

RAPPORT N° 18-04-208

CONSEIL MUNICIPAL DU 3 AVRIL 2018

OBJET : APPROBATION DU PROTOCOLE DE RELOGEMENT POUR LE NOUVEAU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE VILLEJUIF ET L'HAÏ-LES-ROSES

L'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a signé le 20 novembre 2017 le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de Villejuif et L'Haÿ-les-Roses, en présence des partenaires suivants : État, ANRU, villes, bailleurs, Caisse des dépôts et consignations, Conseil départemental du Val-de-Marne. L'enjeu est d'intégrer les quartiers Lebon-Lamartine-Hochart, Lozaitz et Lallier-Bicêtre au développement urbain en cours sur les deux villes de Villejuif et L'Haÿ-les-Roses, en raison notamment de la proximité de trois gares du Grand Paris Express.

Au niveau du protocole de préfiguration, la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain prévoit la démolition de 261 logements de l'OPH de Villejuif sur le quartier Lebon-Lamartine, dont 105 déjà validés par l'ANRU, et la démolition de 200 logements d'Immobilière 3F sur le quartier Lallier, également déjà validés par l'ANRU.

La qualité du processus de relogement représente un enjeu fondamental pour la réussite des projets de renouvellement urbain. Elle conditionne leur avancement opérationnel et représente un levier pour le rééquilibrage des territoires. C'est pourquoi un protocole relogement a été élaboré collectivement par l'EPT, les villes de Villejuif et L'Haÿ-les-Roses, l'État, Action logement, l'OPH de Villejuif et le bailleur I3F.

Afin de répondre aux trois objectifs stratégiques assignés par l'ANRU à savoir offrir un parcours résidentiel ascendant aux ménages, réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion et contribuer à la mixité sociale, le protocole de relogement prévoit deux objectifs opérationnels :

- L'engagement des partenaires à reloger, au moins 50% des ménages dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de cinq ans à la date de relogement, ou dans un logement ayant eu une réhabilitation récente qui améliore sensiblement le cadre de vie.
- Des règles pour maîtriser l'évolution du reste à charge des ménages, en particulier pour les plus fragiles.

Outre le partage des connaissances utiles pour définir les modalités de relogement, le protocole affirme une solidarité entre les réservataires, à savoir les bailleurs, les villes, Action logement et l'État.

Il est à noter qu'un avenant au présent protocole relogement est prévu sous six mois, conformément au protocole de préfiguration, afin de prendre le temps de préciser les engagements quantitatifs des différents réservataires. Cet avenant, s'appuyant notamment sur les retours des enquêtes des Maîtrises d'œuvres Urbaines et Sociales (MOUS) en cours sur les deux sites, viendra consolider les engagements de chacun des réservataires en matière de contribution au relogement.

Enfin, les dispositions relatives au relogement ont vocation à s'inscrire le moment venu dans le cadre des dispositions définies par les orientations stratégiques et par la convention intercommunale de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver le projet de protocole relogement des villes de Villejuif et L'Haÿ-les-Roses et d'autoriser Monsieur le Maire à signer le protocole et tout avenant nécessaire à celui-ci.

OBJET : APPROBATION DU PROTOCOLE DE RELOGEMENT POUR LE NOUVEAU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE VILLEJUIF ET L'HAÏ-LES-ROSES

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry sur Seine,

VU le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de Villejuif et L'HaÏ-les-Roses signé par l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre le 20 novembre 2017,

VU la délibération n°2018-02-13_913 adoptée au conseil territorial du 13 février 2018,

VU le projet de protocole relogement,

VU les engagements de chacun des partenaires concernés,

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉLIBÈRE :

Article 1 : Approuve le projet de protocole relogement des villes de Villejuif et L'HaÏ-les-Roses, annexé à la présente,

Article 2 : Autorise Monsieur le Maire à signer ledit protocole et tout avenant nécessaire à celui-ci,

Article 3 : Charge Monsieur le Maire d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes,

Article 4 : Une ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne.
- Monsieur le Président de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre.
- Monsieur le Maire de L'HaÏ-les-Roses.
- Madame la Directrice générale de l'Office Public de l'Habitat de Villejuif.
- Monsieur le Directeur départemental d'I3F.
- Monsieur le Président du conseil d'administration d'Action logement groupe.

Franck LE BOHELLEC
Maire
Conseiller Régional Ile-de-France



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 13 février 2018

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2018-02-13_913

Approbation du protocole de relogement pour le
projet de renouvellement urbain de Villejuif et
L'Hay-les-Roses

L'an deux mille dix-huit, le 13 février à 19h10 les membres du Conseil de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 7 février 2018.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à
SAVIGNY-SUR-ORGE	Madame	ACHTERGAELE	Nadège	X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	AFFLATET	Alain	X	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Madame	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Madame	ALTMAN	Sylvie	Abs	Alexandre BOYER
IVRY-SUR-SEINE	Madame	APPOLAIRE	Annie- Paule	X	
ORLY	Monsieur	ATLAN	Thierry	X	
VALENTON	Madame	BAUD	Françoise	Abs	Stéphanie DAUMIN
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	BELL-LLOCH	Pierre	X	
LE KREMLIN-BICETRE	Madame	BENBELKACEM	Sarah	Abs	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	BENETEAU	Sébastien	X	
VIRY-CHATILLON	Monsieur	BERENGER	Jérôme	Abs	Laurent SAUERBACH
ORLY	Madame	BESNIET	Nathalie	Abs	André DELUCHAT
THIAIS	Monsieur	BEUCHER	Daniel	X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	BOURJAC	Jean-Marc	X	
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	BOUYSSOU	Philippe	X	
LE KREMLIN-BICETRE	Madame	BOYAU	Lina	Abs	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Monsieur	BOYER	Alexandre	X	
ARCUEIL	Monsieur	BREUILLER	Daniel	X	
VILLEJUIF	Madame	CASEL	Catherine	Abs	Elie YEBOUET
RUNGIS	Monsieur	CHARRESON	Raymond	Abs	Richard DELL'AGNOLA
FRESNES	Madame	CHAVANON	Marie	X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	CHICOT	Rémi	X	
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	CHIESA	Pierre	X	
GENTILLY	Monsieur	DAUDET	Patrick	X	
CHEVILLY-LARUE	Madame	DAUMIN	Stéphanie	X	
CACHAN	Madame	DE COMARMOND	Hélène	X	
L'HAY-LES-ROSES	Monsieur	DECROUY	Clément	X	
THIAIS	Monsieur	DELL'AGNOLA	Richard	X	
CHEVILLY-LARUE	Monsieur	DELUCHAT	André	X	
CHOISY LE ROI	Madame	DESPRES	Catherine	X	
CHOISY LE ROI	Monsieur	DIGUET	Patrice	X	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Madame	DINNER	Nathalie	Abs	Didier GUILLAUME
FRESNES	Monsieur	DOMPS	Richard	X	
ATHIS-MONS	Monsieur	DUMAINE	Julien	X	
CACHAN	Monsieur	FOULON	Jacques	X	
VILLENEUVE-LE-ROI	Monsieur	GAGNEPAIN	Pascal	X	
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	Monsieur	GAUDIN	Philippe	X	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Madame	GERARD	Anne-Marie	Abs	Eric GRILLON
ARCUEIL	Madame	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	X	
VILLEJUIF	Monsieur	GIRARD	Dominique	X	
VILLENEUVE-LE-ROI	Monsieur	GONZALES	Didier	X	

ABLON-SUR-SEINE	Monsieur	GRILLON	Eric	X	
VILLEJUIF	Madame	GRIVOT	Annie	X	
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	GUETTO	Daniel	X	
CHOISY LE ROI	Monsieur	GUILLAUME	Didier	X	
VILLENEUVE-LE-ROI	Madame	HAMID	Sakina	Abs	
FRESNES	Monsieur	HELBLING	Denis	Abs	Marie CHAVANON
L'HAY-LES-ROSES	Madame	HUBERT	Laure	Abs	Françoise SOURD
CHOISY LE ROI	Monsieur	ID ELOUALI	Ali	Abs	
ORLY	Madame	JANODET	Christine	X	
L'HAY-LES-ROSES	Monsieur	JEANBRUN	Vincent	X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	KENNEDY	Jean-Claude	X	
PARAY-VIEILLE-POSTE	Madame	LALLIER	Nathalie	X	
LE KREMLIN-BICETRE	Monsieur	LAURENT	Jean-Luc	X	
VILLEJUIF	Monsieur	LE BOHELLEC	Franck	Abs	Annie GRIVOT
CACHAN	Monsieur	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	X	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	LEFEBVRE	Fabienne	X	
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	LEPRETRE	Michel	X	
IVRY-SUR-SEINE	Madame	LESENS	Evelyne	Abs	Pierre CHIESA
VILLEJUIF	Monsieur	LIPIETZ	Alain	Abs	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	LORAND	Isabelle	Abs	Jean-Claude KENNEDY
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	MARCHAND	Romain	Abs	Philippe BOUYSSOU
THIAIS	Madame	MARCHEIX	Virginie	Abs	Pierre SEGURA
SAVIGNY-SUR-ORGE	Monsieur	MEHLHORN	Eric	X	
VIRY-CHATILLON	Madame	MERRINA	Arielle	Abs	Jean-Marie VILAIN
VITRY-SUR-SEINE	Madame	MONTOIR	Sylvie	X	
FRESNES	Madame	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs	
LE KREMLIN-BICETRE	Monsieur	NICOLLE	Jean-Marc	Abs	Jean-Luc LAURENT
MORANGIS	Monsieur	NOURY	Pascal	X	
CHOISY LE ROI	Monsieur	PANETTA	Tonino	X	
VILLEJUIF	Monsieur	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Abs	Jacques FOULON
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	PERREUX	Jacques	Abs	
JUVISY-SUR-ORGE	Monsieur	PERRIMOND	Michel	X	Robin REDA (1)
CACHAN	Madame	PESCHEUX	Edith	X	
ATHIS-MONS	Monsieur	PETETIN	Pascal	X	
IVRY-SUR-SEINE	Madame	PIERON	Marie	Abs	Pierre BELL'LLOCH
JUVISY-SUR-ORGE	Monsieur	REDA	Robin	X	
CHOISY LE ROI	Madame	RIFFAUD	Isabelle	X	
ATHIS-MONS	Madame	RODIER	Christine	X	
ATHIS-MONS	Monsieur	SAC	Patrice	X	
VIRY-CHATILLON	Monsieur	SAUERBACH	Laurent	X	
THIAIS	Monsieur	SEGURA	Pierre	X	
L'HAY-LES-ROSES	Madame	SOURD	Françoise	X	
IVRY-SUR-SEINE	Monsieur	TAGZOUT	Mourad	Abs	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	TAILLEBOIS	Sarah	Abs	Jean-Marc BOURJAC
VITRY-SUR-SEINE	Monsieur	TMIMI	Hocine	X	Fabienne LEFEBVRE (2)
GENTILLY	Madame	TORDJMAN	Patricia	X	
VITRY-SUR-SEINE	Madame	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	Abs	Sylvie MONTOIR
VILLEJUIF	Monsieur	VIDAL	Philippe	X	
VIRY-CHATILLON	Monsieur	VILAIN	Jean-Marie	X	
IVRY-SUR-SEINE	Madame	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs	Patricia TORDJMAN
VILLEJUIF	Monsieur	YBOUET	Elie	X	

(1) A partir du point 13

(2) Jusqu'au point 18

Secrétaire de Séance : Monsieur Julien DUMAINE

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
	Présents	Absents	Pouvoirs	Votants
Point 1 à 12	60 (1)	32	23	83
Point 13 à 17	59	33	24	83
Point 18 à 26	60 (2)	32	23	83

(1) A partir du point 13

(2) Jusqu'au point 18

Exposé des motifs

L'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a signé le lundi 20 novembre 2017 le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain de Villejuif et L'Hay-les-Roses, en présence des autres partenaires (Etat, ANRU, Villes, bailleurs, Caisse des dépôts et consignations, Conseil départemental du Val de Marne). L'enjeu est d'intégrer les quartiers Lebon-Lamartine-Hochart (Villejuif / L'Hay-les-Roses), Lozaitz (Villejuif) et Lallier-Bicêtre (L'Hay-les-Roses) au développement urbain en cours sur les deux villes, du fait notamment de l'implantation à proximité de trois gares du Grand Paris Express.

Au niveau du protocole de préfiguration, la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain prévoit la démolition de 261 logements de l'OPH de Villejuif sur le quartier Lebon-Lamartine, dont 105 ont déjà été validés par l'ANRU, et la démolition de 200 logements d'Immobilière 3F sur le quartier Lallier, déjà validés par l'ANRU également.

La qualité du processus de relogement est un enjeu fondamental pour la réussite des projets de renouvellement urbain. Elle conditionne leur avancement opérationnel et représente un levier pour le rééquilibrage des territoires.

Définir ce processus et préciser les engagements des partenaires, tels sont les enjeux du protocole relogement qui vous est présenté.

Ce protocole relogement est le résultat d'un travail collectif mené par l'EPT, les villes, l'Etat, Action logement, l'OPH de Villejuif et I3F.

Les objectifs du relogement tels que posés par l'ANRU sont:

- offrir un parcours résidentiel ascendant aux ménages
- réinscrire les ménages en difficultés dans une dynamique d'insertion
- contribuer à la mixité sociale

Afin de répondre à ces objectifs, le protocole relogement prévoit notamment :

- l'engagement des partenaires à reloger, au moins 50% des ménages dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans à la date de relogement, ou dans un logement ayant eu une réhabilitation récente qui améliore sensiblement le cadre de vie
- des règles pour maîtriser l'évolution du reste à charge des ménages, en particulier pour les plus fragiles.

Le protocole fixe également des principes de solidarité entre les réservataires à savoir, les bailleurs, les villes, Action logement et l'Etat.

Il est à noter qu'un avenant au présent protocole relogement est prévu sous 6 mois, conformément au protocole de préfiguration, afin de prendre le temps de préciser les engagements quantitatifs des différents réservataires. Cet avenant, s'appuyant notamment sur les retours des enquêtes des Maîtrises d'Œuvres Urbaines et Sociales (MOUS) en cours sur les deux sites, viendra consolider les engagements de chacun des réservataires en matière de contribution au relogement.

L'Etablissement public territorial du fait de ses compétences, anime, participe aux réflexions et aux instances de suivi du processus de relogement. A ce titre il est signataire du protocole de relogement.

Par ailleurs, les dispositions relatives au logement ont vocation à s'inscrire le moment venu dans le cadre des dispositions définies par les orientations stratégiques et par la convention intercommunale d'attribution de l'établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre.

Il est proposé d'approuver le projet de protocole logement du NPRU de Villejuif et L'Hay-les-Roses et d'autoriser Monsieur le Président à signer le protocole et tout avenant nécessaire à ce protocole.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le projet de protocole logement ;

Vu les engagements de chacun des partenaires ;

Entendu le rapport de Monsieur Richard Doms ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de protocole de logement des villes de Villejuif et L'Hay-les-Roses, annexé à la présente.
2. Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer ledit protocole et tout avenant nécessaire à celui-ci.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes

Vote : Pour 83

A Choisy-le-Roi, le 16 février 2018
Le Président



Michel LEPRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 20 février 2018 ayant fait l'objet d'un affichage le 16 février 2018

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN VILLEJUIF ET L'HAY-LES-ROSES

PROTOCOLE DE RELOGEMENT



SOMMAIRE

I. OBJET DU PROTOCOLE.....	3
II. PRESENTATION DU SITE.....	4
II.1. Le contexte général	4
II.2. Présentation du territoire de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre	4
II.3. Présentation des quartiers et enjeux du projet	6
II.4. Les habitants au cœur de la démarche.....	10
III. PRESENTATION DU PROJET : INTERVENTIONS SUR LE LOGEMENT SOCIAL, OBJET DU PRESENT PROTOCOLE	12
III.1. Démolitions de logements.....	12
III.2. Construction de logements hors site et sur site au sein des deux communes.....	13
III.3 - La diversification de l'habitat et le développement d'une offre nouvelle.....	15
IV. L'ORGANISATION DU RELOGEMENT	16
Les étapes de la concertation et processus de relogement sur chaque site :	16
V. PRINCIPES ET CONDITIONS DE RELOGEMENT	16
V.1 – Champ d'application du protocole relogement	16
V.2 - Les principes du relogement	17
V.3 – Les critères du relogement	17
VI. ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES	18
VI.1. Les engagements de mobilisation des villes et des bailleurs	18
VI.2. Mobilisation du contingent Préfecture.....	18
VI.3. Mobilisation du contingent Action Logement	19
VII. MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES RELOGES	19
VIII. PILOTAGE ET MODALITES DU SUIVI DU RELOGEMENT	19
VIII.1. Le comité de pilotage partenarial du projet ANRU (CPP)	19
VIII.2. La commission technique du relogement (1 par site)	19
VIII.3. La cellule inter-partenariale du relogement (1 par site).....	19
VIII.4. Le ou les opérateurs en charge de l'enquête sociale et de la MOUS pour le relogement et l'accompagnement des ménages	20
VIII.5. La coordination sociale (1 par ville)	20
VIII.6. Les Commissions d'attribution de logements (CAL) (1 propre à chaque bailleur)	20
IX. LES MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION DU RELOGEMENT.....	20
X. DUREE.....	20
XI. SIGNATAIRES	21
ANNEXES :.....	22

I. OBJET DU PROTOCOLE

A travers le présent protocole, les signataires affirment une volonté de coopération pour faciliter les opérations de relogement dans le cadre du projet mené au titre du NPNRU de Villejuif et de L'Hay-les-Roses. Cela se traduit notamment par le partage des connaissances et informations utiles à la définition des modalités de relogement et à leur bon déroulement, ainsi que par une solidarité entre les bailleurs, les réservataires, et les communes concernées, dans les proportions définies par chacun en matière de contribution au relogement.

Le protocole de relogement, déclinaison opérationnelle de la stratégie de relogement, a pour objectif de dresser un cadre de travail commun en fixant les principes du relogement et en formalisant les engagements collectifs et individuels des partenaires.

La stratégie de relogement s'appuie sur une approche globale mettant en relation le relogement des ménages, la reconstitution de l'offre en logements et les orientations des politiques locales de l'habitat.

Des chartes du relogement seront établies définissant les engagements des villes et des bailleurs en direction des personnes concernées ainsi que les critères de priorité dans le choix du logement.

Le protocole s'applique aux ménages des logements démolis et restructurés à partir de la prise en considération par le Préfet de la demande d'autorisation de démolir (DID) pour les logements démolis; ou à partir de la date de rendu de l'enquête sociale pour les logements restructurés.

Les dispositions relatives au relogement sont susceptibles d'être complétées par la future Convention intercommunale d'attribution de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

II. PRESENTATION DU SITE

II.1. Le contexte général

Les quartiers sont situés à Villejuif et L'Haÿ-les-Roses. Ces deux villes de l'ex-Communauté d'agglomération de Val de Bièvre ont intégré l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, le 1^{er} janvier 2016.

II.2. Présentation du territoire de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

Ce territoire de la Métropole du Grand Paris est composé de 24 villes représentant 680 000 habitants. Il constitue le 2^e territoire le plus peuplé et le 1^{er} en termes de superficie, à l'échelle de la MGP.

- Un marché du logement contraint

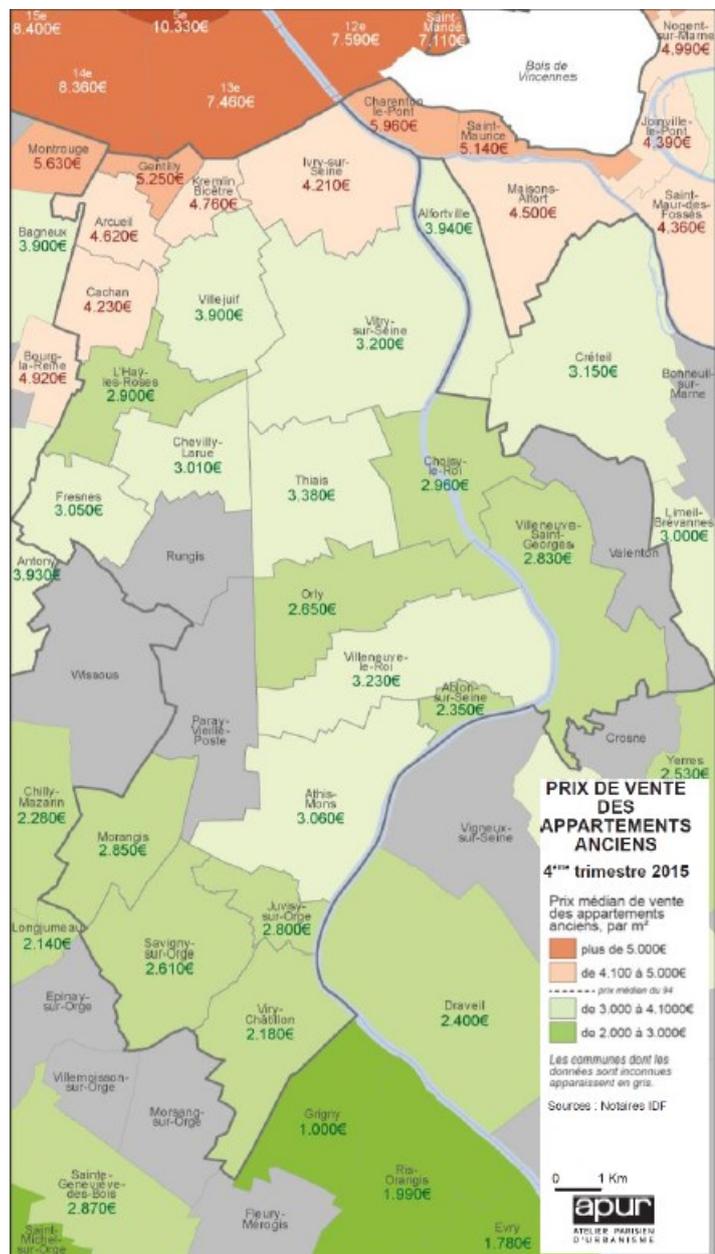
Le marché du logement du Territoire est très diversifié et varie selon la nature des biens, la proximité de Paris, des réseaux de transports, etc.

Le prix de l'immobilier en fournit une illustration. Le coût moyen du mètre carré des logements anciens sont compris entre 2 180€ (Viry-Châtillon) et 5 250€ (Gentilly).

Il est de 4 180€/m² à Villejuif et 2 900€/m² à L'Haÿ-les-Roses. Le marché immobilier de ces villes se place dans une position intermédiaire sur l'échelle des prix de l'EPT.

Ces moyennes masquent une grande diversité des prix à l'échelle infra-communale.

Le quartier de Lallier et les abords de Lebon-Lamartine sont, notamment, les secteurs où les prix de l'immobilier sont les moins élevés des villes de L'Haÿ-les-Roses et Villejuif (selon le site Meilleursagents.com).



Le marché locatif privé est également coûteux. En 2012, une étude sur les loyers avait été faite par le service habitat de l'ex-CAVB sur la base d'un échantillon d'annonces de logements. Les moyennes suivantes en avaient été ressorties :

Coût du loyer en €/m² (charges comprises)

	Studio	T2	T3	T4	T5 et +	Moyenne
L'Haÿ-les-Roses	28	18	17	16	12	19
Villejuif	26	22	23	18	13	23
Val de Bièvre	27	21	19	17	14	22

Source : recensement des annonces sur le site « Se loger.com » du 25 novembre au 7décembre 2012 / Service habitat/ex-CAVB

Le locatif privé est une offre très chère. Paradoxalement, ce segment abrite une part importante de ménages modestes.

Les exemples de prix de loyers présentés ci-dessous renvoient aux loyers à la relocation et ne sont donc pas ceux des baux en cours. Néanmoins, on devine les difficultés des locataires à se loger dans ce parc et à y envisager un parcours résidentiel (pour un appartement plus grand par exemple) tant les loyers pratiqués sont élevés.

Quelques exemples d'annonces sur les quartiers Sud Villejuif/Nord-est l'Haÿ-les-Roses :

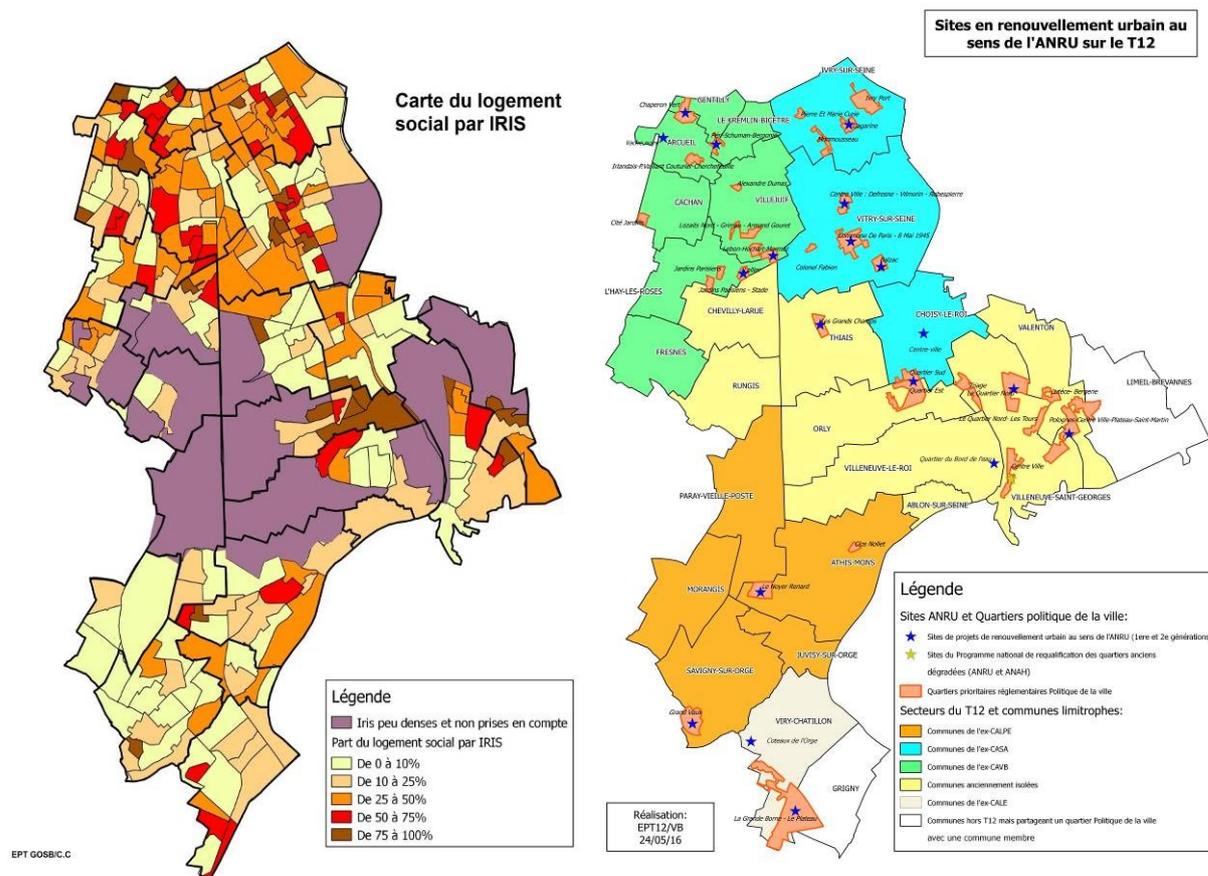
Date	Communes	Typologie	m ²	€	dont charges	€/m ² (charges comprises)	Lieu
27/11/2012	Villejuif	T2	51	592		12	Rue Massif central (OGIF)
29/11/2012	Villejuif	T1	35	721		21	Rue de Verdun
28/11/2012	Villejuif	T1	27	750		28	Villejuif Louis Aragon
01/12/2012	Villejuif	T4	90	1 600	100	18	Rue Sainte-Colombe
06/12/2012	L'Haÿ-les-Roses	T2	29,72	650		22	Jardin Parisien
29/11/2012	L'Haÿ-les-Roses	T2	44	787	120	18	Quartier Jardin Parisien

Source : recensement des annonces sur le site « Se loger.com » du 25 novembre au 7décembre 2012/Service habitat

- Un parc social important mais marqué par une faible rotation

Selon les données « Recensement du parc locatif social de 2014 » (RPLS), le taux moyen de nouveaux baux annuels par an dans le parc social est de 6 à 7,5%. Il témoigne de la faiblesse de la rotation des ménages qui l'occupent.

La part de logement social de l'EPT GOSB est de 35,8% de logement social. La carte ci-contre localise les 31 quartiers Politiques de la ville, 15 opérations de renouvellement urbain et les zones de concentration de logements sociaux du Grand-Orly Seine Bièvre.



II.3. Présentation des quartiers et enjeux du projet

Le projet vise à permettre aux quartiers de faire partie intégrante du développement urbain en cours, du fait notamment de l'arrivée prochaine de gares du Grand Paris Express. Il se donne pour objectif de prévenir l'émergence d'une ville à deux vitesses, en permettant, pour les sites, de passer d'un statut de « cités dortoirs » à celui de quartiers intégrés et dotés de l'ensemble des fonctions urbaines.

Cette refonte des quartiers offrira aux habitants un cadre de vie de grande qualité. Elle aura également pour objectif de développer le lien social et de dynamiser le tissu associatif.

Le site Lebon-Lamartine (Villejuif)

➤ Description du quartier

Le quartier Lebon s'étend sur 6,6 hectares et constitue l'extrémité Sud de la commune de Villejuif. Il est composé de 561 logements sociaux conventionnés HLMO et détenus par l'OPH de Villejuif.

Les logements des immeubles duplex (barres) présentent des problèmes d'accessibilité (ascenseur disponible un étage sur 2).

La desserte en boucle ainsi que la cristallisation de problèmes sociaux contribuent à un sentiment d'enfermement et d'abandon justifiant l'urgence d'intervenir sur ce quartier.



➤ L'occupation sociale des quartiers

Une analyse multicritères a été réalisée sur la base de données fournies par les bailleurs. Le niveau des « 40% des plafonds HLM » a été utilisé car il est proche du seuil de pauvreté.

Les 3 barres du quartier Lebon-Lamartine abritent une forte proportion de ménages fragiles (entre 59 et 65% de ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds HLM). Les familles monoparentales y sont également fortement représentées (entre 31 et 37% des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds).

Les indicateurs sociaux portant sur les locataires des tours moins défavorisées : entre 40 et 58%. Les familles monoparentales y sont moins représentées (entre 12 et 21% au seuil des 40%). La forte part de familles nombreuses dans la Tour du 19 rue Lamartine s'explique par la nature des appartements de l'immeuble : 13 T6 sur 65 logements.

Le tableau ci-dessous fournit le détail de cette occupation en s'appuyant sur les données OPS 2014.

Occupation du patrimoine Lebon-Lamartine (données OPS 2014)

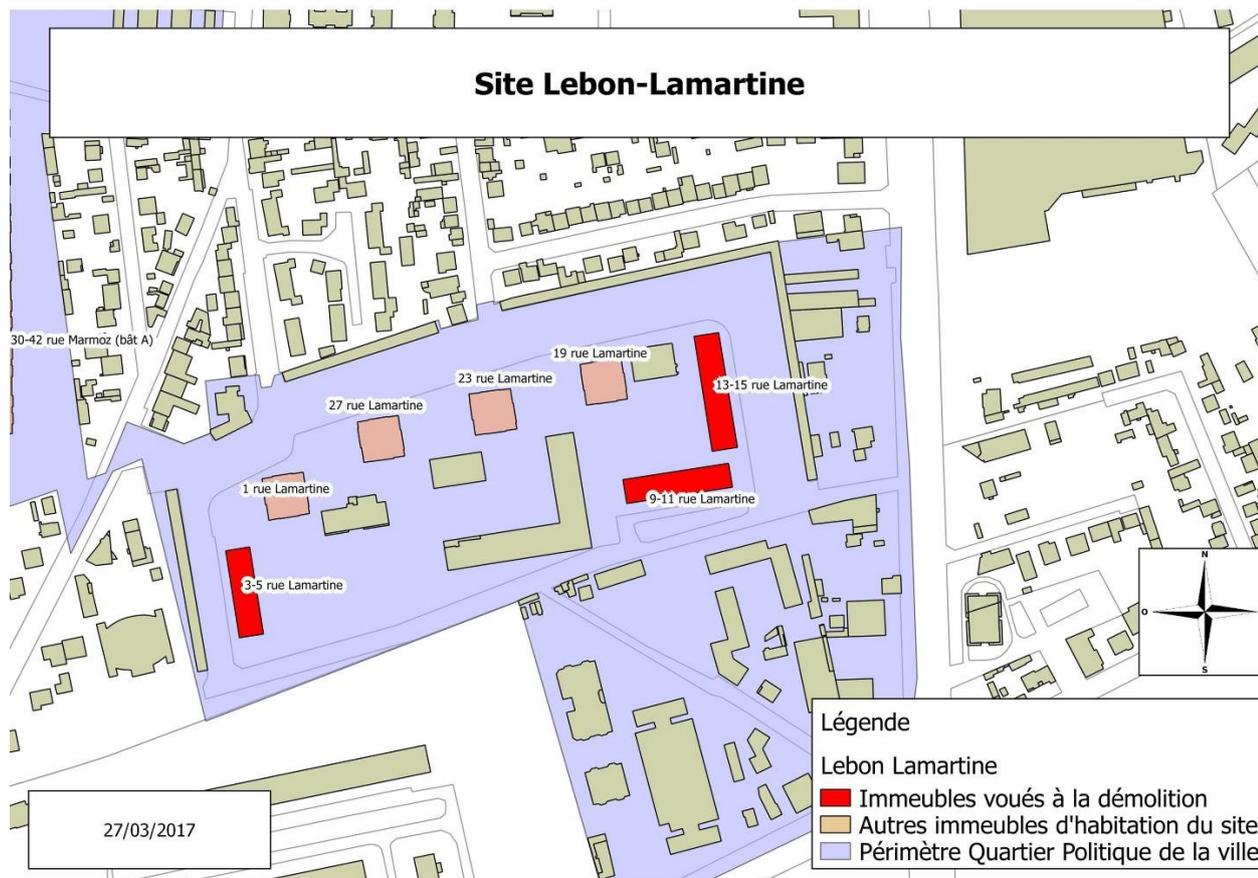
	Vacance de plus de 3 mois (Source: bailleurs 2015)	Rotation % des baux de moins de 3 ans (Source OPS 2014)	% de familles monoparentales (Source: OPS 2014)	% de familles nbrses (6 personnes et +) (Source: OPS 2014)	% de ménages ressources < 40% des plafonds HLM (Source OPS 2014)	% de ménages ressources <60% des plafonds HLM (Source OPS 2014)	% ménages en impayés (3 mois et +) (Source: bailleurs 2015)
Barre 13-15 Lamartine	3,8%	14,3%	31,4%	8,6%	62,8%	76,2%	4,1%
Barre 3-5 Lamartine	2,7%	5,5%	34,7%	4,2%	59,7%	73,6%	1,9%
Barre 9-11 Lamartine	3,5%	8,3%	36,9%	3,6%	65,5%	72,6%	2,1%
Tour 1 Lamartine	2,5%	7,7%	21,8%	3,8%	58,5%	67,9%	2,5%
Tour 19 Lamartine	0,0%	9,2%	12,3%	16,9%	46,2%	58,5%	2,4%
Tour 23 Lamartine	2,5%	3,8%	16,4%	7,6%	53,8%	69,6%	2,4%
Tour 27 Lamartine	1,3%	5,1%	14,1%	0,0%	40,0%	55,1%	1,7%

➤ Le projet

En plus de travaux d'aménagement et d'amélioration des espaces extérieurs et de reconfiguration du quartier, des travaux porteront sur l'habitat.

Compte tenu de la vétusté et l'obsolescence et la complexité de mise aux normes des immeubles duplex (barres), l'OPH de Villejuif envisage la démolition de ces 3 immeubles de logements (1-3, 9-11 et 13-15 rue Lamartine).

Les logements de ces immeubles seront reconstitués, sur site et sur d'autres secteurs de la ville. Cette opération permettra de renforcer la mixité sociale du quartier avec à terme un équilibre logement social/logement privé de 50/50 alors que le secteur ne compte aujourd'hui aucun logement privé. Les 300 logements répartis dans les 4 tours seront réhabilités.



Le site de Lallier

Le quartier Lallier-Bicêtre s'étend sur 6,6 hectares et est composé de 390 logements.

Il souffre de nombreuses difficultés (fragilité sociale, insécurité, etc.) mais est, par ailleurs, situé à un emplacement stratégique. C'est en effet à cet endroit que s'implantera en 2024, la gare des 3 communes qui desservira le quartier via la ligne 14. Immobilière 3F est le propriétaire de l'ensemble des logements du site.



➤ L'occupation sociale du quartier

Les publics les plus fragiles sont localisés dans les immeubles de la rue de Bicêtre (entre 39 et 58% de ménages dont les ressources inférieures à 40% des plafonds HLM). Ce même indicateur atteint 21 à 27% des plafonds HLM dans les immeubles de la Plaine.

Le détail des indicateurs collectés dans le cadre de l'analyse multicritères est indiqué ci-dessous :

Occupation du parc social (Source : OPS 2014)

	Vacance de plus de 3 mois (Sourcebaillieurs 2015)	Rotation % des baux de moins de 3 ans (Source OPS 2014)	% de familles monoparentales (Source OPS 2014)	% de familles nombreuses (6 personnes et +) (Source: OPS 2014)	% de ménages ressources < 40% des plafonds HLM (Source OPS 2014)	% de ménages ressources < 60% des plafonds HLM (Source OPS 2014)	% ménages en impayés (3 mois et +) (Sourcebaillieurs 2015)
16-24 Allée de la Plaine	0,0%	16,6%	38,0%	8,0%	21,0%	51,0%	9,6%
10-14 Allée de la Plaine	0,0%	15,0%	19,0%	6,0%	27,0%	38,0%	9,6%
2-8 Allée de la Plaine	0,0%	19,2%	21,0%	7,0%	26,0%	47,0%	9,6%
102-106 rue de Bicêtre	0,0%	15,3%	26,0%	8,0%	39,0%	53,0%	9,6%
112-118 rue de Bicêtre	0,0%	25,0%	20,0%	7,0%	49,0%	66,0%	15,0%
120-126 rue de Bicêtre	0,0%	23,7%	27,0%	27,0%	45,0%	75,0%	15,0%
128-138 rue de Bicêtre	0,0%	25,4%	32,0%	22,0%	58,0%	70,0%	15,0%

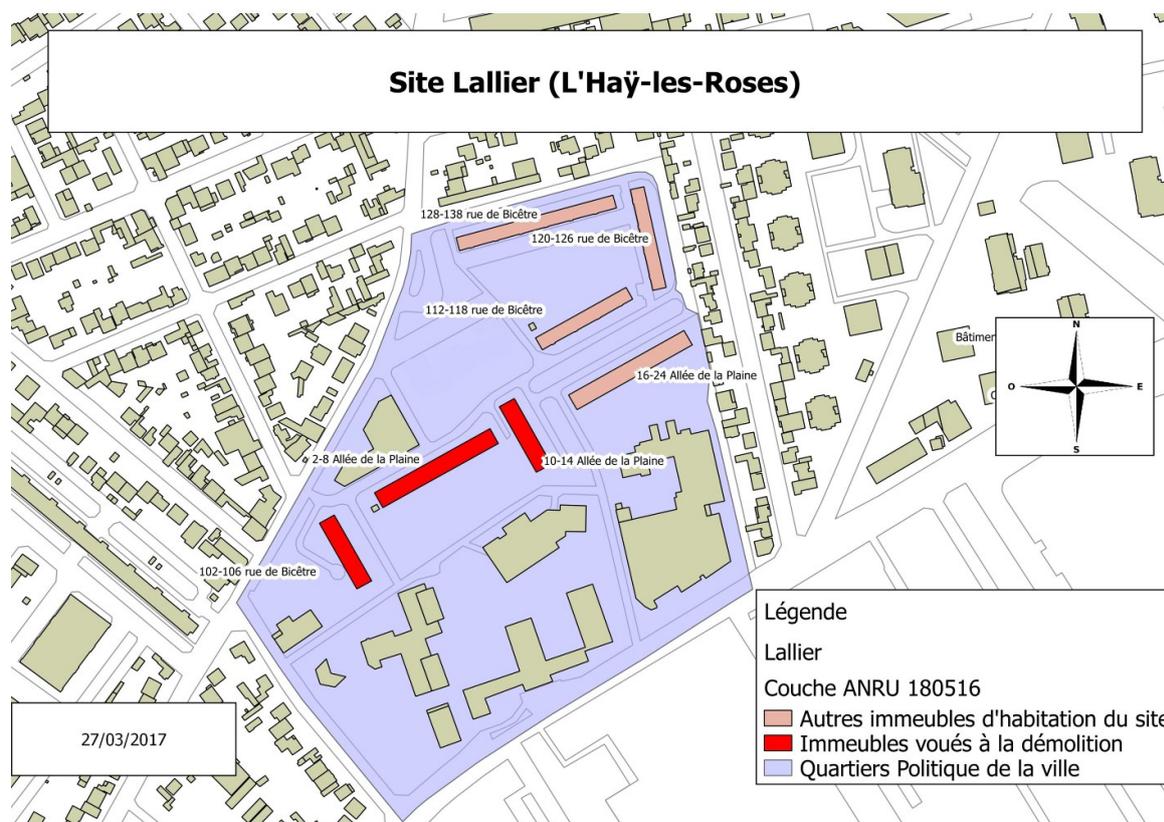
➤ Le projet

L'arrivée de la future gare place la réflexion dans une perspective à plus long terme : les constructions réalisées dans les prochaines années doivent s'inscrire dans cette dynamique. C'est pourquoi une restructuration en profondeur de ce secteur est envisagée.

Le bailleur a inscrit le site dans une dynamique de renouvellement urbain. L'immeuble du 110 rue de Bicêtre a été démoli (hors ANRU).

Plusieurs bâtiments sont en phase de réhabilitation (16-24 allée de la Plaine, 112-118 rue de Bicêtre, 120-126 rue de Bicêtre et 128-138 rue de Bicêtre).

Enfin le bailleur prévoit de démolir les 3 autres bâtiments supplémentaires (102-106 rue de Bicêtre, 2-8 allée de la Plaine et 10-14 allée de la Plaine).



II.4. Les habitants au cœur de la démarche

La place et la parole des habitants des quartiers sont au cœur de la démarche. C'est pourquoi les villes développent les formes les plus diverses de consultation et de participation des habitants, de l'information à la concertation, en développant divers supports de communication et d'association.

Une concertation approfondie a donc été menée autour du projet de renouvellement urbain pour recueillir les avis, les attentes et les propositions des habitants dès la phase initiale de création du projet. La participation active des habitants a permis de recenser les points de fragilité et les difficultés de ces quartiers tout en mettant en avant les ressources et les qualités dont ils disposent.

Sur L'Haÿ-les-Roses, à toutes les phases d'élaboration du projet, diverses phases de concertation des habitants et usagers au PRU, de natures différentes, ont été organisées :

- Des ballades urbaines : des ballades dans les secteurs de projet ont été organisées en présence des habitants, des représentants de locataires, des bailleurs et des services des Villes et de l'ancienne CAVB. Elles avaient comme objectif d'élaborer un diagnostic des usages et des problématiques de ces quartiers de manière collégiale.
- Des ateliers thématiques : plusieurs ateliers thématiques ont été organisés au sein de la maison de quartier Lallier-Bicêtre en présence des habitants, des représentants de locataires, du bailleur et des services des Villes et de l'ancienne CAVB. Ces ateliers avaient pour but, à partir du diagnostic élaboré au cours des ballades, d'émettre des propositions d'aménagement visant à l'amélioration du cadre de vie par secteur.
- Les réunions publiques : Différentes réunions ont été organisées pendant tout le processus d'élaboration du projet. Depuis, afin d'explicitier les avancées de celui-ci et d'échanger sur des thématiques précises des réunions spécifiques pouvant associer des partenaires sont programmées. Pour exemple, le dispositif de relogement des familles a fait l'objet d'une rencontre dédiée en juin 2017, en présence du bailleur et du cabinet en charge du suivi de ce dispositif.
- Opération Porte à Porte : Afin de s'assurer de l'adhésion des familles pour lesquelles un relogement est nécessaire et pouvoir répondre à leurs interrogations, Le Maire a effectué une opération porte à porte visant à les rencontrer de manière individuelle. De plus, des rencontres en pieds d'immeubles ont été organisées.

Il est à noter que pendant cette période, les instances et dispositifs de concertation préexistants ont été des points d'appui complémentaires à la démarche participative. Ces dispositifs mis en place pendant toute la durée d'élaboration du projet de renouvellement urbain ont permis aux habitants de faire entendre leur parole afin que celle-ci soit prise en compte dans l'élaboration de propositions. Les habitants – usagers ont ainsi pu décrire l'urgence de réponses à apporter aux besoins en pointant notamment des secteurs particulièrement sensibles. Les problématiques posées par les habitants ont été réinvesties dans le projet.

Sur Villejuif, la Ville a souhaité mettre en place une démarche de concertation concernant l'avenir du quartier Lebon-Lamartine. La première réunion publique tenue le 7 mars 2015, lors du lancement de l'étude urbaine, a réuni environ 250 personnes. Tout au long de l'étude urbaine, plusieurs ateliers de travail ont été organisés avec les habitants et les usagers du quartier :

Atelier du 28 janvier 2016 : Présentation du diagnostic urbain, architectural et paysager du quartier, avec les premiers éléments de réflexion sur la base d'un plan schématique.

Atelier du 24 février 2016 : Mieux vivre dans le quartier, se déplacer dans le quartier.

Atelier du 4 mai 2016 : Réflexion sur les espaces publics.

Atelier du 10 mai 2016 : L'habitat.

Au total 40 habitants ont pu participer aux ateliers et nourrir les scénarios pour l'aménagement du quartier. Une réunion publique de restitution du diagnostic a été organisée le 11 mars 2016, durant laquelle les habitants ont pu corroborer les éléments du diagnostic partagé.

Dans un objectif de rencontrer et toucher le plus grand nombre d'habitants, 8 dates de rencontres d'information/concertation en pied d'immeubles ont été organisées par la Ville, l'OPH de Villejuif et l'EPT. Ainsi 145 locataires, soit 1/3 des ménages, ont pu être informés et avoir des réponses, mais aussi formuler des remarques sur les principes du projet.

La future maison du projet sera installée avec le futur équipement du quartier Lebon-Lamartine à Villejuif et pourra accueillir la suite des démarches de concertation.

La loi de la programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a par ailleurs créé **les Conseils Citoyens** afin de favoriser l'expression des habitants des quartiers prioritaires. Leur mise en place s'inscrit dans le temps des études de définition des projets urbains. Leur association est à prendre en compte pour l'élaboration et la mise en œuvre du PRU.

III. PRESENTATION DU PROJET : INTERVENTIONS SUR LE LOGEMENT SOCIAL, OBJET DU PRESENT PROTOCOLE

Les interventions importantes sur le patrimoine social de l'OPH de Villejuif à Lebon-Lamartine et d'I3F à Lallier, dans le cadre de ces opérations, sont l'occasion de renforcer la mixité sociale et urbaine et de redonner de la qualité et du confort aux logements.

Le présent protocole concerne les ménages à reloger pour les 105 logements sur le site Lebon-Lamartine et 200 logements sur le site Lallier dont la démolition a été validée en CNE le 11 juillet 2016, et dont le protocole de préfiguration signé le 20 novembre 2017 reprend les principales orientations.

Ce protocole pourra faire l'objet d'avenants dans le cas où l'ANRU donnerait son accord pour de nouvelles démolitions, à l'occasion de la signature de la convention pluriannuelle.

III.1. Démolitions de logements

➤ *Détails des démolitions dans le quartier Lebon-Lamartine*

Le projet prévoit la démolition des 261 logements situés dans les 3 bâtiments en forme de barres du quartier. La typologie des logements ainsi démolis ou restructurés est la suivante :

Opération validée de manière anticipée en CNE

Bâtiment	Nombre de logements démolis	Typologie de logements	Loyer	Echéance de la démolition*	Opération validée en Comité national d'engagement
13-15 rue Lamartine	105	24 T1, 1 T2, 55 T3, 17 T4 et 8 T5	6,23€/m ² de loyer + 3,66€/m ² de charges	Fin 2020	Autorisation anticipée

**Tel qu'indiqué dans le protocole de préfiguration*

Opération à valider dans le cadre de la future convention ANRU

Bâtiment	Nombre de logements démolis	Typologie de logements	Loyer	Echéance de la démolition	Opération validée en Comité national d'engagement
3-5 rue Lamartine	72	11 T1, 41 T3, 16 T4 et 4 T5	6,18€/m ² de loyer + 3,66€/m ² de charges	Fin 2020	A faire valider dans la Convention ANRU
9-11 rue Lamartine	84	7 T1, 1 T2, 64 T3, 10 T4 et 2T5	6,15€/m ² de loyer + 3,66€ de charges	Fin 2020	A faire valider dans la Convention ANRU

Total des logements prévus à la démolition

Bâtiment	Nombre de logements démolis	Typologie de logements
Total des démolitions prévus	261	42 T1, 2 T2, 160 T3, 43 T4, 14 T5

➤ *Détails des démolitions dans le quartier Lallier*

Il est prévu la démolition de 200 logements situés dans 3 bâtiments du quartier Lallier. Le tableau ci-dessous détaille les typologies des logements voués à la démolition.

Bâtiment	Nombre de logements démolis	Typologie des logements démolis	Loyer	Echéance	Opération validée en Comité national d'engagement
102-106 rue de Bicêtre (bâtiment D)	60	20 T2, 30 T3 et 10 T4	6,20€/m ² de loyer + 3,19€ de charges	2019	Pré-conventionnée
2-8 allée de la Plaine (bâtiment C)	80	30 T2, 30 T3, 10 T4 et 10 T5	6,20€/m ² de loyer + 3,22€ de charges	2020	Autorisation anticipée
10-14 allée de la Plaine (bâtiment B)	60	21 T2, 30 T3 et 9 T4	6€/m ² de loyer + 3,44€ de charges	2021	Autorisation anticipée
Total	200	71 T2, 90 T3, 29 T4 et 10 T5			

III.2. Construction de logements hors site et sur site au sein des deux communes

La reconstitution « 1 pour 1 » du nombre de logements sociaux perdus dans le cadre des démolitions et des restructurations est un engagement structurant du projet pour l'ensemble des partenaires qui sera présenté pour la signature de la convention ANRU.

Reflétant une volonté politique forte, les reconstructions se font avec le souci d'un développement de la mixité sociale prévoyant :

- D'une part, des sites de reconstitution de l'offre sur site et hors site, à l'échelle des villes
- D'autre part, des programmes mixtes à l'intérieur des quartiers.

La reconstitution pour partie sur site, c'est-à-dire en Quartier Politique de la ville, de logements démolis, a été accordée à titre dérogatoire par l'ANRU lors du CNE. Elle se justifie parce que le site est amené à connaître un regain d'attractivité du fait de sa proximité avec la future gare du Grand Paris Express mais également parce qu'une offre privée importante sera réalisée dans le cadre du NPNRU et permettra de réduire fortement la part de logement locatif social dans le total de logements des deux quartiers concernés.

➤ *La reconstitution des démolitions de Lebon-Lamartine*

Le nombre total de logements à reconstituer est de 261 logements. Les opérations suivantes sont fléchées :

Opération de reconstitution validée de manière anticipée en CNE

Villes	Sites de l'opération	Nombre de logements reconstitués	Echéance	Opération validée en Comité national d'engagement
Sur site				
Villejuif	Lebon-Lamartine (lot E)	20 (8 PLAI et 12 PLUS)	Fin 2018	Pré-conventionnée
Hors site				
Villejuif	Paul Guiraud	32 (18 PLAI et 14 PLUS)	Fin 2018	Pré-conventionnée

Opération à valider dans le cadre de la future convention ANRU

Villes	Sites de l'opération	Nombre de logements reconstitués	Echéance	Opération validée en Comité national d'engagement
Sur site				
Villejuif	Lebon-Lamartine	66	Fin 2018	
Hors site				
Villejuif	Quartier Delaune/Aragon (Vefa)	25		

➤ *La reconstitution des démolitions du site Lallier*

Le nombre total de logements à reconstituer est de 200 logements. Les opérations suivantes sont fléchées :

Opération validée de manière anticipée en CNE

Villes	Sites de l'opération	Nombre de logements	Echéance	Opération validée en Comité national d'engagement
Hors site				
L'Haÿ-les-Roses	Paul Hochart	53	2018-2019	Opération pouvant être financée dans le cadre du Protocole de préfiguration

Opération à valider dans le cadre de la future convention ANRU

Villes	Sites de l'opération	Nombre de logements	Echéance	Opération validée en Comité national d'engagement
Hors site				
L'Haÿ-les-Roses	Locarno	50	2020	
Sur site				
L'Haÿ-les-Roses	Lallier-Bicêtre	100		

III.3 - La diversification de l'habitat et le développement d'une offre nouvelle.

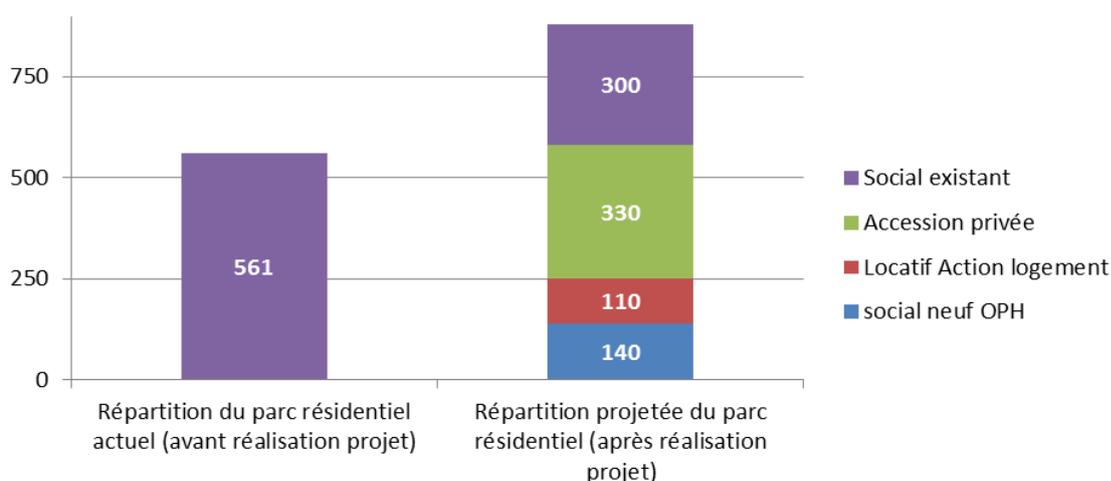
Elle doit se concrétiser grâce à un développement d'une offre de logements privés.

La volonté de renforcement de l'offre de logements doit permettre d'atteindre deux objectifs :

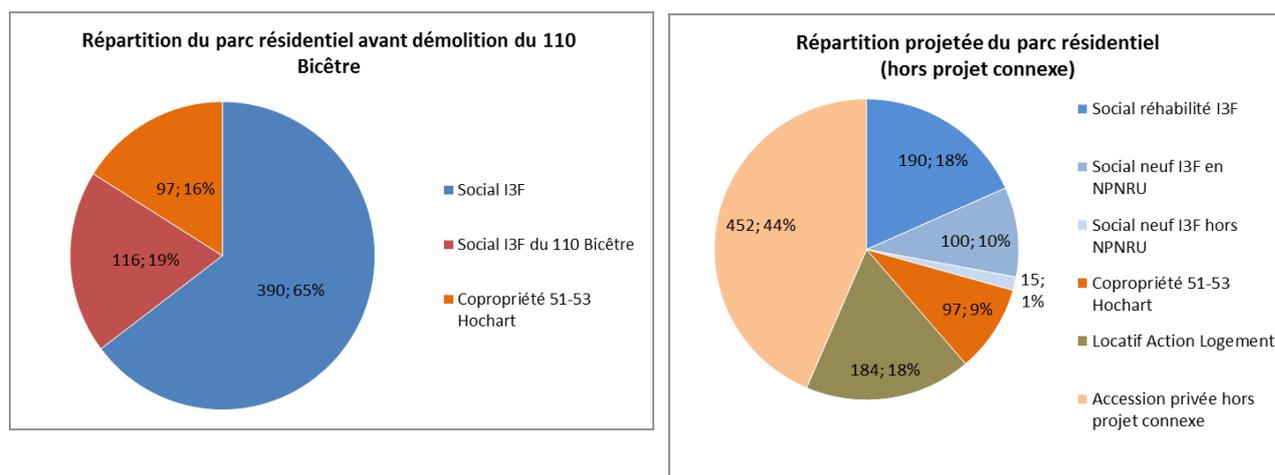
- répondre à la demande locale qui est particulièrement sensible,
- assurer un équilibre social avec les projets de constructions neuves privées qui se développent naturellement dans le contexte de forte pression immobilière de la première couronne parisienne.

Graphique récapitulatif du développement de l'offre sur les sites de Lebon-Lamartine et Lallier :

Répartition avant et après projet (Site Lebon-Lamartine Villejuif)



Répartition avant/après projet de Lallier



IV. L'ORGANISATION DU RELOGEMENT

Une concertation importante est menée sur l'ensemble du projet. Le relogement ne fait pas exception. Les acteurs du projet s'appuient pour cela sur l'élaboration d'une Charte du relogement sur chaque site.

Les étapes de la concertation et processus de relogement sur chaque site :

Etape 1 : Réalisation des enquêtes sociales et élaboration d'une photographie du portrait social

Etape 2 : élaboration de la Charte du relogement du site : critères de relogement et de priorités, engagements du bailleur et de la ville.

Etape 3 : Mise en œuvre du plan de relogement avec la MOUS et les comités de suivi :

- Validation écrite par le locataire des 3 souhaits de relogement.
- Mise en place d'un accompagnement social et financier en amont si nécessaire.
- Ateliers collectifs (présentation des sites, lecture de plans, caractéristiques des logements neufs...).
- Etablissement d'un classement selon les critères de la charte.
- Préparation des dossiers par la MOUS et le bailleur.
- Proposition du logement aux locataires.
- Si accord, passage en commission d'attribution.
- Si refus des 3 propositions, le locataire devra avoir quitté le logement à la date stipulée dans le congé d'office envoyé par le bailleur.

Etape 4 : Déménagements et suivi des relogements / emménagements

- Préparation et suivi du déménagement.
- Accompagnement social pour les familles en difficulté.

V. PRINCIPES ET CONDITIONS DE RELOGEMENT

V.1 – Champ d'application du protocole relogement

Le présent protocole s'applique à tous les ménages titulaires d'un bail locatif recensés lors de l'enquête OPS 2016 ou apparaissant dans l'avis de déclaration des impôts de 2016 et dont le logement doit être démoli dans le cadre de l'opération de renouvellement des quartiers Lebon-Lamartine et Lallier suite à la décision du Comité national d'engagement du 11 juillet 2016.

Le présent document permet de communiquer en direction des habitants sur les principes du relogement.

Dans un délai de 6 mois après la signature du présent Protocole, sous peine de caducité, un avenant sera proposé afin de préciser :

- les engagements quantitatifs de relogement des réservataires,
- le processus et le circuit de mobilisation des logements,
- les modalités de suivi et d'évaluation annuelle du relogement.

V.2 - Les principes du relogement

L'objectif est d'offrir une trajectoire résidentielle ascendante croisant les souhaits des ménages et les choix de relogement proposés par les bailleurs, de contribuer à la mixité sociale et de réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion.

Les partenaires se donnent l'objectif de reloger, au moins 50% des ménages dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans à la date de relogement, ou dans un logement ayant eu une réhabilitation récente qui améliore sensiblement le cadre de vie.

Par ailleurs le relogement ne devra pas être réalisé dans un immeuble voué à une démolition ultérieure.

Chaque famille se verra proposer trois solutions de relogement par le bailleur démolisseur.

La possibilité d'accès à un logement neuf en PLUS, PLAI ou PLS sera étudiée pour tous les locataires qui le désirent et dont les revenus le permettent.

Les restes à charge (loyers et charges, déduction faite des aides personnelles au logement) des ménages relogés doivent être adaptés à leurs revenus et préservés au mieux. Il s'agit pour cela :

- Pour les ménages les plus modestes (sous plafonds de ressources PLAI), d'offrir un reste à charge constant au m².
- Pour les ménages ne dépassant pas les plafonds de ressource permettant de bénéficier d'un logement social conventionné et pour une offre de relogement à surface égale et un service rendu comparable (qualité de la construction et des prestations techniques, localisation, environnement immeuble), d'offrir un niveau de reste à charge similaire à celui qui aurait été autorisé dans l'hypothèse d'une amélioration du logement initial à l'aide d'un financement PALULOS.
- Pour les autres ménages, d'offrir un reste à charge compatible avec leurs ressources¹.
- Pour un relogement sur le patrimoine d'un autre bailleur, le bailleur historique s'engage à veiller à ce que le taux d'effort soit compatible avec les ressources des ménages et que la hausse éventuelle du loyer reste mesurée.
- Cette partie pourra être complétée, par voie d'avenant, au vu des résultats de l'enquête sociale concernant les besoins des publics et les capacités financières des locataires.

V.3 – Les critères du relogement

Pour permettre le relogement des familles et faciliter les parcours résidentiels, les partenaires se fixent des critères communs pour l'attribution des logements, selon la composition familiale et les revenus.

- Les situations de sur-occupation seront résolues prioritairement dans le cadre du relogement, dans la mesure des possibilités.

¹ Le cas échéant, à l'issue de l'enquête sociale, afin de faciliter les relogements dans le parc social des locataires dont les revenus dépassent les plafonds de ressources, un arrêté préfectoral définissant les conditions correspondantes en application de l'article R441-1-1 du code de la construction et de l'habitation pourra être sollicité par la ville ou le bailleur.

- Les situations de sous-occupation seront traitées : l'écart entre le nombre de pièces et le nombre d'occupant ne devra pas être supérieur à 1, sauf dans le cas d'un ménage constitué d'une personne seule pour lequel cet écart ne devra pas être supérieur à 2.
- Les personnes majeures hébergées, sauf exception (ascendants ou descendants déclarés dans le bail, ou cas particuliers), ne seront pas intégrées dans la composition familiale et feront l'objet de propositions de relogement strictement dans le cadre du droit commun.
- Les situations de décohabitation parentales seront anticipées en proposant un logement aux enfants, si leurs ressources le permettent, si la demande de logement est ancienne, et si cela permet un relogement des parents dans une typologie inférieure.
- Pour les ménages en situation d'impayés, l'orientation est de privilégier le traitement structurel de la dette. Ils feront l'objet d'un travail social commun en amont du relogement, et d'un examen au cas par cas. L'accès à un nouveau logement pourra être conditionné par une obligation de bail glissant.

VI. ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Les signataires s'engagent à partager les connaissances et informations utiles à la définition des modalités de relogement et à leur bon déroulement, et à communiquer en toute transparence sur leurs pratiques en matière d'attribution des logements et d'information des réservataires.

Cette partie sera complétée avec des engagements chiffrés des partenaires établis sur la base de l'analyse des publics à reloger suite aux enquêtes sociales des MOUS.

VI.1. Les engagements de mobilisation des villes et des bailleurs

Les villes et les bailleurs s'engagent à mobiliser leurs contingents de logements en priorité pour le relogement des ménages concernés par des démolitions dans le projet ANRU, selon la procédure annexée.

En outre, ils s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires à l'accompagnement de ces familles:

- Prise en charge du déménagement et des frais consécutifs aux changements d'abonnements, d'électricité, de gaz ou de téléphone,
- Reconduite du dépôt de garantie initial,
- Mise en place d'un accompagnement individuel
- Le bailleur I3F proposera une annexe au bail permettant une priorité au retour dans le neuf pour les ménages à reloger dans le cadre des opérations de démolition.

Des échanges interbailleurs entre l'OPH de Villejuif et I3F, ou avec des bailleurs non concernés par les démolitions de l'opération, seront recherchés pour le relogement des ménages.

VI.2. Mobilisation du contingent Préfecture

Le contingent préfectoral (neuf et ancien) ne pourra être mis à contribution du relogement des ménages que lorsque le travail de définition des engagements quantitatifs aura été mené à son terme. Ces engagements seront formalisés par avenant au présent protocole dans un délai de 6 mois à compter de la signature du protocole. Dans l'intervalle, le contingent préfectoral ne sera pas mobilisé au titre du présent protocole. Par ailleurs, le champ d'application du présent protocole de relogement ne s'adressera, pour le contingent préfectoral, qu'au titulaire du bail.

Le contingent préfectoral ne pourra pas être mobilisé pour les relogements des personnes décohabitant ou des personnes hébergées, à l'exception des personnes déclarées prioritaires au titre du DALO ou du PDALHPD.

VI.3. Mobilisation du contingent Action Logement

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

A ce titre, Action logement donne son accord pour mobiliser son parc de droits de réservation situé sur le territoire de Villejuif et l'Haÿ-les-Roses afin de faciliter le relogement des salariés du secteur assujéti concernés par les projets de démolition.

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.

Une mobilisation pour un public 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.

VII. MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES RELOGES

Il se fera dans le respect de la réglementation nationale complétée par la Charte locale du relogement élaborée en consultation avec les locataires.

Les enquêtes de la MOUS relogement permettront de préciser les modalités d'accompagnement.

VIII. PILOTAGE ET MODALITES DU SUIVI DU RELOGEMENT

Le pilotage s'appuie sur les instances suivantes :

VIII.1. Le comité de pilotage partenarial du projet ANRU (CPP)

Prévu dans le protocole de préfiguration ANRU, il réunit l'ensemble des partenaires du projet. A cette occasion, un bilan annuel de la mise en œuvre de la stratégie de relogement et du protocole relogement est fait en CPP.

VIII.2. La commission technique du relogement (1 par site)

Composée des bailleurs, des cabinets en charge de la MOUS, des services logement des villes de Villejuif, de l'Haÿ-les-Roses, de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL), cette instance suit le déroulement des opérations et prépare les séances des comités de pilotage en capitalisant et synthétisant les informations utiles relatives à l'avancement, au suivi et à l'évaluation.

VIII.3. La cellule inter-partenariale du relogement (1 par site)

Cette instance est composée de représentants du Pôle gestion locative de chacun des bailleurs, de la MOUS, du service habitat de chacune des villes, de la DRIHL et d'Action Logement.

Son objectif vise à permettre la remise de propositions appropriées aux situations des locataires ainsi qu'à traiter les difficultés qui pourraient émerger au fur et à mesure des remises de propositions et des relogements :

- Elle a pour fonction d'examiner la faisabilité des souhaits, de rechercher les solutions adaptées aux situations particulières.
- Selon les critères définis, elle positionne les locataires dans les sites de reconstruction et les logements neufs.
- Elle prépare les remises de propositions en fonction des offres dans le patrimoine existant.
- Elle coordonne les remises de propositions de logement aux décohabitants et celles destinées au relogement des locataires.
- En outre, elle fournit des éléments de suivi, de reporting, d'évaluation pour communication à la commission technique du relogement.

VIII.4. Le ou les opérateurs en charge de l'enquête sociale et de la MOUS pour le relogement et l'accompagnement des ménages

Le ou les opérateurs de la MOUS auront les missions suivantes :

- Connaissance du profil des ménages à reloger,
- Connaissance de l'occupation sociale des immeubles,
- Identification des salariés,
- identification des ménages potentiellement acquéreurs,
- compréhension des besoins des ménages et de leurs capacités financières.

L'analyse fine et partagée des familles à reloger concourt à la réussite des opérations de relogement.

VIII.5. La coordination sociale (1 par ville)

Ce groupe, principalement constitué des services sociaux du Conseil départemental, du bailleur et de la ville anime le projet de développement social du quartier avec l'ensemble des acteurs locaux. Les MOUS relogement et accompagnement des travaux sont régulièrement invitées afin d'examiner les réponses pouvant être apportées pour l'accompagnement social des ménages.

VIII.6. Les Commissions d'attribution de logements (CAL) (1 propre à chaque bailleur)

Elles se réunissent fréquemment et associent les réservataires. Elles ont pour objet d'examiner les propositions de relogement aux familles et d'attribuer les logements.

IX. LES MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION DU RELOGEMENT

L'évaluation du dispositif de relogement se fera notamment sur la base des relogements effectivement réalisés, et du respect des conditions et engagements prévus dans l'article VI. Elle s'appuiera également sur les enquêtes de satisfaction menées par la MOUS auprès des familles 6 mois après le déménagement. Un bilan sera réalisé annuellement.

X. DUREE

La durée du protocole est celle du projet de renouvellement urbain, jusqu'à ce que tous les ménages concernés soient relogés dans les conditions précisées dans le présent protocole.

L'évaluation du dispositif de relogement se fera sur la base des relogements effectivement réalisés, et du respect des conditions et engagements prévus dans l'article VI et dans la Charte du relogement. Elle s'appuiera notamment sur les enquêtes de satisfaction menées par la MOUS auprès des familles 6 mois après le déménagement.

XI. SIGNATAIRES

Fait à

le

Laurent PREVOST

Préfet du Val-de-Marne
Délégué territorial de l'ANRU

Michel LEPRÊTRE

Président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

Franck LE BOHELLEC

Maire de Villejuif

Vincent JEANBRUN

Maire de l'Haÿ-les-Roses
Conseiller Régional d'Île-de-France

Corinne SEINGIER

Directrice Générale de l'Office Public de
l'Habitat de Villejuif

Directeur départemental d'I3F

Action logement

ANNEXES :

METHODOLOGIE DE PROPOSITION DE CANDIDATURES SUR LES CONTINGENTS DES VILLES ET DES BAILLEURS POUR LE RELOGEMENT DANS LE PARC EXISTANT.

1. Parc de l'OPH de VILLEJUIF et d'I3F : contingent bailleurs et villes

A réception de congés des logements sur le parc du bailleur:

- Le congé est signalé à la Mous avec toutes les informations relatives au logement.
- La Mous croise les caractéristiques du logement avec les demandes enregistrées dans le cadre des enquêtes et sa connaissance des locataires.
- **si adéquation entre le logement et une demande**
 - La ville et le bailleur valident la candidature proposée par la MOUS.
 - La Mous contacte le locataire, lui présente la proposition avec l'estimation d'aide au logement et accompagne le locataire pour une pré-visite de l'appartement.
 - La Mous informe le bailleur de l'avis du locataire et procède à la constitution du dossier en vue de la Commission.
 - Le dossier est présenté à la Commission d'attribution du mois suivant.
- **Si aucun locataire n'est concerné ou n'accepte l'appartement** celui-ci est remis à disposition pour une mutation ou une primo attribution.

2. Parc d'autres bailleurs : contingent villes

Dans le cadre de l'ANRU, les 2 villes s'engagent à mobiliser de façon prioritaire leurs contingents pour l'opération.

- A réception des congés des logements sur leurs contingents, avec toutes les informations relatives au logement, les villes sollicitent l'avis de la MOUS pour qu'elle propose des familles.
- La Mous croise les caractéristiques du logement avec les demandes enregistrées dans le cadre des enquêtes et sa connaissance des locataires.
- **Si adéquation entre le logement et une demande**
 - La ville valide la candidature de la MOUS et la propose au bailleur concerné.
 - La Mous contacte le locataire, lui présente la proposition avec l'estimation d'aide au logement et accompagne le locataire pour la pré-visite de l'appartement.
 - La Mous informe la ville et le bailleur de l'avis du locataire, et procède à la constitution du dossier.
 - Le dossier est présenté par la ville, à la Commission d'attribution suivante.
- **Si aucun locataire n'est concerné ou n'accepte l'appartement,** celui-ci est remis à disposition des villes.

METHODOLOGIE DE PROPOSITION DE CANDIDATURES SUR LE CONTINGENT PREFECTORAL « MAL LOGES » VISANT LE RELOGEMENT DANS LE PARC EXISTANT.

A préciser dans le cadre d'un avenant.

OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN VILLEJUIF ET L'HAY-LES-ROSES

PROTOCOLE DE RELOGEMENT



SOMMAIRE

I. OBJET DU PROTOCOLE.....	3
II. PRESENTATION DU SITE.....	4
II.1. Le contexte général	4
II.2. Présentation du territoire de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre	4
II.3. Présentation des quartiers et enjeux du projet	6
II.4. Les habitants au cœur de la démarche.....	10
III. PRESENTATION DU PROJET : INTERVENTIONS SUR LE LOGEMENT SOCIAL, OBJET DU PRESENT PROTOCOLE	12
III.1. Démolitions de logements.....	12
III.2. Construction de logements hors site et sur site au sein des deux communes.....	13
III.3 - La diversification de l'habitat et le développement d'une offre nouvelle.....	15
IV. L'ORGANISATION DU RELOGEMENT	16
Les étapes de la concertation et processus de relogement sur chaque site :	16
V. PRINCIPES ET CONDITIONS DE RELOGEMENT	16
V.1 – Champ d'application du protocole relogement	16
V.2 - Les principes du relogement	17
V.3 – Les critères du relogement	17
VI. ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES	18
VI.1. Les engagements de mobilisation des villes et des bailleurs	18
VI.2. Mobilisation du contingent Préfecture.....	18
VI.3. Mobilisation du contingent Action Logement	19
VII. MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES RELOGES	19
VIII. PILOTAGE ET MODALITES DU SUIVI DU RELOGEMENT	19
VIII.1. Le comité de pilotage partenarial du projet ANRU (CPP)	19
VIII.2. La commission technique du relogement (1 par site)	19
VIII.3. La cellule inter-partenariale du relogement (1 par site).....	19
VIII.4. Le ou les opérateurs en charge de l'enquête sociale et de la MOUS pour le relogement et l'accompagnement des ménages	20
VIII.5. La coordination sociale (1 par ville)	20
VIII.6. Les Commissions d'attribution de logements (CAL) (1 propre à chaque bailleur)	20
IX. LES MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION DU RELOGEMENT.....	20
X. DUREE.....	20
XI. SIGNATAIRES	21
ANNEXES :.....	22

I. OBJET DU PROTOCOLE

A travers le présent protocole, les signataires affirment une volonté de coopération pour faciliter les opérations de relogement dans le cadre du projet mené au titre du NPNRU de Villejuif et de L'Hay-les-Roses. Cela se traduit notamment par le partage des connaissances et informations utiles à la définition des modalités de relogement et à leur bon déroulement, ainsi que par une solidarité entre les bailleurs, les réservataires, et les communes concernées, dans les proportions définies par chacun en matière de contribution au relogement.

Le protocole de relogement, déclinaison opérationnelle de la stratégie de relogement, a pour objectif de dresser un cadre de travail commun en fixant les principes du relogement et en formalisant les engagements collectifs et individuels des partenaires.

La stratégie de relogement s'appuie sur une approche globale mettant en relation le relogement des ménages, la reconstitution de l'offre en logements et les orientations des politiques locales de l'habitat.

Des chartes du relogement seront établies définissant les engagements des villes et des bailleurs en direction des personnes concernées ainsi que les critères de priorité dans le choix du logement.

Le protocole s'applique aux ménages des logements démolis et restructurés à partir de la prise en considération par le Préfet de la demande d'autorisation de démolir (DID) pour les logements démolis; ou à partir de la date de rendu de l'enquête sociale pour les logements restructurés.

Les dispositions relatives au relogement sont susceptibles d'être complétées par la future Convention intercommunale d'attribution de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

Le marché locatif privé est également coûteux. En 2012, une étude sur les loyers avait été faite par le service habitat de l'ex-CAVB sur la base d'un échantillon d'annonces de logements. Les moyennes suivantes en avaient été ressorties :

Coût du loyer en €/m² (charges comprises)

	Studio	T2	T3	T4	T5 et +	Moyenne
L'Haÿ-les-Roses	28	18	17	16	12	19
Villejuif	26	22	23	18	13	23
Val de Bièvre	27	21	19	17	14	22

Source : recensement des annonces sur le site « Se loger.com » du 25 novembre au 7décembre 2012 / Service habitat/ex-CAVB

Le locatif privé est une offre très chère. Paradoxalement, ce segment abrite une part importante de ménages modestes.

Les exemples de prix de loyers présentés ci-dessous renvoient aux loyers à la relocation et ne sont donc pas ceux des baux en cours. Néanmoins, on devine les difficultés des locataires à se loger dans ce parc et à y envisager un parcours résidentiel (pour un appartement plus grand par exemple) tant les loyers pratiqués sont élevés.

Quelques exemples d'annonces sur les quartiers Sud Villejuif/Nord-est l'Haÿ-les-Roses :

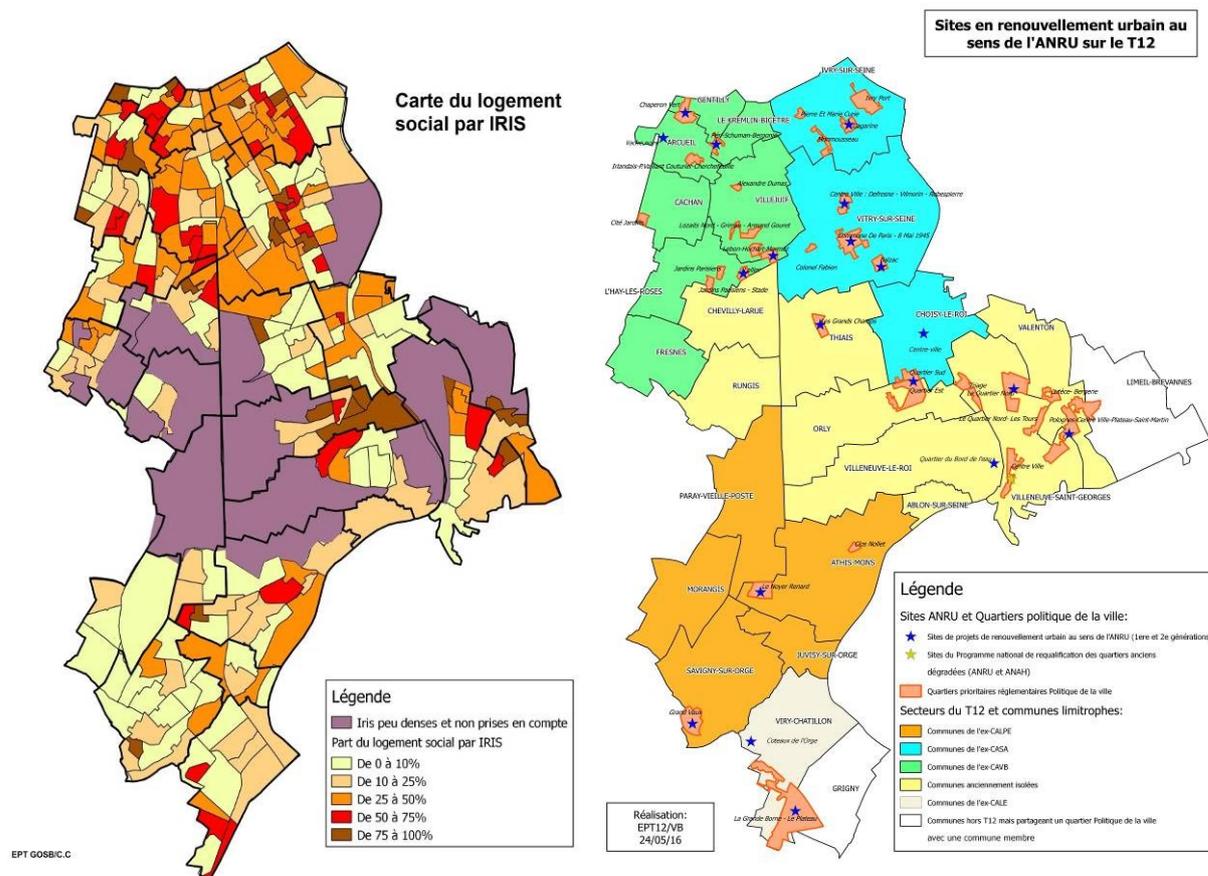
Date	Communes	Typologie	m ²	€	dont charges	€/m ² (charges comprises)	Lieu
27/11/2012	Villejuif	T2	51	592		12	Rue Massif central (OGIF)
29/11/2012	Villejuif	T1	35	721		21	Rue de Verdun
28/11/2012	Villejuif	T1	27	750		28	Villejuif Louis Aragon
01/12/2012	Villejuif	T4	90	1 600	100	18	Rue Sainte-Colombe
06/12/2012	L'Haÿ-les-Roses	T2	29,72	650		22	Jardin Parisien
29/11/2012	L'Haÿ-les-Roses	T2	44	787	120	18	Quartier Jardin Parisien

Source : recensement des annonces sur le site « Se loger.com » du 25 novembre au 7décembre 2012/Service habitat

- Un parc social important mais marqué par une faible rotation

Selon les données « Recensement du parc locatif social de 2014 » (RPLS), le taux moyen de nouveaux baux annuels par an dans le parc social est de 6 à 7,5%. Il témoigne de la faiblesse de la rotation des ménages qui l'occupent.

La part de logement social de l'EPT GOSB est de 35,8% de logement social. La carte ci-contre localise les 31 quartiers Politiques de la ville, 15 opérations de renouvellement urbain et les zones de concentration de logements sociaux du Grand-Orly Seine Bièvre.



II.3. Présentation des quartiers et enjeux du projet

Le projet vise à permettre aux quartiers de faire partie intégrante du développement urbain en cours, du fait notamment de l'arrivée prochaine de gares du Grand Paris Express. Il se donne pour objectif de prévenir l'émergence d'une ville à deux vitesses, en permettant, pour les sites, de passer d'un statut de « cités dortoirs » à celui de quartiers intégrés et dotés de l'ensemble des fonctions urbaines.

Cette refonte des quartiers offrira aux habitants un cadre de vie de grande qualité. Elle aura également pour objectif de développer le lien social et de dynamiser le tissu associatif.

Le site Lebon-Lamartine (Villejuif)

➤ Description du quartier

Le quartier Lebon s'étend sur 6,6 hectares et constitue l'extrémité Sud de la commune de Villejuif. Il est composé de 561 logements sociaux conventionnés HLMO et détenus par l'OPH de Villejuif.

Les logements des immeubles duplex (barres) présentent des problèmes d'accessibilité (ascenseur disponible un étage sur 2).

La desserte en boucle ainsi que la cristallisation de problèmes sociaux contribuent à un sentiment d'enfermement et d'abandon justifiant l'urgence d'intervenir sur ce quartier.



➤ L'occupation sociale des quartiers

Une analyse multicritères a été réalisée sur la base de données fournies par les bailleurs. Le niveau des « 40% des plafonds HLM » a été utilisé car il est proche du seuil de pauvreté.

Les 3 barres du quartier Lebon-Lamartine abritent une forte proportion de ménages fragiles (entre 59 et 65% de ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds HLM). Les familles monoparentales y sont également fortement représentées (entre 31 et 37% des ménages aux ressources inférieures à 40% des plafonds).

Les indicateurs sociaux portant sur les locataires des tours moins défavorisées : entre 40 et 58%. Les familles monoparentales y sont moins représentées (entre 12 et 21% au seuil des 40%). La forte part de familles nombreuses dans la Tour du 19 rue Lamartine s'explique par la nature des appartements de l'immeuble : 13 T6 sur 65 logements.

Le tableau ci-dessous fournit le détail de cette occupation en s'appuyant sur les données OPS 2014.

Occupation du patrimoine Lebon-Lamartine (données OPS 2014)

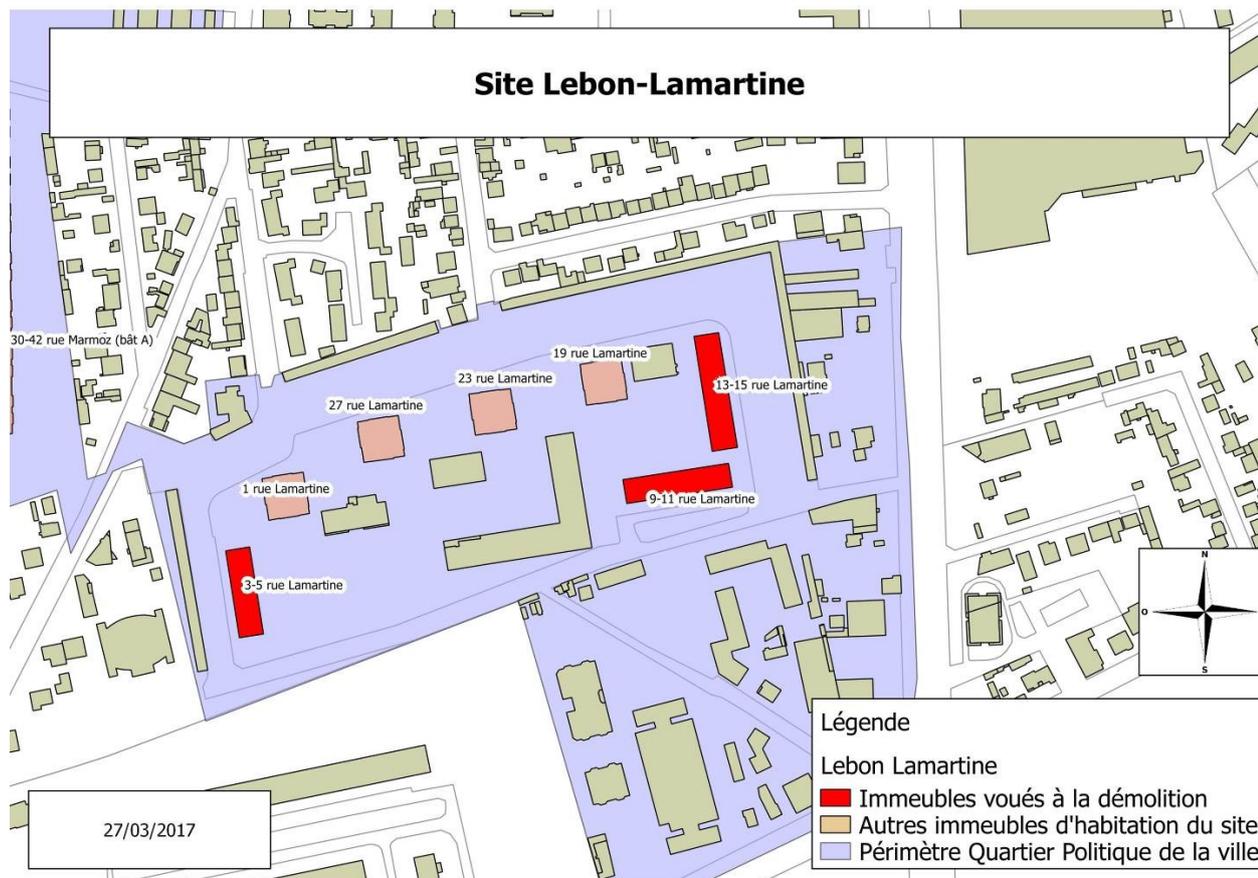
	Vacance de plus de 3 mois (Source: bailleurs 2015)	Rotation % des baux de moins de 3 ans (Source OPS 2014)	% de familles monoparentales (Source: OPS 2014)	% de familles nbrses (6 personnes et +) (Source: OPS 2014)	% de ménages ressources < 40% des plafonds HLM (Source OPS 2014)	% de ménages ressources < 60% des plafonds HLM (Source OPS 2014)	% ménages en impayés (3 mois et +) (Source: bailleurs 2015)
Barre 13-15 Lamartine	3,8%	14,3%	31,4%	8,6%	62,8%	76,2%	4,1%
Barre 3-5 Lamartine	2,7%	5,5%	34,7%	4,2%	59,7%	73,6%	1,9%
Barre 9-11 Lamartine	3,5%	8,3%	36,9%	3,6%	65,5%	72,6%	2,1%
Tour 1 Lamartine	2,5%	7,7%	21,8%	3,8%	58,5%	67,9%	2,5%
Tour 19 Lamartine	0,0%	9,2%	12,3%	16,9%	46,2%	58,5%	2,4%
Tour 23 Lamartine	2,5%	3,8%	16,4%	7,6%	53,8%	69,6%	2,4%
Tour 27 Lamartine	1,3%	5,1%	14,1%	0,0%	40,0%	55,1%	1,7%

➤ Le projet

En plus de travaux d'aménagement et d'amélioration des espaces extérieurs et de reconfiguration du quartier, des travaux porteront sur l'habitat.

Compte tenu de la vétusté et l'obsolescence et la complexité de mise aux normes des immeubles duplex (barres), l'OPH de Villejuif envisage la démolition de ces 3 immeubles de logements (1-3, 9-11 et 13-15 rue Lamartine).

Les logements de ces immeubles seront reconstitués, sur site et sur d'autres secteurs de la ville. Cette opération permettra de renforcer la mixité sociale du quartier avec à terme un équilibre logement social/logement privé de 50/50 alors que le secteur ne compte aujourd'hui aucun logement privé. Les 300 logements répartis dans les 4 tours seront réhabilités.



Le site de Lallier

Le quartier Lallier-Bicêtre s'étend sur 6,6 hectares et est composé de 390 logements.

Il souffre de nombreuses difficultés (fragilité sociale, insécurité, etc.) mais est, par ailleurs, situé à un emplacement stratégique. C'est en effet à cet endroit que s'implantera en 2024, la gare des 3 communes qui desservira le quartier via la ligne 14. Immobilière 3F est le propriétaire de l'ensemble des logements du site.



➤ L'occupation sociale du quartier

Les publics les plus fragiles sont localisés dans les immeubles de la rue de Bicêtre (entre 39 et 58% de ménages dont les ressources inférieures à 40% des plafonds HLM). Ce même indicateur atteint 21 à 27% des plafonds HLM dans les immeubles de la Plaine.

Le détail des indicateurs collectés dans le cadre de l'analyse multicritères est indiqué ci-dessous :

Occupation du parc social (Source : OPS 2014)

	Vacance de plus de 3 mois (Sourcebaillieurs 2015)	Rotation % des baux de moins de 3 ans (Source OPS 2014)	% de familles monoparentales (Source OPS 2014)	% de familles nombreuses (6 personnes et +) (Source: OPS 2014)	% de ménages ressources < 40% des plafonds HLM (Source OPS 2014)	% de ménages ressources < 60% des plafonds HLM (Source OPS 2014)	% ménages en impayés (3 mois et +) (Sourcebaillieurs 2015)
16-24 Allée de la Plaine	0,0%	16,6%	38,0%	8,0%	21,0%	51,0%	9,6%
10-14 Allée de la Plaine	0,0%	15,0%	19,0%	6,0%	27,0%	38,0%	9,6%
2-8 Allée de la Plaine	0,0%	19,2%	21,0%	7,0%	26,0%	47,0%	9,6%
102-106 rue de Bicêtre	0,0%	15,3%	26,0%	8,0%	39,0%	53,0%	9,6%
112-118 rue de Bicêtre	0,0%	25,0%	20,0%	7,0%	49,0%	66,0%	15,0%
120-126 rue de Bicêtre	0,0%	23,7%	27,0%	27,0%	45,0%	75,0%	15,0%
128-138 rue de Bicêtre	0,0%	25,4%	32,0%	22,0%	58,0%	70,0%	15,0%

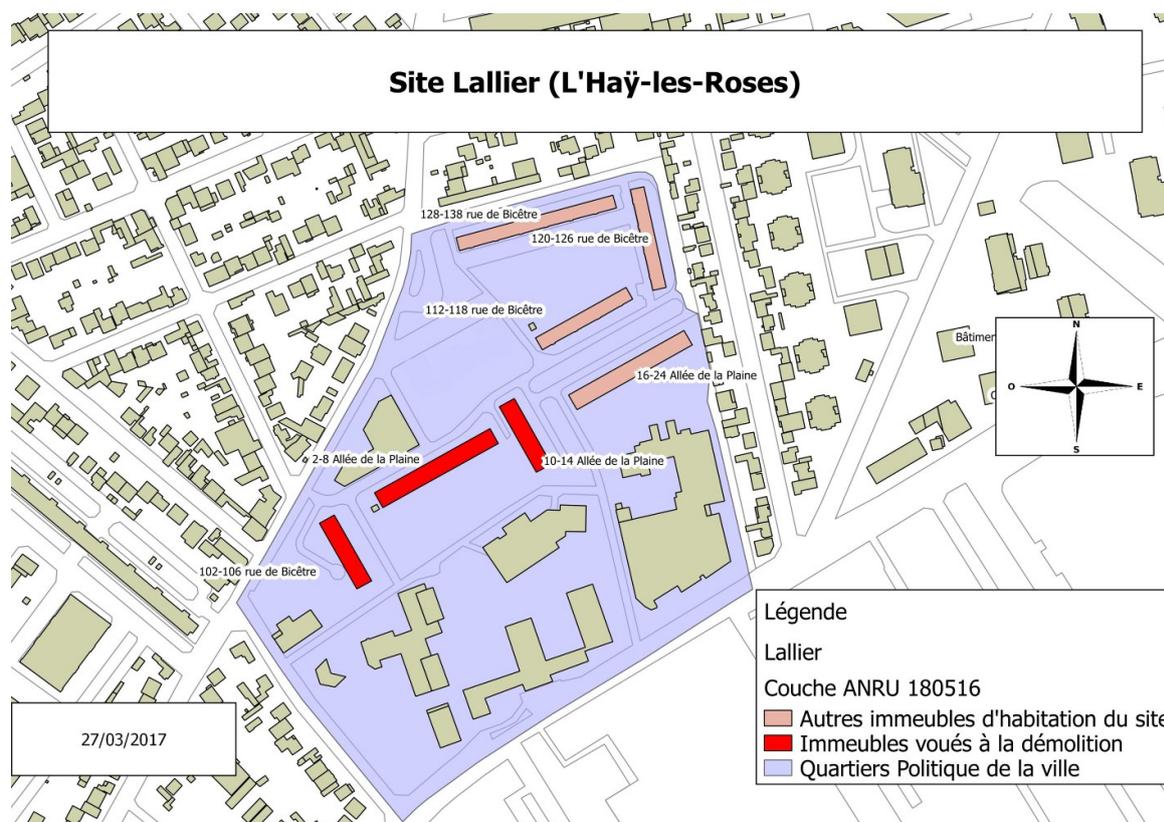
➤ Le projet

L'arrivée de la future gare place la réflexion dans une perspective à plus long terme : les constructions réalisées dans les prochaines années doivent s'inscrire dans cette dynamique. C'est pourquoi une restructuration en profondeur de ce secteur est envisagée.

Le bailleur a inscrit le site dans une dynamique de renouvellement urbain. L'immeuble du 110 rue de Bicêtre a été démoli (hors ANRU).

Plusieurs bâtiments sont en phase de réhabilitation (16-24 allée de la Plaine, 112-118 rue de Bicêtre, 120-126 rue de Bicêtre et 128-138 rue de Bicêtre).

Enfin le bailleur prévoit de démolir les 3 autres bâtiments supplémentaires (102-106 rue de Bicêtre, 2-8 allée de la Plaine et 10-14 allée de la Plaine).



II.4. Les habitants au cœur de la démarche

La place et la parole des habitants des quartiers sont au cœur de la démarche. C'est pourquoi les villes développent les formes les plus diverses de consultation et de participation des habitants, de l'information à la concertation, en développant divers supports de communication et d'association.

Une concertation approfondie a donc été menée autour du projet de renouvellement urbain pour recueillir les avis, les attentes et les propositions des habitants dès la phase initiale de création du projet. La participation active des habitants a permis de recenser les points de fragilité et les difficultés de ces quartiers tout en mettant en avant les ressources et les qualités dont ils disposent.

Sur L'Haÿ-les-Roses, à toutes les phases d'élaboration du projet, diverses phases de concertation des habitants et usagers au PRU, de natures différentes, ont été organisées :

- Des ballades urbaines : des ballades dans les secteurs de projet ont été organisées en présence des habitants, des représentants de locataires, des bailleurs et des services des Villes et de l'ancienne CAVB. Elles avaient comme objectif d'élaborer un diagnostic des usages et des problématiques de ces quartiers de manière collégiale.
- Des ateliers thématiques : plusieurs ateliers thématiques ont été organisés au sein de la maison de quartier Lallier-Bicêtre en présence des habitants, des représentants de locataires, du bailleur et des services des Villes et de l'ancienne CAVB. Ces ateliers avaient pour but, à partir du diagnostic élaboré au cours des ballades, d'émettre des propositions d'aménagement visant à l'amélioration du cadre de vie par secteur.
- Les réunions publiques : Différentes réunions ont été organisées pendant tout le processus d'élaboration du projet. Depuis, afin d'explicitier les avancées de celui-ci et d'échanger sur des thématiques précises des réunions spécifiques pouvant associer des partenaires sont programmées. Pour exemple, le dispositif de relogement des familles a fait l'objet d'une rencontre dédiée en juin 2017, en présence du bailleur et du cabinet en charge du suivi de ce dispositif.
- Opération Porte à Porte : Afin de s'assurer de l'adhésion des familles pour lesquelles un relogement est nécessaire et pouvoir répondre à leurs interrogations, Le Maire a effectué une opération porte à porte visant à les rencontrer de manière individuelle. De plus, des rencontres en pieds d'immeubles ont été organisées.

Il est à noter que pendant cette période, les instances et dispositifs de concertation préexistants ont été des points d'appui complémentaires à la démarche participative. Ces dispositifs mis en place pendant toute la durée d'élaboration du projet de renouvellement urbain ont permis aux habitants de faire entendre leur parole afin que celle-ci soit prise en compte dans l'élaboration de propositions. Les habitants – usagers ont ainsi pu décrire l'urgence de réponses à apporter aux besoins en pointant notamment des secteurs particulièrement sensibles. Les problématiques posées par les habitants ont été réinvesties dans le projet.

Sur Villejuif, la Ville a souhaité mettre en place une démarche de concertation concernant l'avenir du quartier Lebon-Lamartine. La première réunion publique tenue le 7 mars 2015, lors du lancement de l'étude urbaine, a réuni environ 250 personnes. Tout au long de l'étude urbaine, plusieurs ateliers de travail ont été organisés avec les habitants et les usagers du quartier :

Atelier du 28 janvier 2016 : Présentation du diagnostic urbain, architectural et paysager du quartier, avec les premiers éléments de réflexion sur la base d'un plan schématique.

Atelier du 24 février 2016 : Mieux vivre dans le quartier, se déplacer dans le quartier.

Atelier du 4 mai 2016 : Réflexion sur les espaces publics.

Atelier du 10 mai 2016 : L'habitat.

Au total 40 habitants ont pu participer aux ateliers et nourrir les scénarios pour l'aménagement du quartier. Une réunion publique de restitution du diagnostic a été organisée le 11 mars 2016, durant laquelle les habitants ont pu corroborer les éléments du diagnostic partagé.

Dans un objectif de rencontrer et toucher le plus grand nombre d'habitants, 8 dates de rencontres d'information/concertation en pied d'immeubles ont été organisées par la Ville, l'OPH de Villejuif et l'EPT. Ainsi 145 locataires, soit 1/3 des ménages, ont pu être informés et avoir des réponses, mais aussi formuler des remarques sur les principes du projet.

La future maison du projet sera installée avec le futur équipement du quartier Lebon-Lamartine à Villejuif et pourra accueillir la suite des démarches de concertation.

La loi de la programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a par ailleurs créé **les Conseils Citoyens** afin de favoriser l'expression des habitants des quartiers prioritaires. Leur mise en place s'inscrit dans le temps des études de définition des projets urbains. Leur association est à prendre en compte pour l'élaboration et la mise en œuvre du PRU.

III. PRESENTATION DU PROJET : INTERVENTIONS SUR LE LOGEMENT SOCIAL, OBJET DU PRESENT PROTOCOLE

Les interventions importantes sur le patrimoine social de l'OPH de Villejuif à Lebon-Lamartine et d'I3F à Lallier, dans le cadre de ces opérations, sont l'occasion de renforcer la mixité sociale et urbaine et de redonner de la qualité et du confort aux logements.

Le présent protocole concerne les ménages à reloger pour les 105 logements sur le site Lebon-Lamartine et 200 logements sur le site Lallier dont la démolition a été validée en CNE le 11 juillet 2016, et dont le protocole de préfiguration signé le 20 novembre 2017 reprend les principales orientations.

Ce protocole pourra faire l'objet d'avenants dans le cas où l'ANRU donnerait son accord pour de nouvelles démolitions, à l'occasion de la signature de la convention pluriannuelle.

III.1. Démolitions de logements

➤ *Détails des démolitions dans le quartier Lebon-Lamartine*

Le projet prévoit la démolition des 261 logements situés dans les 3 bâtiments en forme de barres du quartier. La typologie des logements ainsi démolis ou restructurés est la suivante :

Opération validée de manière anticipée en CNE

Bâtiment	Nombre de logements démolis	Typologie de logements	Loyer	Echéance de la démolition*	Opération validée en Comité national d'engagement
13-15 rue Lamartine	105	24 T1, 1 T2, 55 T3, 17 T4 et 8 T5	6,23€/m ² de loyer + 3,66€/m ² de charges	Fin 2020	Autorisation anticipée

**Tel qu'indiqué dans le protocole de préfiguration*

Opération à valider dans le cadre de la future convention ANRU

Bâtiment	Nombre de logements démolis	Typologie de logements	Loyer	Echéance de la démolition	Opération validée en Comité national d'engagement
3-5 rue Lamartine	72	11 T1, 41 T3, 16 T4 et 4 T5	6,18€/m ² de loyer + 3,66€/m ² de charges	Fin 2020	A faire valider dans la Convention ANRU
9-11 rue Lamartine	84	7 T1, 1 T2, 64 T3, 10 T4 et 2T5	6,15€/m ² de loyer + 3,66€ de charges	Fin 2020	A faire valider dans la Convention ANRU

Total des logements prévus à la démolition

Bâtiment	Nombre de logements démolis	Typologie de logements
Total des démolitions prévus	261	42 T1, 2 T2, 160 T3, 43 T4, 14 T5

➤ *Détails des démolitions dans le quartier Lallier*

Il est prévu la démolition de 200 logements situés dans 3 bâtiments du quartier Lallier. Le tableau ci-dessous détaille les typologies des logements voués à la démolition.

Bâtiment	Nombre de logements démolis	Typologie des logements démolis	Loyer	Echéance	Opération validée en Comité national d'engagement
102-106 rue de Bicêtre (bâtiment D)	60	20 T2, 30 T3 et 10 T4	6,20€/m ² de loyer + 3,19€ de charges	2019	Pré-conventionnée
2-8 allée de la Plaine (bâtiment C)	80	30 T2, 30 T3, 10 T4 et 10 T5	6,20€/m ² de loyer + 3,22€ de charges	2020	Autorisation anticipée
10-14 allée de la Plaine (bâtiment B)	60	21 T2, 30 T3 et 9 T4	6€/m ² de loyer + 3,44€ de charges	2021	Autorisation anticipée
Total	200	71 T2, 90 T3, 29 T4 et 10 T5			

III.2. Construction de logements hors site et sur site au sein des deux communes

La reconstitution « 1 pour 1 » du nombre de logements sociaux perdus dans le cadre des démolitions et des restructurations est un engagement structurant du projet pour l'ensemble des partenaires qui sera présenté pour la signature de la convention ANRU.

Reflétant une volonté politique forte, les reconstructions se font avec le souci d'un développement de la mixité sociale prévoyant :

- D'une part, des sites de reconstitution de l'offre sur site et hors site, à l'échelle des villes
- D'autre part, des programmes mixtes à l'intérieur des quartiers.

La reconstitution pour partie sur site, c'est-à-dire en Quartier Politique de la ville, de logements démolis, a été accordée à titre dérogatoire par l'ANRU lors du CNE. Elle se justifie parce que le site est amené à connaître un regain d'attractivité du fait de sa proximité avec la future gare du Grand Paris Express mais également parce qu'une offre privée importante sera réalisée dans le cadre du NPNRU et permettra de réduire fortement la part de logement locatif social dans le total de logements des deux quartiers concernés.

➤ *La reconstitution des démolitions de Lebon-Lamartine*

Le nombre total de logements à reconstituer est de 261 logements. Les opérations suivantes sont fléchées :

Opération de reconstitution validée de manière anticipée en CNE

Villes	Sites de l'opération	Nombre de logements reconstitués	Echéance	Opération validée en Comité national d'engagement
Sur site				
Villejuif	Lebon-Lamartine (lot E)	20 (8 PLAI et 12 PLUS)	Fin 2018	Pré-conventionnée
Hors site				
Villejuif	Paul Guiraud	32 (18 PLAI et 14 PLUS)	Fin 2018	Pré-conventionnée

Opération à valider dans le cadre de la future convention ANRU

Villes	Sites de l'opération	Nombre de logements reconstitués	Echéance	Opération validée en Comité national d'engagement
Sur site				
Villejuif	Lebon-Lamartine	66	Fin 2018	
Hors site				
Villejuif	Quartier Delaune/Aragon (Vefa)	25		

➤ *La reconstitution des démolitions du site Lallier*

Le nombre total de logements à reconstituer est de 200 logements. Les opérations suivantes sont fléchées :

Opération validée de manière anticipée en CNE

Villes	Sites de l'opération	Nombre de logements	Echéance	Opération validée en Comité national d'engagement
Hors site				
L'Haÿ-les-Roses	Paul Hochart	53	2018-2019	Opération pouvant être financée dans le cadre du Protocole de préfiguration

Opération à valider dans le cadre de la future convention ANRU

Villes	Sites de l'opération	Nombre de logements	Echéance	Opération validée en Comité national d'engagement
Hors site				
L'Haÿ-les-Roses	Locarno	50	2020	
Sur site				
L'Haÿ-les-Roses	Lallier-Bicêtre	100		

III.3 - La diversification de l'habitat et le développement d'une offre nouvelle.

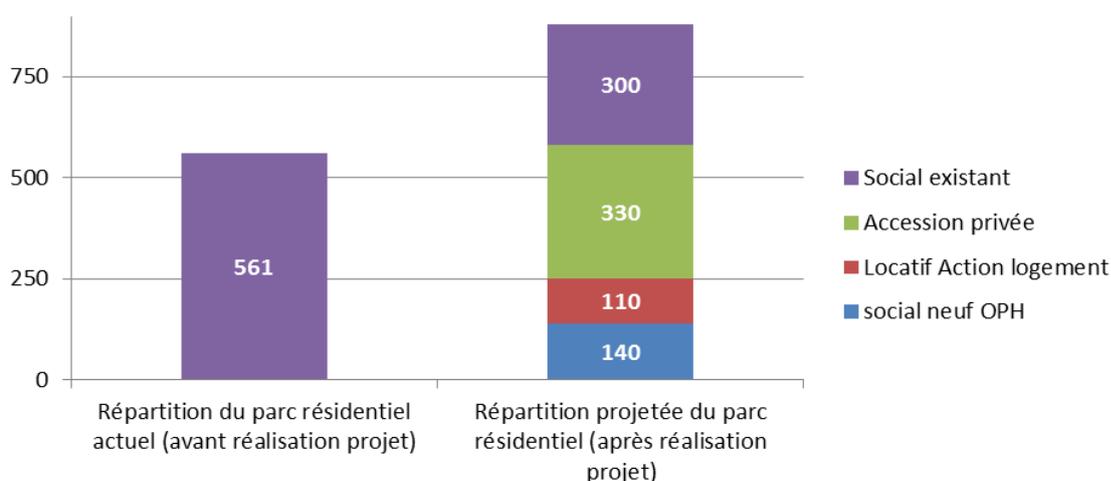
Elle doit se concrétiser grâce à un développement d'une offre de logements privés.

La volonté de renforcement de l'offre de logements doit permettre d'atteindre deux objectifs :

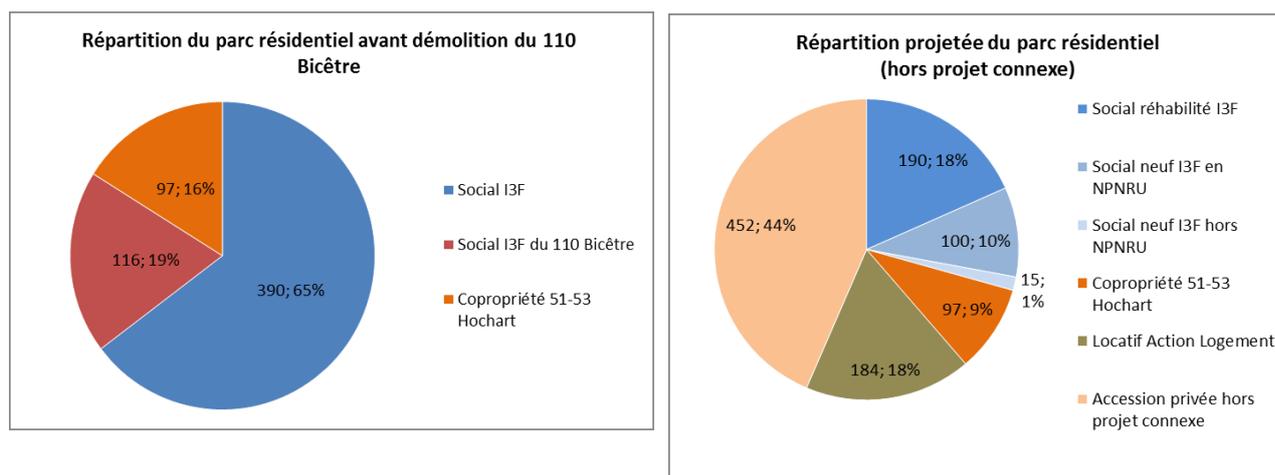
- répondre à la demande locale qui est particulièrement sensible,
- assurer un équilibre social avec les projets de constructions neuves privées qui se développent naturellement dans le contexte de forte pression immobilière de la première couronne parisienne.

Graphique récapitulatif du développement de l'offre sur les sites de Lebon-Lamartine et Lallier :

Répartition avant et après projet (Site Lebon-Lamartine Villejuif)



Répartition avant/après projet de Lallier



IV. L'ORGANISATION DU RELOGEMENT

Une concertation importante est menée sur l'ensemble du projet. Le relogement ne fait pas exception. Les acteurs du projet s'appuient pour cela sur l'élaboration d'une Charte du relogement sur chaque site.

Les étapes de la concertation et processus de relogement sur chaque site :

Etape 1 : Réalisation des enquêtes sociales et élaboration d'une photographie du portrait social

Etape 2 : élaboration de la Charte du relogement du site : critères de relogement et de priorités, engagements du bailleur et de la ville.

Etape 3 : Mise en œuvre du plan de relogement avec la MOUS et les comités de suivi :

- Validation écrite par le locataire des 3 souhaits de relogement.
- Mise en place d'un accompagnement social et financier en amont si nécessaire.
- Ateliers collectifs (présentation des sites, lecture de plans, caractéristiques des logements neufs...).
- Etablissement d'un classement selon les critères de la charte.
- Préparation des dossiers par la MOUS et le bailleur.
- Proposition du logement aux locataires.
- Si accord, passage en commission d'attribution.
- Si refus des 3 propositions, le locataire devra avoir quitté le logement à la date stipulée dans le congé d'office envoyé par le bailleur.

Etape 4 : Déménagements et suivi des relogements / emménagements

- Préparation et suivi du déménagement.
- Accompagnement social pour les familles en difficulté.

V. PRINCIPES ET CONDITIONS DE RELOGEMENT

V.1 – Champ d'application du protocole relogement

Le présent protocole s'applique à tous les ménages titulaires d'un bail locatif recensés lors de l'enquête OPS 2016 ou apparaissant dans l'avis de déclaration des impôts de 2016 et dont le logement doit être démoli dans le cadre de l'opération de renouvellement des quartiers Lebon-Lamartine et Lallier suite à la décision du Comité national d'engagement du 11 juillet 2016.

Le présent document permet de communiquer en direction des habitants sur les principes du relogement.

Dans un délai de 6 mois après la signature du présent Protocole, sous peine de caducité, un avenant sera proposé afin de préciser :

- les engagements quantitatifs de relogement des réservataires,
- le processus et le circuit de mobilisation des logements,
- les modalités de suivi et d'évaluation annuelle du relogement.

V.2 - Les principes du relogement

L'objectif est d'offrir une trajectoire résidentielle ascendante croisant les souhaits des ménages et les choix de relogement proposés par les bailleurs, de contribuer à la mixité sociale et de réinscrire les ménages en difficulté dans une dynamique d'insertion.

Les partenaires se donnent l'objectif de reloger, au moins 50% des ménages dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans à la date de relogement, ou dans un logement ayant eu une réhabilitation récente qui améliore sensiblement le cadre de vie.

Par ailleurs le relogement ne devra pas être réalisé dans un immeuble voué à une démolition ultérieure.

Chaque famille se verra proposer trois solutions de relogement par le bailleur démolisseur.

La possibilité d'accès à un logement neuf en PLUS, PLAI ou PLS sera étudiée pour tous les locataires qui le désirent et dont les revenus le permettent.

Les restes à charge (loyers et charges, déduction faite des aides personnelles au logement) des ménages relogés doivent être adaptés à leurs revenus et préservés au mieux. Il s'agit pour cela :

- Pour les ménages les plus modestes (sous plafonds de ressources PLAI), d'offrir un reste à charge constant au m².
- Pour les ménages ne dépassant pas les plafonds de ressource permettant de bénéficier d'un logement social conventionné et pour une offre de relogement à surface égale et un service rendu comparable (qualité de la construction et des prestations techniques, localisation, environnement immeuble), d'offrir un niveau de reste à charge similaire à celui qui aurait été autorisé dans l'hypothèse d'une amélioration du logement initial à l'aide d'un financement PALULOS.
- Pour les autres ménages, d'offrir un reste à charge compatible avec leurs ressources¹.
- Pour un relogement sur le patrimoine d'un autre bailleur, le bailleur historique s'engage à veiller à ce que le taux d'effort soit compatible avec les ressources des ménages et que la hausse éventuelle du loyer reste mesurée.
- Cette partie pourra être complétée, par voie d'avenant, au vu des résultats de l'enquête sociale concernant les besoins des publics et les capacités financières des locataires.

V.3 – Les critères du relogement

Pour permettre le relogement des familles et faciliter les parcours résidentiels, les partenaires se fixent des critères communs pour l'attribution des logements, selon la composition familiale et les revenus.

- Les situations de sur-occupation seront résolues prioritairement dans le cadre du relogement, dans la mesure des possibilités.

¹ Le cas échéant, à l'issue de l'enquête sociale, afin de faciliter les relogements dans le parc social des locataires dont les revenus dépassent les plafonds de ressources, un arrêté préfectoral définissant les conditions correspondantes en application de l'article R441-1-1 du code de la construction et de l'habitation pourra être sollicité par la ville ou le bailleur.

- Les situations de sous-occupation seront traitées : l'écart entre le nombre de pièces et le nombre d'occupant ne devra pas être supérieur à 1, sauf dans le cas d'un ménage constitué d'une personne seule pour lequel cet écart ne devra pas être supérieur à 2.
- Les personnes majeures hébergées, sauf exception (ascendants ou descendants déclarés dans le bail, ou cas particuliers), ne seront pas intégrées dans la composition familiale et feront l'objet de propositions de relogement strictement dans le cadre du droit commun.
- Les situations de décohabitation parentales seront anticipées en proposant un logement aux enfants, si leurs ressources le permettent, si la demande de logement est ancienne, et si cela permet un relogement des parents dans une typologie inférieure.
- Pour les ménages en situation d'impayés, l'orientation est de privilégier le traitement structurel de la dette. Ils feront l'objet d'un travail social commun en amont du relogement, et d'un examen au cas par cas. L'accès à un nouveau logement pourra être conditionné par une obligation de bail glissant.

VI. ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Les signataires s'engagent à partager les connaissances et informations utiles à la définition des modalités de relogement et à leur bon déroulement, et à communiquer en toute transparence sur leurs pratiques en matière d'attribution des logements et d'information des réservataires.

Cette partie sera complétée avec des engagements chiffrés des partenaires établis sur la base de l'analyse des publics à reloger suite aux enquêtes sociales des MOUS.

VI.1. Les engagements de mobilisation des villes et des bailleurs

Les villes et les bailleurs s'engagent à mobiliser leurs contingents de logements en priorité pour le relogement des ménages concernés par des démolitions dans le projet ANRU, selon la procédure annexée.

En outre, ils s'engagent à mobiliser les moyens nécessaires à l'accompagnement de ces familles:

- Prise en charge du déménagement et des frais consécutifs aux changements d'abonnements, d'électricité, de gaz ou de téléphone,
- Reconduite du dépôt de garantie initial,
- Mise en place d'un accompagnement individuel
- Le bailleur I3F proposera une annexe au bail permettant une priorité au retour dans le neuf pour les ménages à reloger dans le cadre des opérations de démolition.

Des échanges interbailleurs entre l'OPH de Villejuif et I3F, ou avec des bailleurs non concernés par les démolitions de l'opération, seront recherchés pour le relogement des ménages.

VI.2. Mobilisation du contingent Préfecture

Le contingent préfectoral (neuf et ancien) ne pourra être mis à contribution du relogement des ménages que lorsque le travail de définition des engagements quantitatifs aura été mené à son terme. Ces engagements seront formalisés par avenant au présent protocole dans un délai de 6 mois à compter de la signature du protocole. Dans l'intervalle, le contingent préfectoral ne sera pas mobilisé au titre du présent protocole. Par ailleurs, le champ d'application du présent protocole de relogement ne s'adressera, pour le contingent préfectoral, qu'au titulaire du bail.

Le contingent préfectoral ne pourra pas être mobilisé pour les relogements des personnes décohabitant ou des personnes hébergées, à l'exception des personnes déclarées prioritaires au titre du DALO ou du PDALHPD.

VI.3. Mobilisation du contingent Action Logement

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

A ce titre, Action logement donne son accord pour mobiliser son parc de droits de réservation situé sur le territoire de Villejuif et l'Haÿ-les-Roses afin de faciliter le relogement des salariés du secteur assujéti concernés par les projets de démolition.

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.

Une mobilisation pour un public 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.

VII. MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES RELOGES

Il se fera dans le respect de la réglementation nationale complétée par la Charte locale du relogement élaborée en consultation avec les locataires.

Les enquêtes de la MOUS relogement permettront de préciser les modalités d'accompagnement.

VIII. PILOTAGE ET MODALITES DU SUIVI DU RELOGEMENT

Le pilotage s'appuie sur les instances suivantes :

VIII.1. Le comité de pilotage partenarial du projet ANRU (CPP)

Prévu dans le protocole de préfiguration ANRU, il réunit l'ensemble des partenaires du projet. A cette occasion, un bilan annuel de la mise en œuvre de la stratégie de relogement et du protocole relogement est fait en CPP.

VIII.2. La commission technique du relogement (1 par site)

Composée des bailleurs, des cabinets en charge de la MOUS, des services logement des villes de Villejuif, de l'Haÿ-les-Roses, de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL), cette instance suit le déroulement des opérations et prépare les séances des comités de pilotage en capitalisant et synthétisant les informations utiles relatives à l'avancement, au suivi et à l'évaluation.

VIII.3. La cellule inter-partenariale du relogement (1 par site)

Cette instance est composée de représentants du Pôle gestion locative de chacun des bailleurs, de la MOUS, du service habitat de chacune des villes, de la DRIHL et d'Action Logement.

Son objectif vise à permettre la remise de propositions appropriées aux situations des locataires ainsi qu'à traiter les difficultés qui pourraient émerger au fur et à mesure des remises de propositions et des relogements :

- Elle a pour fonction d'examiner la faisabilité des souhaits, de rechercher les solutions adaptées aux situations particulières.
- Selon les critères définis, elle positionne les locataires dans les sites de reconstruction et les logements neufs.
- Elle prépare les remises de propositions en fonction des offres dans le patrimoine existant.
- Elle coordonne les remises de propositions de logement aux décohabitants et celles destinées au relogement des locataires.
- En outre, elle fournit des éléments de suivi, de reporting, d'évaluation pour communication à la commission technique du relogement.

VIII.4. Le ou les opérateurs en charge de l'enquête sociale et de la MOUS pour le relogement et l'accompagnement des ménages

Le ou les opérateurs de la MOUS auront les missions suivantes :

- Connaissance du profil des ménages à reloger,
- Connaissance de l'occupation sociale des immeubles,
- Identification des salariés,
- identification des ménages potentiellement acquéreurs,
- compréhension des besoins des ménages et de leurs capacités financières.

L'analyse fine et partagée des familles à reloger concourt à la réussite des opérations de relogement.

VIII.5. La coordination sociale (1 par ville)

Ce groupe, principalement constitué des services sociaux du Conseil départemental, du bailleur et de la ville anime le projet de développement social du quartier avec l'ensemble des acteurs locaux. Les MOUS relogement et accompagnement des travaux sont régulièrement invitées afin d'examiner les réponses pouvant être apportées pour l'accompagnement social des ménages.

VIII.6. Les Commissions d'attribution de logements (CAL) (1 propre à chaque bailleur)

Elles se réunissent fréquemment et associent les réservataires. Elles ont pour objet d'examiner les propositions de relogement aux familles et d'attribuer les logements.

IX. LES MODALITES DE SUIVI ET D'EVALUATION DU RELOGEMENT

L'évaluation du dispositif de relogement se fera notamment sur la base des relogements effectivement réalisés, et du respect des conditions et engagements prévus dans l'article VI. Elle s'appuiera également sur les enquêtes de satisfaction menées par la MOUS auprès des familles 6 mois après le déménagement. Un bilan sera réalisé annuellement.

X. DUREE

La durée du protocole est celle du projet de renouvellement urbain, jusqu'à ce que tous les ménages concernés soient relogés dans les conditions précisées dans le présent protocole.

L'évaluation du dispositif de relogement se fera sur la base des relogements effectivement réalisés, et du respect des conditions et engagements prévus dans l'article VI et dans la Charte du relogement. Elle s'appuiera notamment sur les enquêtes de satisfaction menées par la MOUS auprès des familles 6 mois après le déménagement.

XI. SIGNATAIRES

Fait à

le

Laurent PREVOST

Préfet du Val-de-Marne
Délégué territorial de l'ANRU

Michel LEPRÊTRE

Président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

Franck LE BOHELLEC

Maire de Villejuif

Vincent JEANBRUN

Maire de l'Haÿ-les-Roses
Conseiller Régional d'Île-de-France

Corinne SEINGIER

Directrice Générale de l'Office Public de
l'Habitat de Villejuif

Directeur départemental d'I3F

Action logement

ANNEXES :

METHODOLOGIE DE PROPOSITION DE CANDIDATURES SUR LES CONTINGENTS DES VILLES ET DES BAILLEURS POUR LE RELOGEMENT DANS LE PARC EXISTANT.

1. Parc de l'OPH de VILLEJUIF et d'I3F : contingent bailleurs et villes

A réception de congés des logements sur le parc du bailleur:

- Le congé est signalé à la Mous avec toutes les informations relatives au logement.
- La Mous croise les caractéristiques du logement avec les demandes enregistrées dans le cadre des enquêtes et sa connaissance des locataires.
- **si adéquation entre le logement et une demande**
 - La ville et le bailleur valident la candidature proposée par la MOUS.
 - La Mous contacte le locataire, lui présente la proposition avec l'estimation d'aide au logement et accompagne le locataire pour une pré-visite de l'appartement.
 - La Mous informe le bailleur de l'avis du locataire et procède à la constitution du dossier en vue de la Commission.
 - Le dossier est présenté à la Commission d'attribution du mois suivant.
- **Si aucun locataire n'est concerné ou n'accepte l'appartement** celui-ci est remis à disposition pour une mutation ou une primo attribution.

2. Parc d'autres bailleurs : contingent villes

Dans le cadre de l'ANRU, les 2 villes s'engagent à mobiliser de façon prioritaire leurs contingents pour l'opération.

- A réception des congés des logements sur leurs contingents, avec toutes les informations relatives au logement, les villes sollicitent l'avis de la MOUS pour qu'elle propose des familles.
- La Mous croise les caractéristiques du logement avec les demandes enregistrées dans le cadre des enquêtes et sa connaissance des locataires.
- **Si adéquation entre le logement et une demande**
 - La ville valide la candidature de la MOUS et la propose au bailleur concerné.
 - La Mous contacte le locataire, lui présente la proposition avec l'estimation d'aide au logement et accompagne le locataire pour la pré-visite de l'appartement.
 - La Mous informe la ville et le bailleur de l'avis du locataire, et procède à la constitution du dossier.
 - Le dossier est présenté par la ville, à la Commission d'attribution suivante.
- **Si aucun locataire n'est concerné ou n'accepte l'appartement,** celui-ci est remis à disposition des villes.

METHODOLOGIE DE PROPOSITION DE CANDIDATURES SUR LE CONTINGENT PREFECTORAL « MAL LOGES » VISANT LE RELOGEMENT DANS LE PARC EXISTANT.

A préciser dans le cadre d'un avenant.