'Orientations Stratégiques (DCO) est en cours d'élaboration et devrait être adopté fin juin. D'ores et déjà, 5 orientations ressortent des différents ateliers :

- Orientation 1 : Fixer des objectifs d'attributions en faveur d'une plus grande mixité sociale et territoriale. Il s'agit notamment d'adapter les exigences du cadre réglementaire en termes d'attribution dans les quartiers connaissant des fragilités.

- Orientation 2 : Favoriser une meilleure prise en charge des publics prioritaires. Pour garantir cette prise en charge il existe un enjeu de labellisation ACD et d'accompagnement du public prioritaire.
- Orientation 3 : Définir une stratégie de mutations pour faciliter les parcours résidentiels des ménages. Les mutations sont envisagées comme un levier supplémentaire d'équilibre de peuplement des quartiers. Elles devront également permettre une meilleure adéquation entre la composition du ménage et la typologie de logement occupée.
- Orientation 4 : Définir une stratégie de relogement dans le cadre des opérations NPNRU. Un principe de solidarité partenarial est attendu avec la mise en place d'une instance interbailleurs à l'échelle intercommunale, qui devrait se doter d'une charte. L'importance de la communication et l'implication du ménage et des acteurs associatifs locaux sont également un enjeu fort pour garantir un parcours ascendant.
- Orientation 5 : Observer et évaluer les effets de la politique d'attribution de logement sociaux. La fiabilisation des données statistiques sur les attributions et un référentiel concernant la fragilité des résidences permettront d'évaluer la politique d'attribution, ici déclinée.

Les travaux de la CIA s'inscriront dans la suite du Document Cadre d'Orientations Stratégiques et devraient démarrer au cours du mois de septembre 2021.

La charte devra être adaptée, le cas échéant, à la stratégie définie à l'échelle intercommunale pour le relogement des ménages concernés par les opérations de démolitions. Elle sera ensuite annexée, à la convention intercommunale d'attribution de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, quand cette dernière sera adoptée.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CHARTE DE RELOGEMENT

La présente charte a pour objet de fixer le cadre dans lequel le relogement des ménages résidant dans les immeubles voués à la démolition sera effectué. Elle précise les modalités pratiques de pilotage et de mise en œuvre du relogement, ainsi que les engagements de l'ensemble des parties prenantes visant à ce que les grands objectifs du relogement définis dans le préambule soient atteints, en conciliation avec les besoins des ménages.

Dans le cadre du projet NPRU Grande-Borne / Plateau présenté lors du CNE du 17 décembre 2019, la démolition de près de 168 logements situés sur la commune de Grigny, à la Grande Borne et plus spécifiquement sur les places de la Treille et de l'Oiseau détenus et gérés par le bailleur social

Les Résidences Yvelines Essonne, est prévue et correspond à la phase 1 d'intervention sur les places hautes.

A cela s'ajoute en phase 2 et 3 de la démolition des places hautes, les adresses suivantes ont été validées lors du CNE du 30 juin 2021 :

- 1 à 6 et le 14 et 15 place du Quinconce Grigny
- 1 à 11 et du 16 à 20 place aux herbes Grigny
- 7, 12 et 13 Quinconce Viry Chatillon
- 12 à 15 Herbes Viry Chatillon

En complément lors du CNE du 5 mai 2022, des démolitions de cages d'escalier complémentaires ont été validées et impacteront les adresses suivantes :

- 39 et 40 Méridien Viry-Chatillon
- 32 rue du Méridien sur Grigny
- 22 rue du Minotaure Grigny
- 12 rue de la Balance Grigny
- 15 rue de la Balance Grigny

S'ajoute à ce programme la démolition des adresses suivantes sur la commune de Viry-Châtillon :

- 39 rue du Méridien
- 40 rue du Méridien.

ARTICLE 2 : OPERATIONS CONCERNES PAR LE RELOGEMENT

	Nb de logements	Grigny	Viry
Oiseaux (1 à 10)	75	75	
Treille (1 à 14)	112	112	
Quinconce :		64	25
1 à 6 et le 14 et 15 Grigny	89		
7 et 12 et 13 Viry Chatillon			
Herbes 1 à 11 et du 16 à 20 Grigny	138	106	32
12 à 15 Herbes Viry Chatillon			
32 Quartier du Méridien Grigny	30	10	20
39 et 40 Quartier Méridien Viry Chatillon			
12, 15 Rue de la Balance Grigny	24	24	
22 Rue du Minotaure Grigny	14	14	

ARTICLE 3 : INSTANCES DE MISE EN ŒUVRE, SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA CHARTE DE RELOGEMENT

Article 3.1 - Le comité de pilotage

Pour Viry-Chatillon :

Le comité de pilotage réunit les représentants de l'ensemble des signataires de la présente charte ainsi qu'un représentant de l'amicale des locataires des immeubles voués à la démolition. Il est piloté par le représentant de la ville. Ce comité de pilotage concerne les deux opérations de relogement menées dans la ville (Plateau et Grande Borne) et se réunit au moins 2 fois par an.

Pour Grigny :

Le comité de pilotage réunit les représentants de l'ensemble des signataires de la présente charte ainsi qu'un représentant de l'amicale des locataires des immeubles voués à la démolition. Il est piloté par le représentant de la ville. Ce comité de pilotage concerne les deux opérations de relogement menées dans la ville (A savoir, les quartiers de Grigny 2 et de la Grande Borne pour ce qui est de la ville de Grigny) ;

Pour les 2 villes

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 un plan de relogement fixant la participation au relogement de chacun des bailleurs et réservataires signataires. Ce comité de pilotage devra s'inscrire dans la gouvernance et les orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement de leur territoire, dès leur création.

Ce comité de pilotage rendra compte de l'avancée du relogement et du respect des règles inscrites dans la charte au comité de suivi du relogement du NPNRU, et au comité de suivi du relogement de Grand Paris Sud et de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Il se réunira 1 à 2 fois par an

A l'échelle de GPS

Co-présidé par le Préfet de l'Essonne et le Président de la Communauté d'Agglomération, le comité de pilotage valide le bilan des relogements préparé par le Comité technique intercommunal. Il garantit l'articulation avec les instances spécifiques chargées du pilotage des relogements local et intercommunal.

Article 3.2 - Le comité technique de relogement (CTR)

Pour Viry-Chatillon et Grigny

Un comité technique de relogement est organisé et piloté par chacune des deux villes pour son territoire communal en lien étroit avec le maître d'ouvrage de chacune des opérations. Il se réunit mensuellement pour assurer le suivi des relogements et le lien avec les autres instances partenariales. Il est composé, a minima, des représentants de l'Etat, de l'EPCI, de la ville, du bailleur maître d'ouvrage de chacune des opérations de relogement concernées et de sa MOUS, ainsi que des différents réservataires de logements. Il peut inclure également les autres bailleurs non démolisseurs.

- Il fait le bilan de l'état d'avancement des relogements sur les plans quantitatif et qualitatif, sur la base des documents de suivi établis, mis à jour et présentés par le bailleur maître d'ouvrage (ou son prestataire MOUS), précisant notamment les besoins ne pouvant être satisfaits dans son propre parc enquête.
- Il met en lien les différents réservataires et autres partenaires et les mobilise sur l'offre de relogement à rechercher au fur et à mesure des besoins, notamment en dehors du parc du bailleur maître d'ouvrage et/ou en dehors de la commune, selon les données de contexte et les marges de manœuvre spécifiques à chaque opération.
- Il s'assure de l'articulation des différentes opérations menées simultanément sur chaque territoire communal, Grande Borne et Grigny II pour Grigny et Grande Borne et Plateau pour Viry-Chatillon, et notamment du respect du plan de relogement et de l'affectation des logements entre ces opérations.
- Il oriente en tant que de besoin les ménages vers le dispositif d'accompagnement social renforcé.
- Il s'assure de la bonne mobilisation des autres dispositifs partenariaux, notamment, pour Grigny, ceux prévus avec l'EPFIF pour le relogement spécifique des ménages de la copropriété Grigny II (dispositif de relogement régional, etc.).
- Il rend compte de son activité, de l'avancement des relogements et de ses difficultés éventuelles au comité technique intercommunal des relogements, qui coiffe tous les comités locaux de relogement.

Le comité technique intercommunal de GPS

Il assure la coordination et le suivi de l'ensemble des opérations de relogement mises en oeuvre à l'échelle de l'agglomération dans le cadre de la charte intercommunale des relogements du NPRU, en s'assurant notamment :

- du niveau d'atteinte des objectifs de relogement et de rééquilibrage territorial au travers des attributions,
- du respect des calendriers, des modalités et des engagements définis dans la charte intercommunale.

Il réunit les services des communes co-porteuses de projet, les maîtres d'ouvrage des opérations et le cas échéant leur MOUS externe, les représentants des autres bailleurs du territoire, les services de l'Etat et des deux départements, Action Logement, etc.

Il est informé de l'avancement des opérations au moyen des outils de suivi définis dans la charte intercommunale et transmis par chaque comité technique local. Il est informé et consulté sur les difficultés et éventuels points de blocage, pouvant conduire à solliciter d'autres partenaires à l'échelle intercommunale ou au-delà.

Il prépare le comité de pilotage intercommunal des relogements et décide des points à lui soumettre nécessitant son éventuel arbitrage. Il se réunit tous les trois mois en phase opérationnelle de relogement, et a minima deux fois par an jusqu'au dernier relogement.

Article 3.3 - La commission sociale locale de relogement

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

Elle est animée par sa MOUS qui présente les situations et les points de blocage.

Elle mobilise et coordonne les acteurs et moyens nécessaires au traitement des situations. Elle peut faire appel à tous les partenaires nécessaires et compétents, en particulier les intervenants sociaux *du CCAS et ceux des services territorialisés du développement social du Conseil départemental de l'Essonne. Dans le cadre de leurs missions d'insertion, de prévention, de protection de l'enfance et des personnes vulnérables, de prévention des expulsions locatives, d'accès aux droits, ils accueillent et proposent un accompagnement social aux ménages en difficultés.*

Article 3.4 - La MOUS

Le bailleur maître d'ouvrage en a en charge d'assurer l'accompagnement individualisé des ménages à reloger tout au long du processus et jusqu'après leur emménagement, de mettre en œuvre les moyens nécessaires à un accompagnement social renforcé pour chaque situation qui le nécessite, de mobiliser les partenaires ad hoc, et de réaliser un bilan-évaluation individuel et global du relogement.

A la suite de l'enquête sociale réalisée en amont (par un prestataire externe, voir article 5 sur les modalités de concertation), les missions de la MOUS sont les suivantes :

- A partir des données locatives et de l'enquête sociale, analyse des besoins et établissement du plan de relogement,
- Information auprès des ménages tout au long du processus de relogement,
- Dialogue en continu sur l'offre potentielle en vue d'élargir leurs choix résidentiels et les rendre acteurs de leur relogement : opportunités, freins, réserves, délais d'attente, etc.
- Formalisation et enregistrement des demandes au SNE et leur actualisation en continu,
- Interface régulier avec le comité technique local de relogement et communication régulière aux partenaires du plan de relogement et son avancement, des éventuels points de blocage, notamment les besoins ne pouvant être satisfait dans le parc du bailleur maître d'ouvrage (présentations au comité local de relogement),
- Gestion opérationnelle des propositions de relogement,
- Orientation vers et mobilisation des acteurs sociaux en fonction des besoins identifiés,
- Suivi des ménages jusqu'à leur entrée dans le nouveau logement,
- Bilan des relogements.

Dispositions spécifiques aux situations fragiles ou complexes :

Dès l'enquête sociale, une attention particulière est portée aux locataires dont la situation est jugée par la commission technique locale de relogement particulièrement fragile ou complexe, dont la situation sera étudiée par la commission sociale. Cet accompagnement débute dès le lancement opérationnel jusqu'à leur relogement effectif.

Dans ce cadre, la MOUS a en charge :

- D'identifier les ménages dont la situation nécessite une attention particulière et ceux devant faire l'objet d'un accompagnement social renforcé (accès aux droits, traitement-prévention impayés, aide sociale, santé, handicap, hygiène, insertion, sécurité, etc.), et les besoins et contraintes spécifiques qui en découlent en termes de relogement,
- de recenser et signaler les situations à présenter à la commission sociale de relogement et de s'assurer de leur orientation et de leur traitement par les partenaires et dispositifs ad hoc ; saisit le cas échéant les services sociaux en vue de la labellisation au titre de l'accord collectif départemental si la situation répond à ses critères ;

ARTICLE 4 : MENAGES ELIGIBLES AU RELOGEMENT

Seuls les ménages titulaires d'un bail au moment de l'enquête sociale, répondant aux conditions décrites à l'article 4-1 (les locataires en titre) bénéficient d'un droit légal au relogement.

Les ménages répondant aux conditions décrites aux articles 4-2 et 4-3 (les décohabitants et les hébergés) peuvent toutefois être considérés comme éligibles au relogement. Ils bénéficient, le cas échéant, de conditions de relogement spécifiques définies par les signataires de la Charte.

Le relogement de ces ménages sera donc recherché dans la mesure où ils auront été identifiés lors de l'enquête sociale et si leur relogement facilite celui du titulaire, notamment l'attribution d'un logement de typologie inférieure.

Après l'enquête sociale, les ménages éligibles au relogement seront identifiés individuellement. La liste des ménages éligibles au relogement (locataires, décohabitants et hébergés) sera présentée au comité local du relogement. Elle pourra être complétée en cours de projet, après validation par le comité technique.

La composition familiale dont il sera tenu compte sera celle déclarée et vérifiée (justificatifs) pendant l'enquête sociale. L'équipe MOUS du bailleur doit de suivre et mettre à jour toute modification.

Article 4.1 - Les locataires en titre

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

Pour la phase 1, soit le secteur place de la Treille et place de l'Oiseau, la date de lancement est fixée au 27 novembre 2019.

Article 4.2 - Les décohabitants

Sont éligibles :

- les ascendants directs (pères, mères) ou descendants directs (filles, fils) hébergés depuis au moins 12 mois sous le même toit que le locataire principal et déclarés lors de l'enquête sociale menée par l'équipe MOUS ;
- 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 pendant l'enquête sociale relogement pour être éligibles au relogement.

Concernant les ascendants ou descendants, l'hébergement devra être justifié par un justificatif de domicile datant, au minimum, de 12 mois an avant la date du démarrage de l'enquête sociale. Concernant les couples souhaitant décohabiter, la MOUS portera une attention particulière à l'accompagnement de ces ménages et aux conditions dans lesquelles ils pourront faire une demande de logement social séparée. Dans le cas où les deux membres vivent séparés lors de l'enquête sociale, le/la conjoint(e) devra apporter la preuve qu'il/elle ne dispose pas déjà d'un logement propre adapté à ses besoins.

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

Les autres situations d'hébergement ne seront pas traitées dans le cadre de la présente charte, mais si besoin, dans le cadre des attributions de droit commun.

Le recensement des personnes hébergées se fera lors de l'enquête sociale, et l'examen des situations lors de la commission locale de relogement afin d'évaluer si le relogement relève de la MOUS ou du droit commun.

Article 4.4 - Les conditions préalables au relogement

La démarche d'assainissement du compte locataire constitue un préalable à tout relogement. Cela signifie la signature d'un protocole et le respect de celui-ci sur une période supérieure à 6 mois.

Les comptes locataires comportant une dette locative entraîneront automatiquement l'engagement d'un accompagnement social particulier à destination des ménages concernés.

Cet accompagnement visera à mettre en place des solutions concertées pour assainir la situation du compte locataire avec le service contentieux du bailleur concerné et les instances locales en charge de la prévention et du traitement des impayés (Fonds de solidarité logement – FSL, commissions de prévention locales, services sociaux des communes, [services territorialisés du développement social du Département](#), Commission d'Aide à la Prévention des Expulsions – CCAPEX, Commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives...).

Si besoin et à l'initiative du bailleur maître d'ouvrage, les dossiers seront examinés dans le cadre de la commission sociale de relogement (voir article 3).

ARTICLE 5 : MODALITES DE CONCERTATION

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

Elle prévoit notamment :

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.

Des réunions de concertation ont été menées en 2018 et 2019 pour construire le projet avec les habitants et les représentants de l'amicale de locataire. Le sujet a également été abordé lors de réunion de concertation résidentielle au cours du deuxième semestre 2019.

De plus, plusieurs réunions publiques de lancement de l'opération de relogement ont été organisées par le bailleur en partenariat avec les villes et les agglomérations. Pour la partie grignoise, les réunions se sont déroulées les 27 et 28 novembre 2019 au CVS pour les secteurs de la place de la Treille et de la place de l'Oiseau.

Pour la partie Castelviroise la réunion de présentation du programme de renouvellement urbain et de la concertation générale lié au NPNRU Grande Borne s'est tenue le samedi 14 décembre 2019 à la MJC Aimé Césaire. D'autres réunions de concertation sont envisagées dans le cadre du processus lié à la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et seront calées au regard des éléments validés avec les instances de l'ANRU. Une réunion de concertation préalable au lancement du relogement sur Viry-Chatillon sera programmée avec les locataires concernés par le relogement.

L'enquête sociale

La réalisation d'une enquête sociale auprès de tous les ménages concernés constitue le préalable à toute opération de relogement. Le bailleur maître d'ouvrage a donc réalisé, par le biais d'un prestataire externe, une enquête sociale préalable à la MOUS et marquant le début de l'opération de relogement. Principal outil pour le travail de la MOUS et la coordination opérationnelle avec les partenaires, afin de

proposer au final un relogement adapté aux besoins et souhaits des ménages, cette enquête permet de :

- Connaître chaque situation et la situation d'ensemble (en intégrant les données locatives),
- Identifier les besoins et les souhaits des ménages,
- Etablir le plan de relogement,
- Identifier les contingents auxquels les ménages sont éligibles,
- Communiquer une synthèse et toutes les données détaillées nécessaires à l'information et à la mobilisation des instances locales du relogement : situation d'ensemble de l'occupation, données locatives et besoins, plan de relogement, offre à rechercher).

Elle doit permettre également (Cf article 7.1):

- d'identifier les situations particulières et les besoins spécifiques (vieillesse, handicap, santé, rapprochement professionnel ou familial, etc.),
- de prendre en charge les ménages concernés de manière adaptée,
- en mobilisant le cas échéant les partenaires et les dispositifs adéquats.

ARTICLE 6 : CADRE, OBJECTIFS ET MODALITES DU RELOGEMENT

Tenant compte des situations individuelles relevées durant l'enquête sociale, les ménages éligibles au relogement seront relogés en tenant compte de leurs souhaits autant que possible, de leurs besoins de relogement, de leurs capacités financières, et en favorisant les relogements dans le parc réhabilité ou neuf et hors QPV ou quartier de veille.

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 suivant.

Article 6.1 - Le cadre du relogement

Pour mémoire, l'article L.442-6 du CCH prévoit que « le droit au maintien ne peut être opposé au bailleur qui a obtenu du préfet l'autorisation de démolir un immeuble afin d'en construire un nouveau, d'une surface habitable supérieure et contenant plus de logements que l'immeuble démolit, ou de restructurer le quartier dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain ».

Ainsi, le refus de certains locataires d'accepter une offre de relogement conforme aux exigences de la loi autorise le bailleur à demander au juge la suppression du droit au maintien dans les lieux avec injonction de quitter le logement sous astreinte.

Conformément au RGA, les ménages doivent pouvoir bénéficier de trois offres de relogement (respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi de 1948).

Dans le cadre de cette opération de relogement, le bailleur maître d'ouvrage étend aux décohabitants le droit de bénéficier de jusqu'à trois offres de relogement. Une seule offre sera formulée aux hébergés.

Le bailleur maître d'ouvrage formulera trois propositions recevables au titulaire du bail et aux décohabitants éligibles au relogement par courrier posté en RAR ou remis en main propre. Les locataires devront visiter les logements proposés avant de faire connaître leur réponse par courrier. En cas de refus ils devront expliciter leurs motifs par écrit.

Pour la ville de Viry-Chatillon

Les ménages décohabitants feront l'objet d'une proposition de relogement. Dans le cadre de cette opération de relogement, du fait des pics de relogement qui sont attendus et dans un contexte particulièrement complexe en matière d'offre de logements, les éventuels refus devront être motivés. Ces refus seront étudiés au cas par cas par la MOUS et le comité local de relogement de Viry-Chatillon. En cas de refus justifié par une inadéquation de l'offre, une nouvelle proposition de relogement pourra être faite au ménage décohabitant, sans toutefois dépasser trois propositions par ménage décohabitant. En cas de proposition adaptée à la situation du ménage décohabitant et refusée sans motif légitime, les procédures contentieuses seront mises en œuvre par le bailleur

Concernant les personnes hébergées, leur situation fera l'objet d'un examen attentif et ils pourront bénéficier au cas par cas d'une proposition de relogement.

Après expiration du délai de préavis de 6 mois, si les trois propositions ont été refusées par le titulaire du bail, le bailleur, après information du comité technique local de relogement, engagera une procédure contentieuse.

Enfin, le bailleur maître d'ouvrage s'engage à respecter les conditions géographiques du relogement posées par le CCH dans le cadre juridique du relogement. La loi du 1^{er} septembre 1948 modifiée – article 13 bis, précise que le logement doit être situé :

- Dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve le local, objet de la reprise, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements.
- Dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons
- Dans les autres cas sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km

Un relogement dans des conditions d'éloignement différentes peut être envisagé mais doit correspondre au souhait du ménage qui le valide.

Article 6.2 - Le parcours résidentiel ascendant

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

- Proposition de relogement dans le parc neuf ou récent : 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.
- Pour les locataires qui souhaiteraient un logement hors du quartier : les partenaires s'engagent à rechercher et à mettre à disposition des logements hors QPV et quartiers de veille quand les souhaits des ménages et les besoins le permettent.

Les partenaires s'engagent donc à mobiliser autant que possible une offre dans le parc neuf ou récent et une offre hors QPV et quartiers de veille, sous réserve de l'adaptation de cette offre aux besoins, aux capacités et aux souhaits des ménages.

Sans toutefois imposer un objectif de résultat quantifié, la charte intercommunale de Grand Paris Sud, pose des hypothèses de mobilisation qui constituent l'ambition du territoire partagée par les partenaires :

- 10% des attributions annuelles dans le parc existant hors QPV consacrées aux relogements « ANRU »
- 25% des attributions en PLAI dans le parc neuf et 10% d'attributions en PLUS dans le parc neuf consacrés aux relogements « ANRU ».

Article 6.3 - La localisation de l'offre

Outre l'engagement de recherche d'une offre hors QPV et quartiers de veille (parcours résidentiel ascendant), 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.
- mobiliser au cas par cas et dans le cadre de leurs compétences respectives (contingent Etat « mal-logés », contingent Action Logement, logements non contingentés des bailleurs, contingent collectivité territoriale), une offre en-dehors de l'agglomération pour répondre aux besoins des ménages souhaitant être relogés en-dehors de celle-ci, selon les priorités définies par la MOUS. rechercher et proposer une offre de relogement dans le patrimoine d'autres bailleurs, y compris dans d'autres communes en fonction des besoins exprimés par les ménages, à chaque fois que l'offre disponible au sein du parc du bailleur maître d'ouvrage ne permettra pas de répondre aux besoins.

Une attention particulière sera portée aux ménages en situation d'emploi dans l'objectif de les rapprocher de leur lieu de travail ou d'un moyen de transport.

Concernant les demandes de relogements en dehors de la commune de résidence du ménage, les partenaires s'engagent à en informer les différents partenaires.

Ainsi, compte tenu de la localisation intercommunale du quartier de la Grande Borne et des continuités urbaines entre les deux villes, un comité de relogement ad hoc réunissant notamment les référents des deux villes traitera des situations de relogements nécessitant une solidarité intercommunale. Il appartient à chacune des deux villes de désigner en son sein un référent qui aura pour rôle de :

- centraliser et garantir la bonne circulation des informations,
- assurer la coordination entre les acteurs du relogement et notamment dans ce cadre intercommunal,
- assurer le partage et la diffusion des informations entre les acteurs.

Article 6.4 - La typologie

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

- à l'article R*111-2 du CCH et à l'article D. 542-14 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.

Dans le cadre du relogement pour faire face à des situations particulières notamment le relogement de personnes âgées (+ 65 ans), on pourra attribuer un logement comportant une pièce de plus que la norme.

Article 6.5 - Maitrise du reste à charge et dépôt de garantie

Conformément au règlement général de l'ANRU, le relogement ne doit pas contribuer à déséquilibrer la situation financière des ménages. Une attention particulière doit donc être portée à la maîtrise du reste à charge, afin d'inscrire les ménages à reloger dans une dynamique d'insertion.

Les partenaires s'engagent donc à rechercher et proposer une offre dont la quittance totale, APL déduite, est adaptée aux ressources établies par l'enquête sociale (et dans la demande de logement) ou comparable à la quittance actuelle si elle est acquittée sans difficulté et si le ménage en exprime le souhait, en tenant compte des prescriptions de la MOUS du bailleur maître d'ouvrage au regard de ces différents éléments.

Pour les locataires en titre relogés dans le patrimoine du bailleur démolisseur, le relogement sera réalisé au prix du loyer au m² de la surface corrigée (hors charges) identique. Le reste à charge proposé (loyer + charges, déduction faite des aides au logement) devra être inférieur ou égal au reste à

charge initial, sauf si l'évolution de la typologie du logement, de sa surface ou une amélioration des conditions de logement telles qu'un ascenseur, un logement adapté (handicap, vieillissement, perte d'autonomie etc – liste non exhaustive ou de sa desserte en transport le justifie), un logement neuf ou de moins de 5 ans le justifie.

Dans tous les cas, les ménages dont le taux d'effort avant relogement est supérieur à 30% seront examinés afin de ramener si possible ce taux d'effort sous ce seuil.

Dans le cas de relogement en patrimoine neuf ou conventionné de moins de 5 ans, le bailleur maître d'ouvrage s'engage à mobiliser auprès de l'ANRU les subventions prévues au titre de l'indemnité pour minoration de loyer, afin que les loyers soient, en tant que de besoin, minorés au niveau du plafond APL applicable à la situation du ménage. Cette disposition sera réservée en priorité aux ménages les plus modestes.

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

Article 6.6 - Travaux de remise en état des logements proposés au relogement

Le(s) bailleur(s) s'engage(nt) à remettre systématiquement en état conformément aux normes de confort et de qualité actuelles les logements proposés et acceptés au relogement (normes d'habitabilité définies à l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948). Au regard des besoins spécifiques éventuels du ménage identifié par la MOUS, il pourra être étudié une adaptation ou un aménagement spécifique (cf. amélioration des conditions de logement évoquée plus haut).

Article 6.7 - Les frais consécutifs au relogement

Dans le cadre du relogement lié aux opérations de renouvellement urbain, le bailleur maître d'ouvrage s'engage à prendre en charge les frais de déménagement selon les règles de l'ANRU :

- Le déménagement en tant que tel est ainsi réalisé par une entreprise mandatée par le bailleur maître d'ouvrage, en accord avec les obligations réglementaires (matériel adapté, personnel qualifié, garantie d'assurance et de recours).
- La prestation de déménagement comprend la fourniture des cartons (l'emballage des objets est à la charge du locataire), le démontage des meubles et leur remontage, le transport de l'ensemble et la manutention du chargement et déchargement.
- Les frais liés aux transferts des contrats et aux ouvertures et fermetures des compteurs d'énergie, eau, téléphonie et abonnements ainsi que les frais de transfert du courrier postal pendant 6 mois sont à la charge du bailleur maître d'ouvrage, sur présentation de facture acquittée. Une aide plus spécifique sera apportée aux personnes isolées, âgées ou handicapées ou tout autre cas d'incapacité physique pour le déménagement et la réinstallation dans le nouveau logement.

Il pourra être envisagé un accompagnement au déménagement renforcé s'adressant aux occupants dans l'incapacité avérée de réaliser par ses soins (vieillesse, handicap, isolement...) et sera apprécié par le bailleur LRYE et le CTL au cas par cas. De la même manière, une aide complémentaire à l'installation dans le nouveau logement pourra être organisée sur expertise du travailleur social. Cette aide sera prise en charge par le bailleur LRYE.

ARTICLE 7 : LE PROCESSUS DE RELOGEMENT

Article 7.1 - Forme et procédure des propositions de relogement

Par l'intermédiaire de sa MOUS interne (chargé de relogement), le bailleur maître d'ouvrage doit mettre en œuvre les propositions individualisées de relogement tant sur son parc que sur celui d'autres bailleurs. Le chargé de relogement doit pour cela :

- Etablir un dialogue avec le ménage sur l'offre potentielle objective au regard de leurs souhaits et besoins, en vue d'éclairer et si nécessaire réorienter ou élargir ses critères de priorité ou ses choix résidentiels et le rendre acteurs de leur relogement : opportunités, freins, réserves, cadre légal, délais d'attente, etc.
- Pour les ménages les plus fragiles, solliciter le référent social en charge du suivi du dossier pour échanger autour de l'accompagnement social au logement le plus adapté, afin de résorber notamment d'éventuelles situations d'endettement locatif ;
- Assurer une information et une aide aux démarches par exemple lors de rendez-vous individualisés ;
- Organiser la visite du logement avec le ménage, pour discuter de cette proposition en connaissance de cause et l'aider à prendre sa décision ;
- Préparer le passage en commission d'attribution, en lien avec les collaborateurs du service en charge des attributions ; le cas échéant (notamment en cas de relogement proposé chez un autre bailleur), actualiser les éléments de la demande dans le SNE et présenter le dossier en commission d'attribution.

Dans le respect du cadre juridique rappelé à l'article 6-1, les propositions de logement, systématiquement formalisées par écrit par la MOUS seront adressées aux locataires en recommandé avec accusé de réception ou remis en main propre avec récépissé et doublées d'un courrier simple, mail ou appel.

Article 7.2 - Après acceptation du relogement par le ménage et accord de la commission d'attribution

Le chargé de relogement doit :

- Informer le locataire et lui apporter toutes les aides nécessaires dans les démarches administratives liées au relogement, y compris en cas de relogement chez un autre bailleur (en lien dans ce cas avec les services de celui-ci).
- Planifier le déménagement en lien avec les services ad hoc du 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, tout particulièrement en cas de relogement chez un autre bailleur, dans un autre quartier ou dans une autre commune ;
- S'assurer de la radiation effective de la demande sur le SNE, dès lors que l'attribution a été prononcée, en renseignant au préalable l'ensemble des informations demandées sur le relogement (adresse et caractéristiques du logement, bailleur, contingent, etc.), et en contrôlant la bonne actualisation de la situation (familiale, ressources, etc.)

Article 7.3 - En cas de refus par le ménage du relogement proposé

- Les refus doivent être motivés par écrit sous 5 jours et enregistrés par le chargé de relogement (La MOUS peut accompagner le ménage pour l'émission de l'avis). Une absence de réponse dans ce même délai vaut refus, le chargé de relogement réalise au préalable un échange avec le ménage pour l'informer du dépassement du délai et s'assurer du motif de non réponse, le ménage peut également être accompagné pour émettre son avis.
- Dès le premier refus, un entretien sera mené par le représentant du bailleur auquel pourront être associés les services de la ville avec le ménage (sur demande du ménage) afin d'explicitier les motifs du refus et de préciser ou réorienter les besoins. Le bailleur maître d'ouvrage adressera un courrier actant ce refus au locataire en recommandé avec accusé de réception ;
- En cas de deuxième refus, le bailleur maître d'ouvrage organise un rendez-vous auquel pourront être associés les services de la ville avec le ménage (sur demande du ménage), afin de lui rappeler ses droits et obligations mais également les risques liés au refus de propositions adaptées.
- En cas de troisième refus, le bailleur maître d'ouvrage organise un rendez-vous avec la préfecture, la ville et le locataire. Il lui sera signifié la perte du maintien dans les lieux.

A l'issue des trois propositions refusées et sous réserve que ces propositions soient bien recevables et conformes à la fois aux exigences de la loi et aux besoins et souhaits du ménage, tels qu'exprimés dans sa demande et validés par la MOUS, toutes les procédures légales visant au départ du locataire pourront être mises en œuvre, sous réserve que les règles énoncées à l'article 6-1 de la présente charte relative au cadre juridique du relogement, aient été respectées.

Article 7.4 - En cas de refus de la candidature par la commission d'attribution

Cas rare, pouvant parfois concerner notamment des candidatures pour un relogement chez un autre bailleur. Le chargé de relogement :

- Informe le ménage et les partenaires en comité technique,
- Identifie les motifs de refus et les solutions et actions à envisager en vue de la réussite d'une prochaine proposition.

Article 7.5 - Le suivi post relogement et évaluation

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

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

Le chargé de relogement assure le remplissage, permettant le suivi local des relogements tout au long de l'opération. Le bailleur maître d'ouvrage présente tous les mois un bilan de ceux-ci auprès du comité technique de relogement, en transmettant une extraction anonymisée du tableau RIME (pour GPS, RIME augmenté et support spécifique de reporting pour les CTR défini avec les bailleurs, mis en place à l'échelle de l'agglomération) ;

A posteriori, un bilan des relogements est réalisé par le bailleur maître d'ouvrage à partir d'une enquête de satisfaction menée auprès des ménages relogés. Cette enquête sera réalisée entre 4 et 6 mois après chaque phase de relogement.

L'EPCI Grand Paris Sud et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre réalisent un bilan régulier à l'échelle intercommunale des relogements effectués via un outil de suivi (élaboré dans le cadre de la convention intercommunale de relogement pour GPS) à partir de RIME et présenteront concernant leur territoire :

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

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

ARTICLE 8 : ENTRETIEN DU PATRIMOINE A DEMOLIR

La gestion des immeubles durant le processus de relogement

Le bailleur maître d'ouvrage s'engage durant toute la durée du relogement à maintenir un niveau d'entretien et de prestations équivalent à celui d'aujourd'hui et à maintenir un gardiennage de proximité jusqu'à la fin de l'opération.

L'entretien des espaces extérieurs continuera à être assuré par le bailleur maître d'ouvrage et/ou les collectivités porteuses (communes, EPCI, chacun pour ce qui le concerne) dans les conditions habituelles.

Un dispositif spécifique de ramassage des encombrants pourra être envisagé selon les besoins.

Le bailleur maître d'ouvrage et les communes porteuses s'engagent de cette manière à éviter toute dégradation des conditions de vie ou sentiment d'abandon dans les immeubles voués à la démolition, *a minima* en s'assurant de la sécurité, de l'habitabilité et de la propreté du bâti et des espaces extérieurs.

Dans le cadre des démarches de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP), des visites de patrimoine seront organisées régulièrement pour contrôler et concerter sur les actions à mener en partenariat entre les différentes parties prenantes, chacun pour ce qui le concerne.

La sécurisation des logements voués à la démolition

Pour éviter toute tentative d'intrusion et tout phénomène de squat, le bailleur maîtres d'ouvrage s'engage à chaque libération de logement à le rendre inhabitable (dépose des réseaux, pose de panneaux anti-intrusion, etc.). Une fois tous les logements d'un même palier vide, le palier sera condamné, dans la mesure du possible.

ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

L'ensemble des partenaires signataires, s'engagent au respect du Plan de relogement annexé à la présente Charte notamment concernant les engagements de mobilisation du parc de logements pour le relogement.

Article 9.1 – mobilisation de l’offre de logement social

Relogements dans le parc social de la commune de Grigny

Les signataires de la présente charte s’engagent à partager ces relogements tout au long de l’opération, selon la ventilation suivante :

- Le contingent de la Ville/GPS : 14% des relogements
- Le contingent Etat : 24% des relogements
- Le contingent bailleurs : 40% des relogements
- Le contingent Action Logement : [Accompagnement des ménages salariés](#)
- Les contingents autres : 10%

Relogements sur le parc bailleurs hors Grigny et Viry-Chatillon

Les signataires de la présente charte s’engagent à partager ces relogements tout au long de l’opération, selon la ventilation suivante :

- Le contingent Etat : 27% des relogements
- Le contingent bailleurs : 45% des relogements
- Le contingent Action Logement : [Accompagnement des ménages salariés](#)
- Les contingents autres : 9%

Tableau de synthèse

Echelle Communale	Commune	Etat	Action Logt	Bailleurs	Autres
	14%	24%	Relog. Salariés	40%	10%
Hors ville	Commune	Etat	Action Logt	Bailleurs	Autres
		27%	Relog. Salariés	45%	8%
TOTAL	Commune	Etat	Action Logt	Bailleurs	Autres
	10%	25%	Relog. Salariés	41%	9%

Sans lui fixer d'objectif, le Département pourra mobiliser ponctuellement son contingent au regard des besoins et être sollicité sur des situations où aucune solution n'a été trouvée par les autres réservataires.

Article 9.2 - Le bailleur maître d’ouvrage s’engage à :

- Respecter le plan de relogement annexé et ainsi répondre aux objectifs de relogement. (Annexe 1)
- 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, dans les conditions énoncées à l'article 6 et assurer le relogement dans les conditions prévues à cet article.
- Signaler les situations fragiles et complexes (procédures d'expulsion, impayés et handicap notamment) afin de réinscrire les ménages dans une dynamique d'insertion.
- Ne pas facturer la remise en état des lieux du logement quitté. La liquidation du compte locataire tiendra compte ensuite de la facturation normale des charges locatives (eau, chauffage, charges locatives) au regard des provisions payées.
- Faire le bilan auprès des réservataires signataires des logements de leur contingent voués à la démolition ainsi que des logements mobilisés pour le relogement.
- Enregistrer d'office les locataires en titre dans le SNE.
- Présenter les dossiers des ménages à reloger en commission d'attribution des logements (CAL) afin de leur attribuer un logement.
- 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 9.3 - Les villes de Viry-Chatillon et Grigny s'engagent à :

- Piloter le dispositif de gouvernance, notamment en organisant les réunions des comités de pilotage et des comités techniques de relogement.
- Respecter le plan de relogement annexé et ainsi répondre aux objectifs de relogement
- Mobiliser des disponibilités sur leur contingent, tous bailleurs confondus, et transmettre les avis de congés aux MOUS en charge du relogement, conformément au plan de relogement en annexe de la présente charte
- Mobiliser les partenaires, réservataires et bailleurs dans le but d'augmenter les possibilités de relogement (parc social, privé conventionné...).
- Appuyer l'équipe MOUS afin de mener à bien l'opération de relogement.

Article 9.4 - Action Logement :

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

A ce titre, Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative dont il dispose située sur le territoire de la Communauté d'Agglomération mais également à l'échelle de la région [dans la limite de son engagement sur les chartes de relogement des autres](#)

territoires, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par les projets de démolitions.

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*.

Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social. Son objectif 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.

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

Article 9.5 - Les autres réservataires s'engagent à :

- Respecter le plan de relogement annexé et ainsi répondre aux objectifs de relogement.

Article 9.6 - Les autres bailleurs s'engagent à :

- Informer chaque ville et la MOUS des vacances survenant sur leur parc, y compris, le cas échéant et 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 par l'Etat, prolonger systématiquement de 30 jours le délai de positionnement initial de l'État, à compter de la notification à la DDETS du refus du dernier locataire, dans le cas où aucun des ménages positionnés par la MOUS pour le relogement n'accepterait pas le logement.

Article 9.7 - L'Etat s'engage à :

- Participer dans le cadre du plan de relogement annexé aux objectifs de relogement.
- Mobiliser des disponibilités sur son contingent, tous bailleurs confondus, et transmettre les avis de congés aux MOUS en charge du relogement, conformément au plan de relogement en annexe de la présente charte
- Mobiliser le contingent Etat dit « Mal-logés » selon deux modalités complémentaires, afin de poursuivre en parallèle le relogement des ménages prioritaires :
 - o à hauteur de 25% des logements occupés de l'opération concernée,
 - o sans que le volume annuel de mobilisation ne dépasse 10% des vacances de logement enregistrées sur ce contingent l'année précédente.
- Accompagner le cas échéant les maîtres d'ouvrage et leur MOUS dans la mise en œuvre de l'Accord Collectif Départemental 2017-2021, qui peut être mobilisé pour les relogements inter bailleurs.
- Accompagner les deux intercommunalités, les deux villes et les bailleurs afin de construire une stratégie de relogement inter-bailleurs et inter-réservataires. La mobilisation du contingent préfectoral est réalisée dans les conditions précisées dans le plan de relogement.

Article 9.8 - Grand Paris Sud s'engage à :

Concernant GPS, la mise en œuvre de cette charte locale repose sur la coordination régulière des partenaires à l'échelle intercommunale, afin d'assurer dans la durée l'articulation des enjeux propres à la Grande Borne aux stratégies habitat, logement et rénovation urbaine mises en œuvre à l'échelle de l'agglomération, au travers du PLH, de la CIL et de la convention cadre intercommunale pour le NPNRU. Dans ce cadre et dans le respect des objectifs et des engagements définis dans la charte intercommunale des relogements du NPRU, la Communauté d'Agglomération GPS s'engage à :

- Apporter son concours au bailleur maître d'ouvrage et à la commune pour assurer le bon déroulement des relogements et des instances locales de suivi, dans le respect des objectifs et des dispositions de la présente charte locale,
- Participer aux instances locales mises en place pour cette opération et contribuer à leur avancement autant que de besoin,
- Réaliser un suivi et un bilan intercommunal au moins annuel des relogements, à partir de la consolidation des tableaux de suivi de chaque opération alimentée par les maîtres d'ouvrage, pour transmission aux partenaires dans le cadre des instances intercommunales (comités techniques et de pilotage du NPNRU, de coordination intercommunale des relogements, Conférence Intercommunale du Logement)
- Mobiliser les partenaires à l'échelle intercommunale en tant que de besoin (notamment pour des relogements sur le reste de l'agglomération),
- Globalement, s'assurer du respect des engagements et de la mobilisation de l'ensemble des partenaires selon les dispositions de la charte intercommunale.

Article 9.9 – le Département s’engage à :

- participer au relogement des ménages concernés par les démolitions prévues en mobilisant ses réservations,
- mobiliser autant que de besoin le Service territorialisé du développement social au profit des ménages à reloger et en coordination avec l'accompagnement social mis en œuvre dans le cadre de la MOUS.

Article 9.10 - Les ménages éligibles au relogement :

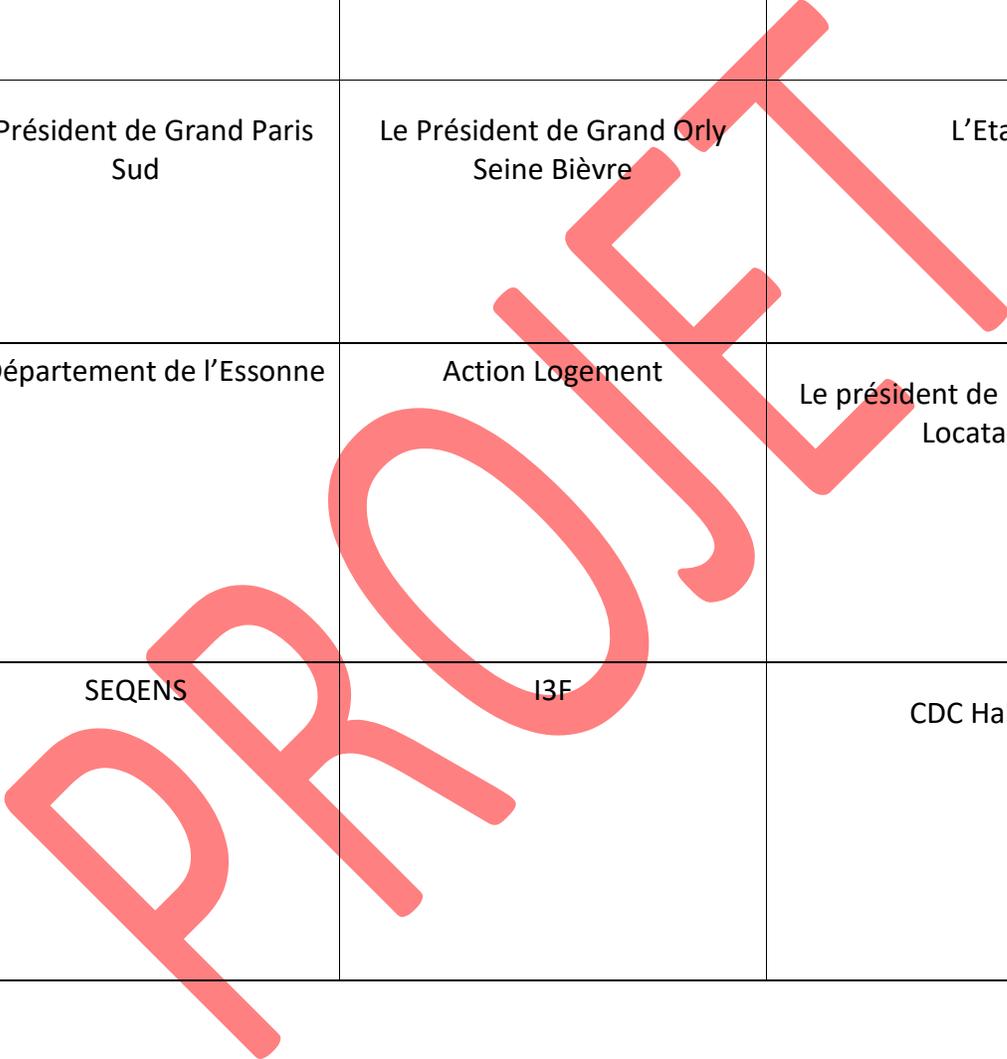
Il pourra être proposé à l’ensemble des ménages identifiés par l’enquête sociale de signer avec le bailleur un protocole de relogement (document propre à chaque bailleur).

PROJET



Fait à, le

Le Maire de Grigny	Le Maire de Viry-Chatillon	Le président - Les Résidences Yvelines Essonne
Le Président de Grand Paris Sud	Le Président de Grand Orly Seine Bièvre	L'Etat
Le Département de l'Essonne	Action Logement	Le président de l'Amicale des Locataires
SEQENS	I3F	CDC Habitat





Annexe 1 – plan de relogement actualisé au 7 avril 2023

Phasage des relogements			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
GRIGNY														
Phase 1 Oiseaux et Treille	GB	LRYE	37	50	49	20								
Quinconce	GB	LRYE				33	25	8						
Phase 2 - miroir Place aux herbes	GB	LRYE				16	33	37	16					
Méridien	GB	LRYE						11						
Balance / Ellipse	GB	LRYE							13	13	11			
VIRY-CHATILLON														
Quinconce							21	5						
Phase 2 - miroir Place aux herbes							12	12	16					
Méridien								22						

D
R
E
S
S
E